

		AZ:	63.3 - Fr. Obel
--	--	-----	-----------------

Mitteilung-Nr.: 0517/2013/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	30.01.2018	Ö	Kenntnisnahme
Planungs- und Umweltausschuss	07.02.2018	Ö	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	13.02.2018	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

**Weitere Vorgehensweise bei der
Bearbeitung von ungenehmigten
baulichen Anlagen (Schwarzbauten)
in Neumünster**

Begründung:

Einführung:

Im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Rückstände (siehe 0456/2013/MV, Abschlussbericht Abarbeitung der Rückstände in der Abteilung Bauaufsicht) und insbesondere im Zusammenhang mit den landesweiten Überprüfungen, die durch die Katasterämter durchgeführt werden, sind zwischenzeitlich eine Vielzahl von Schwarzbauten in Neumünster bekannt. Die Anzahl übersteigt bereits jetzt deutlich die zunächst erwartete Größenordnung und es zeichnet sich ab, dass dieser Trend vorläufig noch anhält. Ein systemgerechtes Handeln, wie es verwaltungsrechtlich vorgegeben ist, ist unter den derzeitigen Voraussetzungen bei der unteren Bauaufsicht Neumünster (Abt. 63.3) nicht zu leisten.

Sachstand:

Die Abt. 63.3 erhielt bzw. erhält Kenntnis von Schwarzbauten in Neumünster durch

- (1) Abarbeitung der Rückstände,
- (2) systematische Überprüfungen durch das Katasteramt,
- (3) Eingang von Revisionsbescheinigungen,
- (4) Hinweise und Anzeigen von Nachbarn.

Zu (1) Abarbeitung der Rückstände:

Im Rahmen der Abarbeitung wurden 68 Vorgänge ohne Bescheid (sog. Schwarzbauten) ermittelt. Die ermittelten Schwarzbauten betrafen in diesem Zusammenhang insbesondere ein B-Plangebiet (41 Grundstücke). Dieser B-Plan wird zurzeit seitens des FD Stadtplanung und Stadtentwicklung überprüft. U. a. die Anpassung der max. zulässigen Grundflächenzahl könnte zur Folge haben, dass ein Teil der dort bekannten (nach den heutigen Festsetzungen des B-Plans) Schwarzbauten in einen genehmigungsfähigen Stand gelangen. Ähnlich verhält es sich in einzelnen B-Plan-Gebieten, die überwiegend jüngeren Datums und somit neu „gewachsen“ sind.

Dort, wo auch in anderen Gebieten (sog. § 34-Gebiete nach BauGB) einzelne Schwarzbauten festgestellt wurden, wurde im Nachgang eine Überprüfung der jeweils betroffenen Straßenzüge hinsichtlich des Vorkommens weiterer Fälle von Schwarzbauten durchgeführt. Es zeigte sich, dass eine Vielzahl von weiteren Grundstücken (in einer Stichprobe mehr als 20 Grundstücke) Schwarzbauten aufweisen.

Zu (2) systematische Überprüfungen durch das Katasteramt:

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat im Jahr 2010 eine Laserscan-Aufnahme (Luftbildaufnahme) für ganz Schleswig-Holstein durchführen lassen. Dabei wird u.a. überprüft, ob die Flurkarte noch mit der Realität übereinstimmt.

Es erfolgt dann ein „Feldvergleich“ durch die Katasterämter. In diesem Zuge werden unklare Befunde vor Ort geklärt (z.B.: zeigt Luftbildaufnahme Markise oder Anbau?). Diese Arbeiten sollen für Neumünster Ende des Jahres 2017 abgeschlossen werden. Das Katasteramt fordert im nächsten Schritt die Grundstückseigentümer auf, die fehlenden baulichen Anlagen einmessen zu lassen und übermittelt die Informationen der Einmessungen dann an die Abt. 63.3. Die Meldungen liegen i.d.R. etwa 3 Monate nach erfolgter Einmessung bei der Stadt Neumünster vor.

In Neumünster wurden zwischenzeitlich verschiedene Stadtteile (Einfeld, Gartenstadt und Tungendorf, Wittorf und Gadeland) überprüft. Nachdem zunächst einzelne Grundstücke mit Schwarzbauten gemeldet wurden (z.B. 2013: 5 Schwarzbauten), steigen nun die Anzahlen eklatant. So wurden 2016 auf diesem Weg 143 Schwarzbauten ermittelt. Für 2017 wird nach bisherigem Stand das Bekanntwerden von ca. zusätzlichen 200 Schwarzbauten abgeschätzt.

Zur Erläuterung: Diese systematischen Überprüfungen durch das Katasteramt werden landesweit wiederkehrend durchgeführt. In der aktuell laufenden Überprüfungsroutine werden auffallend hohe Fallzahlen ermittelt. Eine Erklärung hierfür ist, dass mit Hilfe der deutlich weiterentwickelten technischen Möglichkeiten (Laserscan, GIS-Nutzung u. Ä.) eine effektivere und zeitnahe Ermittlung, Aufbereitung und Weitergabe möglich ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht erwartet, dass bei einer erneuten Überprüfungsroutine ähnlich hohe Fallzahlen ermittelt werden.

Zu (3) Eingang von Revisionsbescheinigungen:

Über Revisionsbescheinigungen für abgeschlossene Bauvorhaben erhält die Abt. 63.3 Kenntnis von weiteren Gebäuden, Anbauten und Ähnlichem, die sich auf dem entsprechenden Grundstück befinden, für die jedoch kein Bauschein vorliegt. Erfahrungsgemäß werden jährlich ca. 20 Schwarzbauten auf diesem Wege bekannt.

Zu (4) Hinweise und Anzeigen von Nachbarn:

Hinweise und Anzeigen von Nachbarn gehen vereinzelt ein und stellen vergleichsweise einen deutlich untergeordneten Anteil (ca. 10 / Jahr) an den zu bearbeitenden Schwarzbauten dar. Sie resultieren in der Regel aus Nachbarschaftsstreitigkeiten und sind sehr arbeitsaufwändig.

Zusammenfassung:

Es wird erwartet, dass nach Abschluss der Arbeiten des Katasteramtes (ca. Ende 2017) und unter Berücksichtigung der o. g. weiteren Erkenntnisquellen mit schätzungsweise mehr als 700 Schwarzbauten im Stadtgebiet zu rechnen wäre. Die Bandbreite der Art der Schwarzbauten ist groß und reicht von kleineren Anbauten bis hin zur Errichtung kompletter Wohngebäude ohne Baugenehmigung. Wie dargestellt handelt es sich zum Teil um ganze Straßenzüge und/oder B-Plan-Gebiete, in welchen nah beieinander liegende Schwarzbauten vorhanden sind.

Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise:

Der § 59 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein legt die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden fest.

Ein systemgerechtes Einschreiten bei der Bearbeitung von Schwarzbauten ist auch zur Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes unabdingbar. D. h. unter anderem, dass Eigentümer räumlich nah beieinander liegender Schwarzbauten etwa zeitgleich angeschrieben werden und die Vorgänge konsequent verfolgt werden müssen. Nur so lässt sich sicherstellen, dass erforderlichenfalls auch der Rechtsweg erfolgreich beschritten werden kann und Anordnungen gegebenenfalls gerichtlich durchgesetzt werden können. Die weitere Vorgehensweise beinhaltet folgende wesentliche Arbeitsschritte:

- Priorisierung der bis dato bekannten Schwarzbauten nach einzelnen Gebieten / Straßenzügen (ggf. in Zusammenarbeit mit dem Fachdienst Stadtplanung und Entwicklung) sowie einzelner baulicher Anlagen (aufgrund Gefahrenabwehr, Vorbildwirkung u. Ä.).
- Systematische Abarbeitung: Anschreiben der Grundeigentümer, Einleitung von bauordnungsrechtlichen Maßnahmen (BOM), konsequente Verfolgung, d.h. Nachreichung fehlender Unterlagen bzw. Rückbau nicht genehmigungsfähiger baulicher Anlagen, ggf. Einleitung weiterer Schritte, wenn Aufforderungen nicht nachgekommen wird, wie Zwangsgeldfestsetzungen und ggf. in Einzelfällen Ersatzvornahmen. In diesem Zusammenhang sind auch gerichtliche Auseinandersetzungen zu erwarten.

Konsequenzen:

Ein bauaufsichtliches Einschreiten bzw. ein systemgerechtes Vorgehen gegen die in Neumünster bekannten und zeitnah bekannt werdenden Schwarzbauten gehört zu den Pflichtaufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde. Dies kann in dem oben genannten Umfang nicht mit dem vorhandenen Personalbestand der Abt. 63.3 zusätzlich zu den anderen pflichtigen Aufgaben geleistet werden. Auf die dortige, angespannte Personalsituation wurde wiederholt hingewiesen. Durchschnittlich können mit der derzeitigen Personalausstattung dort jährlich ca. 20 Schwarzbauten in unterschiedlichen Größenordnungen konsequent verfolgt werden.

Insoweit ist davon auszugehen, dass die Abt. 63.3 für die Erfüllung dieser Pflichtaufgabe zeitlich befristet personelle Unterstützung benötigt, um die Vielzahl der bekannten und zeitnah bekannt werdenden ungenehmigten baulichen Anlagen (s.o.) abarbeiten zu können. Aktuell wird im FD 63 insgesamt und somit auch in der Abt. 63.3 eine Organisationsuntersuchung durchgeführt. Hierüber wird u. a. auch der weitere Stellenbedarf verifiziert.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat