

Stadt Brandenburg an der Havel, Klosterstraße 14, 14770 Brandenburg an der Havel

An die Mitglieder
der Stadtverordnetenversammlung
der Stadt Brandenburg an der Havel

STADT BRANDENBURG AN DER HAVEL
DER OBERBÜRGERMEISTER

AUSKUNFT ERTEILT
Bürgermeister Michael Müller

Dienstszitz im Altstädtischen Rathaus
Altstädtischer Markt 10
14770 Brandenburg an der Havel

Tel.: +49 (0)3381 58 72 00
Fax: +49 (0)3381 58 72 04
E-Mail: buergermeister@
stadt-brandenburg.de

Beschlussantrag Nr. 157/2023 der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen zur Stadtverordnetenversammlung am 28.06.2023

DATUM

19.06.2023

UNSER ZEICHEN
SVBRB-VII-63 635-2023

IHR ZEICHEN/SCHREIBEN VOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

der beantragte Beschluss betrifft in den Punkten 1. und 2. Geschäfte der laufenden Verwaltung, die in der alleinigen Zuständigkeit des Oberbürgermeisters liegen. Eine etwaige Beschlussfassung wäre in dieser Hinsicht also rechtswidrig.

Gleichwohl bedanke ich mich für die Anregungen. Ich nehme sie zum Anlass, nochmals die Zweck- und Rechtmäßigkeit hiesigen Verwaltungshandelns zu verdeutlichen.

Der Beschlussantrag ist offenbar auch das Ergebnis einer öffentlichen Informationsveranstaltung der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen zum Thema „Neuvermietung von Gewerberäumen und Ladenlokalen“ am 01.06.2023, an der u.a. ein beratender Rechtsanwalt, ein Stadtverordneter als Veranstalter, Bauherren und die Stadtverwaltung teilgenommen haben.

Zusätzlich entsteht vor dem Hintergrund einer z.T. öffentlichen Diskussion um 3 konkrete Einzelfälle, mit denen insbesondere die FG Bauaufsicht befasst war, der Eindruck, dass gegenüber der Stadtverordnetenversammlung ein Mindestmaß an Transparenz (in anonymisierter Form) notwendig ist. Dazu wird auf die Anlagen 1 bis 3 verwiesen.

Zu Grundsätzen der Arbeit in der FG Bauaufsicht äußere ich mich im Folgenden:

a.) Umgang mit Nutzungsänderungen im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)

Den auf der Veranstaltung durch den Rechtsanwalt geäußerten Ansichten, die den üblichen baubehördlichen Umgang mit

BANKVERBINDUNGEN
Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE55 1605 0000 3611 6600 26
BIC: WELADED1PMB

Brandenburger Bank
IBAN: DE81 1606 2073 0000 5055 60
BIC: GENODEF1BRB

Postbank Berlin
IBAN: DE65 1001 0010 0651 8191 09
BIC: PBNKDEFF100

Steuernummer: 048/144/00560
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE 13 ZZZ 00000018553

DATENSCHUTZ
Hinweise zur Datenverarbeitung und
zum elektronischen Schriftverkehr:
www.stadt-brandenburg.de/datenschutz



Nutzungsänderungen im Sinne der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zum Gegenstand haben, ist zuzustimmen:

- Nach der BbgBO sei jegliche Nutzungsänderung genehmigungspflichtig (§ 59 Abs. 1 BbgBO). Die Bauordnung erlaube allerdings Ausnahmen (§ 61 Abs. 2 BbgBO).
- Falls sie vorliegt, sei die bisherige Baugenehmigung anzuschauen und zu prüfen, inwieweit diese ähnliche oder gleiche Nutzungen abdecke.
- Nur als letzter behördlicher Schritt sollte eine Nutzungsuntersagung erwogen werden.
- Die Bauverwaltung sollte direkt kontaktiert bzw. angeschrieben werden.

Gegenüber diesen bau- und verwaltungsrechtlich zutreffenden Einschätzungen bemängeln sowohl der Veranstalter als auch die Begründung des Beschlussantrags jedoch die angebliche Umkehrung des Prinzips der Genehmigungsfreiheit nach § 61 Abs. 2 BbgBO durch die Bauaufsicht.

Zudem war der Veranstalter offenbar der Ansicht, eine Baugenehmigung sei lediglich bei baulichen Eingriffen bzw. Änderungen des Gebäudes, der Lüftungsanlagen, im Hinblick auf Immissionen und den Brandschutz notwendig. Das ist unzutreffend. Die Anforderungen der BbgBO gelten auch für Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen, die nicht mit baulichen Veränderungen der Anlage verbunden sind (§ 59 Abs. 1 BbgBO). Nach den Bauordnungen sämtlicher Bundesländer impliziert „Bauen“ stets auch „Nutzen“. Es liegt in der Natur der Sache, dass bauliche Anlagen nicht um ihrer selbst willen errichtet oder geändert werden, sondern nur zu einem bestimmten Zweck. Folglich inkludieren etwa Baugenehmigungen nicht nur die Errichtung einer Anlage, sondern auch deren Nutzung.

Eine Besonderheit im Land Brandenburg liegt zudem in der der Baugenehmigung durch die Bauordnung zugewiesenen Konzentrationswirkung (§ 72 Abs. 1 Satz 2 BbgBO). Die Bauaufsicht muss hier neben den bauordnungsrechtlichen Regelungen stets abwägen, ob eine Nutzungsänderung andere konzentrierende rechtliche Belange berührt, die in der ursprünglichen Baugenehmigung (noch) keine Berücksichtigung finden mussten.

b.) Aufgaben der Bauaufsicht

Im Übrigen weise ich in diesem Zusammenhang erneut darauf hin, dass

1. die Bauaufsicht zur vollziehenden Gewalt gehört, d.h. allein und ausschließlich für die Durchführung der durch die Parlamente beschlossenen gesetzlichen Vorschriften zuständig, nicht jedoch für deren Inhalte oder Erlass verantwortlich ist,
2. die Bauaufsicht schon von Verfassung wegen an Recht und Gesetz gebunden ist (Art. 21 Abs. 3 Grundgesetz/ GG), d.h. weder gegen ein Gesetz noch ohne gesetzliche Grundlage handeln und somit dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der öffentlichen Verwaltung vollständig gerecht wird,
3. die Bauaufsicht nach § 58 Abs. 2 BbgBO die allein zuständige, d.h. autorisierte Stelle ist, um u.a. über Fragen der Genehmigungspflicht/ -freiheit von Nutzungsänderungen zu entscheiden,
4. die Bauaufsicht entsprechend der gesetzlichen Vorgaben über geeignete, d.h. hinreichend qualifizierte und erfahrene Fachkräfte für die Durchführung ihrer Aufgaben verfügt,

5. es sich bei sämtlichen durch die Bauaufsicht wahrzunehmenden Aufgaben um Pflichtaufgaben zur Erfüllung nach Weisung handelt, die ihr durch das Land Brandenburg gesetzlich übertragen wurden, sie also weder freiwillige noch Selbstverwaltungsaufgaben wahrnimmt, die zu ihrer eigenen Disposition stünden,
6. es zu den gesetzlichen Aufgaben der Bauaufsicht gehört, u.a. bei der Nutzung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen darauf zu achten, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, insbesondere keine Gefahren für die Nutzer und die Allgemeinheit hervorgerufen werden,
7. Gefahren im v.g. Sinne bereits dann vorliegen bzw. nicht ausgeschlossen werden können, wenn – möglicherweise oder augenscheinlich – genehmigungspflichtige Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen aufgenommen werden, ohne dass der verantwortliche Bauherr bzw. Nutzer zuvor einen von Gesetzes wegen vorgesehenen Bauantrag gestellt, das Bauantragsverfahren durchlaufen und eine Baugenehmigung abgewartet hat,
8. die Bauaufsicht gesetzlich befugt und in akuten Fällen zwingend gefordert ist, bei Gefahren im v.g. Sinne die erforderlichen Maßnahmen gegen die am Bau verantwortlichen Personen zu treffen,
9. die Bauaufsicht dabei gleichermaßen dem öffentlichen Interesse wie dem Wohl des Bauherrn bzw. Nutzers verpflichtet ist.

Sofern der Beschlussantrag darüber hinaus eine „überbordende Bürokratie“ bemängelt, weise ich darauf hin, dass die Zuständigkeit für den Umfang und die Inhalte gesetzlicher Regelungen allein bei den Parlamenten liegen, nicht aber bei der öffentlichen Verwaltung. Dementsprechend ist der Bauaufsicht auch das Verfahren im Umgang mit Nutzungen und Nutzungsänderungen durch den Landesgesetzgeber Brandenburg vorgegeben.

c.) Anforderungen an die Unterlagen nach der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorIV)

Dasselbe gilt für den pauschalen Vorwurf des Beschlussantrags, die Bauaufsicht stelle übermäßige Anforderungen an die Unterlagen nach der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung (BbgBauVorIV). Aufgrund der rechtlichen und technischen Komplexität des öffentlichen Baurechts kann jedes Bauvorhaben nur einzelfallbezogen geprüft werden; pauschale Aussagen verbieten sich. Grundanforderungen an bestimmte Bauvorlagen bestehen generell. Das sollte jedem zugelassenen Entwurfsverfasser bekannt sein. Je nach Art und Umfang des Vorhabens können daneben mal mehr, mal weniger zusätzliche Bauvorlagen für die ordnungsgemäße und abschließende Prüfung des Vorhabens erforderlich werden. Auch dies ist der Bauaufsicht in der BbgBauVorIV vorgegeben und wird durch die Behörde angemessen – mit dem nötigen Augenmaß – einzelfallbezogen praktiziert.

d.) Kommunikation und Gesprächsbereitschaft der Bauaufsicht

Auch den pauschalen Vorwurf einer mangelnden Kommunikation und Gesprächsbereitschaft der Bauaufsicht vermag ich nicht nachzuvollziehen. Im Gegenteil, bei den aufgezeigten Fragen zu Nutzungen und Nutzungsänderungen ist die Bauaufsicht ihrem gesetzlichen Beratungsauftrag bislang stets hinreichend, oft über das geforderte Maß hinaus, über die unterschiedlichsten Kommunikationskanäle nachgekommen und gerecht geworden.

Internetseite und Themen der Bauaufsicht u.a. Nutzungsänderungen

Beispielsweise bietet die Bauaufsicht über ihren Internetauftritt der Stadt Brandenburg an der Havel eine Vielzahl an Informationen für Bauherren, die sich u.a. mit genehmigungsrechtlichen Fragen von Bauvorhaben befassen <https://www.stadt-brandenburg.de/leben/mieten-bauen-kaufen/bauaufsicht>.

Hinweise zu Nutzungsänderungen finden Sie unter: <https://www.stadt-brandenburg.de/dienstleistungen/nutzungsänderungen-baurecht>

Sprechzeiten

Darüber hinaus steht die Bauaufsicht insbesondere an ihren Sprechtagen für persönliche Rücksprachen zur Verfügung. Die Sprechzeiten sind:

Dienstag

9:00 - 12:00 Uhr

13:00 - 18:00 Uhr

Donnerstag

9:00 - 12:00 Uhr

13:00 - 15:00 Uhr

Beratung per Telefon und E-Mail

Daneben kann sie sowohl telefonisch über die jeweiligen Ansprechpartner als auch per E-Mail (Bauaufsicht@Stadt-Brandenburg.de) kontaktiert werden. Die Bauaufsicht wird dann jeweils beratend Auskunft geben, soweit ihr eine rechtliche Beurteilung anhand der jeweiligen Anfrage möglich ist. Das ändert jedoch nichts daran, dass sich eine Vielzahl baurechtlicher Fragestellungen nur anhand aussagekräftiger Bauvorlagen verbindlich klären lässt. Das ist der Komplexität der Sache sowie dem Anspruch der Bürger auf verlässliche Auskünfte geschuldet.

Bauen-Online

Der Online-Dienst „Bauen Online“ der Stadt Brandenburg an der Havel ermöglicht es Ihnen, jederzeit Informationen zu dem Bearbeitungsstand Ihres laufenden Bauantragsverfahrens aufzurufen (<https://www4.stadt-brandenburg.de/BauPortal/>)

e.) Nutzungsänderungen

Gerade in Fragen von neu aufgenommenen Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen wählt die Bauaufsicht den angemessenen, nachvollziehbaren Weg, die Sache zunächst zu ermitteln und aufzuklären. Dies gelingt häufig nur in Zusammenarbeit mit dem betreffenden Bauherrn bzw. Nutzer, d.h. mit dessen aktiver Mitwirkung. Erst dadurch wird die Bauaufsicht in die Lage einer weiteren Prüfung versetzt, um etwaige Folgemaßnahmen beurteilen zu können oder das Verfahren einzustellen. Der Bauaufsicht hier eine Verweigerungshaltung bei der Beratung zu unterstellen, geht in der Sache gänzlich fehl.

f.) Bearbeitungsdauer und vollständige Bauvorlagen

Auch den pauschalen Behauptungen des Beschlussantrags zu einer vermeintlich langen Bearbeitungsdauer bei Akteneinsichten und der Antragsbearbeitung fehlt

ein konkreter Vorhabensbezug. Die Erfahrung sämtlicher Bauaufsichtsbehörden im Land Brandenburg hat in letzter Zeit zunehmend offenbart, dass ein wesentlicher Grund für längere Verfahrenszeiten in mangelhaften oder unvollständigen Bauvorlagen des Bauherrn und seines gesetzlich geforderten Entwurfsverfassers liegen. Dadurch wird eine zügige und ordnungsgemäße inhaltliche Prüfung von Anträgen erschwert bzw. unmöglich gemacht. Die Bauaufsicht wird dagegen bereits von Gesetzes wegen immer wieder auch im Interesse des Bauherrn auf die Durchführung zügiger Antragsverfahren drängen.

Hier sind vor allem die Entwurfsverfasser in der Pflicht, die von Gesetzes wegen über die erforderliche Sachkunde verfügen müssen. Die Entwurfsverfasser sollten also insbesondere wissen, dass es nach den gesetzlichen Vorgaben – anderes als vom Veranstalter auf der o.g. Veranstaltung ausgeführt – gerade nicht ausreicht, mit der bloßen Bezeichnung „Laden/ Lokal“ in Baugenehmigungen die Möglichkeit einer „flexiblen Nutzung“ zu eröffnen.

Soweit sich der Veranstalter dabei auf seine eigenen Erfahrungen bei der Neuvermietung eines Feinkostladens bezieht, hat sich die Bauaufsicht auch in diesem Fall genau so verhalten, wie es der Beschlussantrag fordert. Sie hat die durch Veranstalter und Eigentümer per E-Mail gestellte allgemeine Anfrage seinerzeit unverzüglich, ausführlich, sachgerecht und freundlich mit Blick auf die gesetzlichen Vorschriften beantwortet. Dass der Veranstalter und Eigentümer persönlich möglicherweise nicht mit dem Ergebnis dieser Beratung zufrieden ist, ist nicht der Bauaufsicht anzulasten.

Weiteres Vorgehen

Im Ergebnis sollte deutlich geworden sein, dass es der von Punkt 1. und 2. des Beschlussantrags – ohnehin in unzulässigerweise Weise – geforderten Maßstäbe nicht bedarf, weil diese bereits von Gesetzes wegen bestehen und die Bauaufsicht in ihrer täglichen Praxis nach ihnen verfährt.

Auch mit Blick auf die Akzeptanz von Verwaltungsentscheidungen bzw. -auskünften verfährt die Bauaufsicht stets so, dem Bauherrn bzw. Nutzer von baulichen Anlagen sowohl ihren gesetzlichen Auftrag als auch ihren gesetzlichen Handlungsrahmen zu erklären und zugleich aufzuzeigen, was Bauherren bzw. Nutzer selbst zu tun können, um die Anlagen rechtmäßig und sicher nutzen zu können. Die Bauaufsicht nimmt insoweit auch eine Vermittlerposition ein und ist stets an einvernehmlichen Lösungen mit den Bauherren interessiert. Das bedingt jedoch eine aktive und konstruktive Mitarbeit durch die Bauherren und Entwurfsverfasser.

Ich betrachte die in der Begründung des Beschlussantrags zitierten Verfahrensweisen der Stadt Wiesbaden insofern als eine Bestätigung dessen, dass auch die Bauaufsicht der Stadt Brandenburg an der Havel in ihrem täglichen Verwaltungshandeln entsprechend verfährt. Ich lade interessierte Bauherren und Nutzer deshalb nach wie vor gern dazu ein,

- die Bauaufsicht als die zentrale und kompetente Anlaufstelle in baurechtlichen Fragen zu betrachten,
- die Informations- und Beratungsangebote der Bauaufsicht zu einem konkreten Bauvorhaben über die bereitstehenden Kommunikationskanäle zu nutzen,
- auch die Angebote der Wirtschaftsförderung der Stadt Brandenburg an der Havel zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung unserer Stadt in Anspruch zu nehmen.

Die Fachgruppe Wirtschaftsförderung und Tourismus wird gemeinsam mit der Bauaufsicht und dem Fachbereich Stadtplanung zur Verdeutlichung der notwendigen

Anforderungen bei der Nach- und Zwischennutzung von gewerblichen Immobilien gern einen Leitfaden zusammenstellen, der als erste Orientierung und Sensibilisierung für das geltende Baurecht und weitere zu beachtende Vorschriften (u.a. Denkmal- und Erhaltungsrecht) dienen soll.

Das Beratungs-, Unterstützungs- und Bildungsangebot der Wirtschaftsförderung und ihrer Kooperationspartner wird im Hinblick auf diese Anforderungen weiter geschärft.

Freundliche Grüße

i. V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Müller', written in a cursive style.

Michael Müller
Bürgermeister

Sachstand

AZ:	█ ; kein, kein
Bauort:	█, █, █
Anlass:	diverser Standorte mit Nutzungsänderung zum Lebensmittelladen

Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde das AZ (Aktenzeichen) und der Bauort unkenntlich gemacht

- 21.10.2022 E-Mail zu einem Objekt 1 in der Straße █
- 24.10.2022 Telefonische Rückäußerung, neuer Bauantrag erforderlich
- 28.10.2022 Telefonische Anfrage der Wirtschaftsförderung zu o.g. Anfrage, Erläuterung Genehmigungsverfahren
- 28.10.2022 Information von Wirtschaftsförderung an den Antragsteller
- 08.11.2022 persönliche Vorsprache im Büro, erneute Erläuterung Genehmigungspflicht
- 08.11.2022 E-Mail bezugnehmend auf persönliche Vorsprache, weitere Fragen
- 09.11.2022 Antwort unteren Bauaufsichtsbehörde (uBAB)
- 12.12.2023 Anhörung zur Nutzung ohne erforderliche Genehmigung
- 20.12.2023 Erlass einer Ordnungsverfügung auf Wunsch des Antragstellers einen rechtsmittelfähigen Bescheid zu bekommen
- 17.11.2022 neue Anfrage zu einem Objekt 2 in der Straße █
- 18.11.2022 Antwort uBAB
- 18.11.2022 E-Mail Antragsteller
- 27.01.2023 Erläuterung über das Genehmigungsverfahren, Aufgaben der Bauaufsicht, Aufgaben Bauherr und am Bau Beteiligter an die Wirtschaftsförderung
- 06.02.2023 Antwort der Wirtschaftsförderung, hier die Aussage: die Gewerbetreibende will leider auch die Hinweise der Wirtschaftsförderung nicht annehmen
- 16.02.2023 E-Mail Wirtschaftsförderung zu einem Objekt 3 in der Straße █
- 01.03.2023 Anfrage Stadtverordnete über Bürgermeister Müller bzgl. Zusammenstellung erforderlicher Antragsunterlagen
- 07.03.2023 Antwort Bürgermeister an Stadtverordnete mit Verweis auf Unterlagen und Angebot Erläuterungsgespräch
- 08.03.2023 Anzeige Betreiberwechsel in der Straße 3 █
- 06.04.2023 Information über Ortskontrolle in der Straße 3 █ vom Gesundheitsamt

Fazit:

Seit Oktober 2022 gibt es immer mal wieder allgemeine Anfragen zu verschiedenen Standorten leerstehender Objekte in der Stadt Brandenburg an der Havel für die Ansiedlung eines Lebensmittelladens.

Der Antragsteller wurde über die Fachgruppe Bauaufsicht und Fachgruppe Wirtschaftsförderung über den Verfahrensablauf eines Baugenehmigungsverfahrens ausführlich beraten und informiert. Es wurden Schritte zur Findung einer Entscheidung über eine Nutzungsänderung aufgezeigt. So wurde u.a. auf die Einbeziehung eines Fachplaners (bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser) hingewiesen.

Grundsätzlich ist bei einer Nutzungsänderung (auch ohne bauliche Änderungen) zu prüfen, ob die geplante Nutzung von Räumlichkeiten einer früher erteilten Baugenehmigung entspricht.

Dabei sind u.a. die genehmigten Grundrisse und die Betriebsbeschreibung auf Übereinstimmung mit der von der Antragstellerin avisierten neuen Nutzung zu prüfen. Die Anforderungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) einschließlich der Konzentrationswirkung (Baunebenrecht) sind einzuhalten.

Hierzu sollte in der Regel ein Fachplaner (bauvorlageberechtigter Entwurfsverfasser) hinzugezogen werden. Die Beratung ist dahingehend mehrfach erfolgt. Die Umsetzung der Hinweise und die Beauftragung der Fachplaner ist Aufgabe des Antragstellers und liegt allein in deren Verantwortung.

Sachstand

AZ:	
Bauort:	
Anlass:	Nutzungsänderungen ehem. Bank in Veranstaltungsstätte

Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde das AZ (Aktenzeichen) und der Bauort unkenntlich gemacht

Die untere Bauaufsichtsbehörde (uBAB) hat durch einen Werbeauftritt mitbekommen, dass sich das Unternehmen () in den Gebäuden Straße 1 / Straße 2 () niedergelassen hat.

Daraufhin wurde eine Ortskontrolle durch Mitarbeiter der Bauaufsicht durchgeführt. Das Gebäude Straße 1 () hat eine Baugenehmigung für eine Bankfiliale, jedoch nicht für die Nutzungen, die der Betreiber dort vollzieht. Das Unternehmen bietet Veranstaltungen u.a. Seminare, Meetings, Co-Working und Yoga-Kurse an. Diese Nutzungen stehen klar im Widerspruch zur Baugenehmigung einer Bank.

Einleitung eines ordnungsbehördlichen Verfahrens gegen den Grundstückseigentümer am 08.03.2023 unter Az.: . Der Grundstückseigentümer leitet dies an den Betreiber/Nutzer weiter.

Somit ordnungsbehördliches Verfahren gegen den tatsächlichen Nutzer am 11.04.2023 unter Az.: eingeleitet.

Daraufhin fand in den Räumen der Bauaufsicht mit dem Geschäftsführer des Unternehmens eine Beratung statt. Hierbei wurden ihm auch die rechtlichen und fachlichen Grundlagen dazu erläutert.

Der Eigentümer des Gebäudes und der Betreiber signalisierten eine Legalisierung des Zustands.

Derzeit befasst sich mit dem Sachverhalt ein Planungsbüro aus Brandenburg.

Sachstand

AZ:	██████████
Bauort:	██████████
Anlass:	Anwohnerbeschwerden und über die Baugenehmigung hinausgehende Nutzung des Gebäudes (Nutzungserweiterung) d.h. Um- und Ausbau einer Beherbergungsstätte zu einer Veranstaltungsstätte

Anmerkung: Aus datenschutzrechtlichen Gründen wurde das AZ (Aktenzeichen) und der Bauort unkenntlich gemacht

Es wurde eine Baugenehmigung erteilt. Jedoch nutzt der Betreiber es über diesen Rahmen hinaus und daher bedarf es einer Nutzungsänderung (hier: Erweiterung). Dies wurde ihm bereits zur Nutzungsaufnahme schriftlich mitgeteilt.

1. Eingang der ersten Anwohnerbeschwerde (1 Beschwerdeführerin) vom 01.08.2022
2. Eingang der zweiten Anwohnerbeschwerde (8 Beschwerdeführer) am 15.09.2022
3. Eingang von einer dritten Anwohnerbeschwerde (1 Beschwerdeführer)

Zu 1. 2. und 3.

Die Anwohner beschwerten sich unabhängig voneinander über Ruhestörung ausgehend von der Nutzung des ██████████. Dort finden fast jedes Wochenende Feiern mit lauter Musik bis in die frühen Morgenstunden (02:00 Uhr – 03:00 Uhr) statt. Es ist bereits zu Polizeieinsätzen gekommen.

4.

Einleitung eines ordnungsbehördlichen Verfahrens am 21.09.2022 mit einer Anhörung gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz aufgrund der vorliegenden Beschwerden, um dem Eigentümer die Möglichkeit zu geben sich zu dem Sachverhalt zu äußern.

Dazu äußerte sich der Eigentümer wie folgt:

Er teilt seinen Mietern mit, dass die Nutzung des Außenbereichs - insbesondere ab 22:00 Uhr - den normalen gesetzlichen Regelungen unterliege.

Mit Schreiben vom 07.10.2022 teilte die Bauaufsichtsbehörde dem Eigentümer mit, dass nach einer umfangreichen internen Prüfung festgestellt werden musste, dass die durch ihn vollzogene Nutzung nicht von der erteilten Baugenehmigung abgedeckt sei.

Der Eigentümer beauftragte daraufhin einen Rechtsanwalt, welcher in seinem Schreiben auf die bestandskräftige Baugenehmigung verwies. Er ist der Meinung mit dieser Baugenehmigung ist alles abgedeckt. Diesem Schreiben musste die Bauaufsichtsbehörde widersprechen, da die Annahmen des Rechtsanwalts fehlerhaft sind.

Mit Schreiben vom 06.12.2022 bat die Bauaufsichtsbehörde den Eigentümer erstmals um Übersendung einer aktuellen Betriebsbeschreibung. Diese liegt bis zum heutigen Tag nicht vor,

da der Eigentümer immer auf sein Vermietungsgeschäft verweist, was jedoch nicht die Nutzung des Gebäudes darstellt.

Zwischenzeitlich hatte sich auch die Wirtschaftsförderung dem Sachverhalt angenommen, um als Vermittler tätig zu sein. Diese hat jedoch nach intensiven Bemühungen die Arbeit abgebrochen, da der Eigentümer keinerlei Einsicht zeigte.

Mit E-Mail vom 22.05.2023 hat die Bauaufsichtsbehörde den Eigentümer nochmals um eine aktuelle Betriebsbeschreibung – zur Klärung der Sachlage - gebeten. Diese wurde ebenfalls bis heute nicht abgegeben.

Die Bauaufsichtsbehörde kontaktierte in diesem Zusammenhang auch die Polizeidienststelle in Brandenburg. Diese bestätigten Einsätze u.a. auch Bauort, zuletzt in der Nacht vom 10.06 – 11.06.2023. An diesem Tag fand eine Hochzeit im Bauort statt. Die Einsatzzeit war am 11.06.2023 03:50 Uhr.