

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Antwort der Kreisverwaltung Teltow-Fläming auf die Anfrage des Abgeordneten Danny Eichelbaum, CDU-Fraktion zu Baugenehmigungen vom 29. Juli 2015

5-2484/15-KT

Sachverhalt:

Der Landkreis Teltow-Fläming erfreut sich in den letzten Jahren vor allem im Norden des Landkreises eines Zuzugs insbesondere junger Familien - die Bevölkerungszahl wächst. Damit einhergehend steigt auch der Wohnungsbedarf. Der Kreisverwaltung obliegt als untere Baubehörde die Erteilung von Baugenehmigungen.

Ich frage die Kreisverwaltung:

1. Wie viele Baugenehmigungen wurden insgesamt in den Jahren 2010 bis 2015 beantragt, wie viele wurden erteilt, wie viele abgelehnt, wie viele wurden zurückgezogen?
2. Wie viele Baugenehmigungen wurden - jeweils aufgeschlüsselt nach den einzelnen Jahren 2010 bis 2015 - an wie viele Bauherren für wie viel Quadratmeter Wohnfläche erteilt? (Bitte aufschlüsseln nach Jahren, sowie, wenn möglich, nach Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau).
3. Wie viele Bauanträge wurden außerhalb des Wohnungsbaues in den Jahren 2010-2015 gestellt, wie viele davon wurden genehmigt?
4. Wie lange dauerten die Baugenehmigungsverfahren durchschnittlich in den Jahren 2010-2015 vom Eingang des Antrages bis zur Bescheidung? (bitte nach Jahren angeben und unterteilt in Wohnungsbau und außerhalb des Wohnungsbaues)
5. Wie hat sich der Personalbestand in der unteren Baubehörde seit dem Jahr 2010 entwickelt?
6. Wie viele Überlastungsanzeigen gab es in den Jahren 2010-2015?
7. Hält die Kreisverwaltung die Bearbeitungszeit der Bauanträge und die Stellenausstattung derzeit für ausreichend, wenn nein, welche Möglichkeiten sieht die Kreisverwaltung, um diese zu verbessern?

Für die Kreisverwaltung Teltow-Fläming beantwortet der Beigeordnete Herr Lademann die Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Baugenehmigungen wurden insgesamt in den Jahren 2010 bis 2015 beantragt, wie viele wurden genehmigt?

Die unten stehende Tabelle fasst unter dem Oberbegriff „Baugenehmigungen“ alle Genehmigungen zusammen, die im allgemeinen Antragsverfahren auf Neubau (§ 56 Brandenburgische Bauordnung - BbgBO), im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 57- ebenfalls Neubau) entstanden sind, ebenso Änderungen und Nutzungsänderungen (vgl. § 54) sowie Entscheidungen in Vorbescheidverfahren, die regelmäßig vorweggenommene verbindliche Teilentscheidungen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sind.

Die Bauanzeigen sind getrennt ausgewiesen, weil sie im Rechtssinne keine Genehmigungen sind (vgl. § 58), gleichwohl aber den Wohnungsneubau unter bestimmten Umständen (ohne die abschließende Entscheidung durch Verwaltungsakt = Baugenehmigung) ermöglichen.

Bauanträge	2010	2011	2012	2013	2014	1. Halbjahr 2015	gesamt
Eingänge	1490	1610	1579	1501	1585	880	8645
genehmigt	1191	1354	1181	1259	1256	620	6861
abgelehnt	13	27	19	20	25	5	109
Rücknahmen	167	185	148	112	149	32	793
a.a.W.e.	17	101	86	57	53	32	346
gesamt	2878	3277	3013	2949	3068	1569	
Bauanzeigen	2010	2011	2012	2013	2014	1. Halbjahr 2015	gesamt
Eingang	28	52	78	64	65	30	317

2. Wie viele Baugenehmigungen wurden – jeweils aufgeschlüsselt nach den einzelnen Jahren 2010 bis 2015 – an wie viele Bauherren für wie viel Quadratmeter Wohnfläche erteilt? (Bitte aufschlüsseln nach Jahren, sowie, wenn möglich, nach Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau.)

Die Anzahl der Bauherren ergibt sich aus der Anzahl der erteilten Genehmigungen. Weitere Differenzierungen sind aufgrund der Art der Datenerfassung nicht möglich.

Wie viel Quadratmeter Wohnfläche durch die erteilten Genehmigungen ermöglicht werden, wird durch die Bauaufsichtsbehörde nicht statistisch erfasst. Diese Daten sind in dem Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik (nach dem Hochbaustatistikgesetz) enthalten, die regelmäßig mit dem Bauantrag einzureichen sind und dann an das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg weitergeleitet werden. Einen Rücklauf von dort gibt es nicht, sodass die Summe der erfassten Daten hier nicht bekannt ist. Sie ist aber auch für die Tätigkeit und die Organisation der Behörde nicht von Belang.

In der statistischen Erfassung der Bauaufsicht werden Zwei- und Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) nicht weiter differenziert, so dass die gewünschten Angaben nicht möglich sind.

Genehmigungen	2010	2011	2012	2013	2014	1. Halbjahr 2015	gesamt
Einfamilienhäuser	447	479	437	501	515	282	2661
Zwei- u. Mehr-familienhäuser	29	40	34	44	50	37	234
gesamt	476	519	471	545	565	319	

3. Wie viele Bauanträge wurden außerhalb des Wohnungsbaues in den Jahren 2010-2015 gestellt, wie viele davon wurden genehmigt?

Die unten stehenden Angaben beziehen sich auf sämtliche genehmigungspflichtige Vorhaben außerhalb des Wohnungsbaus, also auch solche geringerer Bedeutung für die Entwicklung des Landkreises wie Mauern, Werbeanlagen, Nebengebäude etc., Entsprechendes gilt für die Zahl der Ablehnungen.

Die Ablehnungen beziehen sich ganz überwiegend auf Vorbescheidverfahren mit der Anfrage nach der Zulässigkeit von Wohnungsbauvorhaben im Außenbereich sowie Werbeanlagen.

außerhalb des Wohnungsbaus	2010	2011	2012	2013	2014	1. Halbjahr 2015
Eingänge	960	982	990	855	865	465
genehmigt	715	835	710	714	691	384
abgelehnt	10	17	15	17	18	3
Rücknahmen	107	122	99	80	98	41
a.a.W.e.	18	79	63	30	33	15
gesamt	1810	2035	1877	1696	1705	908

4. Wie lange dauerten die Baugenehmigungsverfahren durchschnittlich in den Jahren 2010-2015 vom Eingang des Antrages bis zur Bescheidung? (bitte nach Jahren angeben und unterteilt in Wohnungsbau und außerhalb des Wohnungsbaues)

Bauanträge können nur dann geprüft werden, wenn sie vollständig sind. Die Mitwirkungspflicht des Bauherrn am Genehmigungsverfahren besteht darin, alle Tatbestände darzulegen, die für die Prüfung des beantragten Vorhabens von Bedeutung sind, also vollständige Bauvorlagen einzureichen (§§ 62, 63 BbgBO i.V.m. Bauvorlageverordnung). Insbesondere unter der Geltung der Konzentrationswirkung der Baugenehmigung (sämtliche für das Bauvorhaben notwendigen sonstigen Genehmigungen, Bewilligungen und Zustimmungen werden der Baugenehmigung "transportiert") werden in kaum einem einzigen Fall vollständige Unterlagen eingereicht. Diese werden mit der Eingangsbestätigung nachgefordert. Bis zum Eingang der nachgeforderten Unterlagen kann der Antrag i.d.R. nicht bearbeitet werden. Für diesen Fall sieht das Bearbeitungsprogramm

einen "Friststopp" vor. Die "gestoppten" Tage werden automatisch von der Gesamtdauer der Anhängigkeit abgezogen, sie sind also in den unten stehenden Zahlen nicht mehr enthalten.

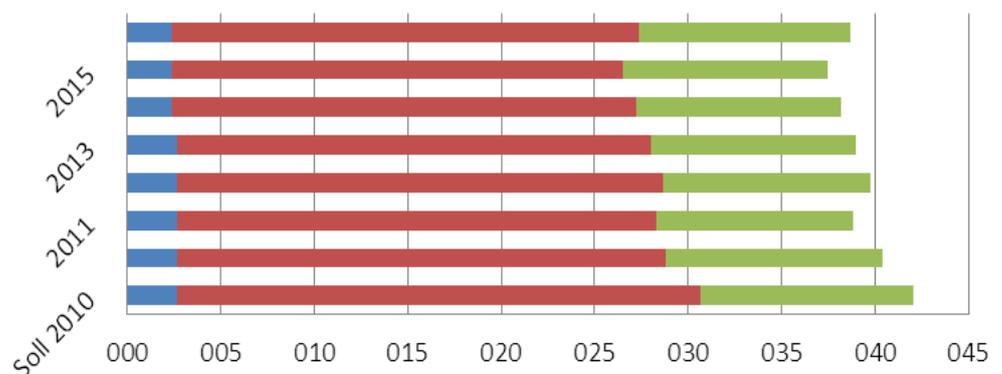
Aus den oben erläuterten Fakten ergibt sich auch die regelmäßig längere Verfahrensdauer der Vorhaben außerhalb des Wohnungsbaus. In solchen Verfahren sind regelmäßig mehr und andere Behörden innerhalb und außerhalb der Kreisverwaltung, gegebenenfalls auch Nachbarn, zu beteiligen, was die Verfahrensdauer verlängert.

Wohnungsbau	2010	2011	2012	2013	2014	1. Halbjahr 2015
Arbeitstage	43,6	47	46,5	50,1	50,6	55
Wochentage	63,9	69,5	69,4	75,1	75,6	69,7
Nicht-Wohnungsbau	2010	2011	2012	2013	2014	1. Halbjahr 2015
Arbeitstage	61,3	70,9	58,9	66,9	60,1	66,9
Wochentage	90,2	108,1	87,8	100	90	88,9

5. Wie hat sich der Personalbestand in der unteren Baubehörde seit dem Jahr 2010 entwickelt?

Bereich	Soll		Beschäftigungsgrad (Ist)					Soll	
	2010	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2015	
Amtsleiter	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,35	2,35	2,35	
SG	28,00	26,09	25,60	25,98	25,32	24,86	24,13	25,00	
Technische Bauaufsicht									
SB Rechtliche Bauaufsicht	11,35	11,61	10,50	11,08	10,96	10,96	10,96	11,35	
Summe A 63	42,05	40,40	38,80	39,76	38,98	38,17	37,44	38,70	

Stellenentwicklung



	Soll 2010	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Soll 2015
■ Bereich Amtsleiter	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,35	2,35	2,35
■ SG Technische Bauaufsicht	28,00	26,09	25,60	25,98	25,32	24,86	24,13	25,00
■ SB Rechtliche Bauaufsicht	11,35	11,61	10,50	11,08	10,96	10,96	10,96	11,35

6. Wie viele Überlastungsanzeigen gab es in den Jahren 2010 – 2015?

In diesem Zeitraum gab es insgesamt 12 Überlastungsanzeigen, die sich wie folgt aufgliedern:

- a) 2013 eine Überlastungsanzeige aus dem Sachgebiet 63.2, die gesamte Abteilung „Widerspruchssachbearbeitung“ betreffend. Der angezeigten Überlastung konnte mit internen, zeitlich befristeten Umsetzungen begegnet werden.
- b) 2015 eine Überlastungsanzeige aus dem Sachgebiet 63.2, die gesamte Abteilung „Ordnungsrecht“ betreffend. Es ist versucht worden, mittels einer hausinternen Umsetzung das Problem zu lösen.
- c) 2015 eine Überlastungsanzeige eines Prüfgruppenleiters des Sachgebiets 63.1 (technische Bauaufsicht). Die Überlastung ist durch eine organisatorische Maßnahme abgemildert, aber nicht vollständig kompensiert worden.
- d) 2015 neun Überlastungsanzeigen von Sachbearbeitern des Sachgebiets 63.1. Die durch deutlich höheren Arbeitsanfall und längerfristige Krankheitsfälle verursachte Überlastung konnte bislang nicht kompensiert werden. Unlängst ist eine auf zwei Jahre befristete Stelle sowie eine Stelle als Krankheitsvertretung ausgeschrieben worden. Das Stellenbesetzungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

7. Hält die Kreisverwaltung die Bearbeitungszeit der Bauanträge und die Stellenausstattung derzeit für ausreichend, wenn nein, welche Möglichkeiten sieht die Kreisverwaltung, um diese zu verbessern?

Die Entwicklung der Bearbeitungszeiten ist nicht befriedigend, sie ist aber der beschriebenen Situation geschuldet. Wegen der immer noch niedrigen Kapitalzinsen und der dadurch bedingten, erhöhten Bautätigkeit ist ein Arbeitsaufwand entstanden, der mit gleicher personeller Kapazität naturgemäß zur Verlängerung der statistischen Verfahrensdauer führen muss. Dieser Umstand wird verstärkt durch langfristige Krankheiten, die in einer statistisch älter werdenden Behörde wohl nicht zu vermeiden sind. Diese immer wieder zu interner Umorganisation führende Situation erschwert die Arbeit zusätzlich. Die Haushaltssituation des Landkreises erschwert die Ausweitung des Stellenplans. Insoweit ist aber auch zu bedenken, dass dauerhafte Personaleinstellungen immer den auf einen längeren Zeitraum bezogenen statistischen Mittelwert der Arbeitsbelastung als Bezugspunkt haben müssen. Mit Hilfe der nunmehr geplanten, befristeten Einstellungen ist geplant, die gegenwärtig konjunkturbedingte Mehrbelastung aufzufangen. Wenn sich die Arbeitsbelastung der Behörde durch den Rückgang der Bauanträge wieder normalisiert, sollte deren personelle Grundausstattung ausreichend sein.