



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Büro des Landrats	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Gruppe AfD/ dieBasis Datum: 12.06.2025	Anfrage	2025/173
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Anfrage der Gruppe AfD/ dieBasis vom 27.05.2025 zum Thema "Anhaltende Kritik an der Arbeit des Bauamts im Landkreis Lüneburg"

Produkt/e:

111-110 Büro des Landrats

Beratungsfolge

Status Datum Gremium

Ö 26.06.2025 Kreistag

Anlage/n:

Originalanfrage

Stellungnahme der Verwaltung vom 12.06.2025

Sachlage:

Angesichts anhaltender Kritik an der Arbeit des Bauamts im Landkreis Lüneburg bittet die Gruppe AfD/dieBasis im Kreistag Lüneburg um umfassende Auskunft über die vergangenen und aktuellen Abläufe im Bauamt. Ziel ist es, Ursachen und Auswirkungen von Verzögerungen und bürokratischen Hürden im Genehmigungsverfahren darzustellen und deren Einfluss auf das Investitionsklima, den Wohnungsbau sowie die wirtschaftliche Entwicklung im Landkreis zu analysieren. Im Fokus stehen insbesondere die Entwicklung der Antragseingänge und Bearbeitungszeiten der letzten fünf Jahre sowie der gegenwärtige Personalstand und daraus resultierende Problemstellungen.

1. Wie viele Bauanträge wurden in den letzten fünf Jahren (2019–2024) jeweils im Landkreis Lüneburg eingereicht, wie viele davon wurden abschließend beschieden und wie viele befinden sich derzeit (Stand: Mai 2025) noch in Bearbeitung bzw. warten auf Entscheidung? Bitte Jährliche Auflistung.
2. Wie viele Baugenehmigungen sind aktuell (Stand: Mai 2025) im Landkreis Lüneburg noch nicht abschließend beschieden und wie lange beträgt die durchschnittliche Bearbeitungszeit dieser noch offenen Anträge?
3. Wie viele Stellen sind im Bauamt des Landkreises Lüneburg derzeit besetzt und wie viele Stellen sind unbesetzt oder ausgeschrieben? Wie hat sich die Personalsituation im Vergleich zu den Vorjahren entwickelt?

4. Welche konkreten Probleme (z. B. Personalmangel, hohe Fluktuation, Fachkräftemangel, gesetzliche Auflagen) werden von der Kreisverwaltung als Hauptursachen für Verzögerungen bei der Bearbeitung von Bauanträgen genannt?
5. Welche unmittelbaren Auswirkungen haben die Verzögerungen bei Baugenehmigungen auf Investitionen, Wohnungsbauprojekte und Gewerbeansiedlungen im Landkreis? Gibt es belegbare Beispiele für verschobene oder gescheiterte Vorhaben aufgrund von Bearbeitungszeiten?
6. Welche Maßnahmen wurden seitens der Kreisverwaltung seit dem Jahr 2020 konkret ergriffen, um die Abläufe im Bauamt zu optimieren und die bestehenden Problemlagen zu entschärfen? Welche weiteren Verbesserungen sind konkret geplant?
7. Wie schneidet der Landkreis Lüneburg im Vergleich zu Nachbarlandkreisen hinsichtlich Bearbeitungsdauer und Genehmigungsquote von Bauanträgen ab? Liegen verwertbare Vergleichszahlen vor?
8. Welche Initiativen bestehen, um die Kommunikation und Zusammenarbeit des Bauamtes mit Kommunen, privaten und gewerblichen Bauherren zu verbessern?
9. Inwiefern wird von Seiten der Kreisverwaltung erwogen, bestehende gesetzliche und behördliche Auflagen praxisnäher oder flexibler auszugestalten, um Bauprozesse zu erleichtern?
10. Wie viele Beschwerden oder Widersprüche gegen abgelehnte oder verzögerte Bauanträge sind in den letzten fünf Jahren bei der Kreisverwaltung eingegangen? Wie wurden diese bearbeitet? Wie viele Klagen wurden gegen das Bauamt eröffnet?
11. Wie bewertet die Kreisverwaltung den Einfluss externer Faktoren (z. B. Gesetzesänderungen, Digitalisierungsvorgaben, Coronamaßnahmen bedingte Einschränkungen) auf die Abläufe im Bauamt seit 2020?
12. Wie ist der Stand der Digitalisierung im Bauamt? Können Bauanträge vollständig online gestellt und bearbeitet werden? Welche geplanten oder laufenden Digitalisierungsprojekte gibt es?
13. Wie viele Fortbildungen, Qualifikationsmaßnahmen oder Personalschulungen wurden für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauamts in den letzten fünf Jahren angeboten und wahrgenommen?
14. Wurden Fälle bekannt, in denen auf Grund von Verzögerungen im Bauamt Fördermittel oder Kredite nicht in Anspruch genommen werden konnten oder verfallen sind?
15. Wie wird die Öffentlichkeit fortlaufend über die aktuelle Bearbeitungssituation und eventuelle Verzögerungen im Bauamt informiert? Gibt es regelmäßige Berichte, Veröffentlichungen oder Informationsangebote?
16. Wird eine externe Evaluierung (z. B. durch Wirtschaftsprüfer, externe Gutachter oder Benchmarking) der Abläufe im Bauamt geplant oder ist eine solche bereits erfolgt?
17. Welche konkreten Ziele (z. B. maximale Bearbeitungszeit in Wochen, Reduktion offener Fälle) hat die Kreisverwaltung für das Bauamt bis Ende 2025 definiert?
18. Wie viele Sozialwohnungen sind in den letzten fünf Jahren (2019–2024) im Landkreis Lüneburg neu entstanden beziehungsweise wurden fertiggestellt?

19. Wie viele Sozialwohnungen sind in den letzten fünf Jahren (2019-2024) im Landkreis Lüneburg entfallen?

20. Gibt es im Bauamt des Landkreises Lüneburg interne Dienstanweisungen, welche eine Priorisierung in der Bearbeitung von Genehmigungen zwischen Bestandsbauten und Neubauten festlegt?

21. Mit welcher Begründung können im Bauamt des Landkreises Lüneburg keine Termine mehr mit Bauherren zur Besprechung mehr vereinbart werden?

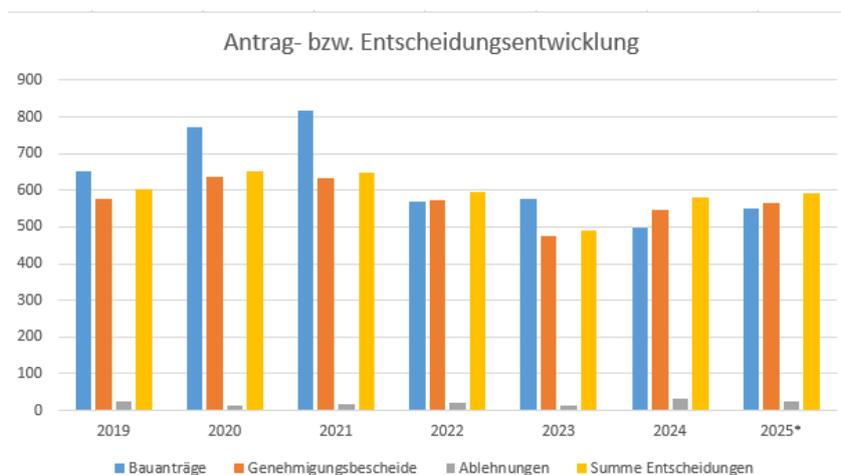
22. Wie oft wurden Gutachten von den Bauherren in den letzten 5 Jahren gefordert?

Stellungnahme der Verwaltung vom 12.06.2025:

1. Wie viele Bauanträge wurden in den letzten fünf Jahren (2019–2024) jeweils im Landkreis Lüneburg eingereicht, wie viele davon wurden abschließend beschieden und wie viele befinden sich derzeit (Stand: Mai 2025) noch in Bearbeitung bzw. warten auf Entscheidung? Bitte Jährliche Auflistung.

Das Baugenehmigungsverfahren ist im Fachdienst Bauen mit Abstand der umfangreichste und komplexeste Prozess von den insgesamt 95 dort identifizierten Prozessen. Die Anzahl der jährlich eingehenden Bauanträge schwankt grob zwischen 500 und 800.

In der Grafik sind die Anzahl der im jeweiligen Jahr gestellten Bauanträge sowie die Anzahl der im jeweiligen Jahr erteilten Genehmigungs- bzw. Ablehnungsentscheide seit 2019 dargestellt.



*= Prognose

Die Darstellung macht deutlich, dass wir bis einschließlich 2021 höhere Antragszahlen hatten als wir bewältigen konnten. Das hat zwangsläufig zu Rückständen geführt. Dieses Verhältnis kehrt sich jetzt um. Die Ablehnungsquote ist nach wie vor gering, wobei ein Anstieg in 2024 erkennbar ist. Das hängt damit zusammen, dass Anträge wegen fehlender oder fehlerhafter Unterlagen schneller abgelehnt werden als früher.

2. Wie viele Baugenehmigungen sind aktuell (Stand: Mai 2025) im Landkreis Lüneburg noch nicht abschließend beschieden und wie lange beträgt die durchschnittliche Bearbeitungszeit dieser noch offenen Anträge?

Am 10.6.2025 waren 421 Anträge in der Bearbeitung.

Die durchschnittliche Bearbeitungszeit für diese Anträge kann nicht pauschal benannt werden. Sie ist je nach Art des Bauvorhabens und der damit verbundenen unterschiedlichen Komplexität (vom Carport bis zur Windkraftanlage) sehr verschieden. Daneben hängt sie maßgeblich von der Vollständigkeit und der Qualität der Antragsunterlagen ab. Zum Teil stammen die Anträge auch noch aus den Vorjahren. Auch die Priorisierung von Anträgen (z.B. für Kitas und Schulen) kann zu einer Verschiebung der Bearbeitungsdauer führen.

3. Wie viele Stellen sind im Bauamt des Landkreises Lüneburg derzeit besetzt und wie viele Stellen sind unbesetzt oder ausgeschrieben? Wie hat sich die Personalsituation im Vergleich zu den Vorjahren entwickelt?

Im FD Bauen sind aktuell 31,95 von insgesamt 34,50 VZÄ besetzt. Auf das Baugenehmigungsverfahren entfallen 9,00 Techniker-Stellen, von denen 7,27 besetzt sind. Eine Stelle im Baurechtsservice wird nach den Sommerferien nachbesetzt, eine Technikerstelle wird ausgeschrieben.

Die Personalsituation ist weitgehend konstant, nachdem die Anzahl der Brandschutzprüfer in 2021 auf 6 verdoppelt wurde und in 2023 drei Stellen für Technik, Baurechtsservice und Baukontrolle dazukamen.

Auf Grund der fachlichen Komplexität ist die Einarbeitungszeit auf einem Großteil der Stellen mit einem Dreivierteljahr bis einem Jahr sehr lang.

4. Welche konkreten Probleme (z. B. Personalmangel, hohe Fluktuation, Fachkräftemangel, gesetzliche Auflagen) werden von der Kreisverwaltung als Hauptursachen für Verzögerungen bei der Bearbeitung von Bauanträgen genannt?

Allgemein gilt: Wenn ein Bauantrag vollständig und fehlerfrei eingereicht wird, kann er zügig bearbeitet und beschieden werden. Leider ist dies meist nicht der Fall. So sind in 2024 und aktuell rund 50 % der Anträge unvollständig. Oft ergeben sich auch bei der inhaltlichen Prüfung Nachforderungsbedarfe: In 2024 wurden bei einem Antragseingang von 498 Fällen 949 Unterlagennachforderungen inhaltlicher Art versandt.

Das Baurecht wird immer komplexer und unterliegt einer hohen Dynamik. Seit 2019 ist die Nds. Bauordnung 14 Mal geändert worden, eine weitere Änderung steht bevor. Auch das Baugesetzbuch ist im vergleichbaren Zeitraum 17 Mal angepasst worden. Derart häufige Änderungen in kurzer Zeit sind oft qualitativ unzureichend und führen zu Unübersichtlichkeit, fehlender Konsistenz und Unsicherheiten, weil sich keine Verwaltungspraxis bilden kann.

Ferner verursacht diese Frequenz der Änderungen erheblichen Mehraufwand für die Sachbearbeiter, um sich auf dem Laufenden zu halten. Auch die Fehleranfälligkeit und die Einarbeitungszeiten für neue Mitarbeiter erhöhen sich.

Zuletzt stellt die Digitalisierung die Bauaufsicht vor Herausforderungen. Trotz eigener gesetzlicher Vorgaben, bestimmte Verfahren zwingend digital zu führen, hat es das Land versäumt, den Bauaufsichten den dafür erforderlichen einheitlichen digitalen Eingangsweg zur Verfügung zu stellen. In der Folge hat die Bauaufsicht dies mit eigenem Personal selbst in die Hand genommen, mit all dem damit verbundenen Aufwand.

5. Welche unmittelbaren Auswirkungen haben die Verzögerungen bei Baugenehmigungen auf Investitionen, Wohnungsbauprojekte und Gewerbeansiedlungen im Landkreis? Gibt es belegbare Beispiele für verschobene oder gescheiterte Vorhaben aufgrund von Bearbeitungszeiten?

Dafür sind keine Beispiele bekannt.

6. Welche Maßnahmen wurden seitens der Kreisverwaltung seit dem Jahr 2020 konkret ergriffen, um die Abläufe im Bauamt zu optimieren und die bestehenden Problemlagen zu entschärfen? Welche weiteren Verbesserungen sind konkret geplant?

Prozessoptimierung: Die Prozesse wurden auf die digitale Arbeitsweise angepasst und im gleichen Atemzug unnötige Schnittstellen abgeschafft.

Digitale Beteiligungen aller Fachstellen – ermöglicht eine parallele Bearbeitung

Schaffung neuer Stellen (auch, wenn diese nicht immer gleich besetzt werden konnten bzw. es zu Fluktuation gekommen ist)

Fortbildungen und Austauschmöglichkeiten

7. Wie schneidet der Landkreis Lüneburg im Vergleich zu Nachbarlandkreisen hinsichtlich Bearbeitungsdauer und Genehmigungsquote von Bauanträgen ab? Liegen verwertbare Vergleichszahlen vor?

Hierzu liegen keine Daten vor.

8. Welche Initiativen bestehen, um die Kommunikation und Zusammenarbeit des Bauamtes mit Kommunen, privaten und gewerblichen Bauherren zu verbessern?

Über die HVB besteht mit der Bauamtsleiterrunde ein regelmäßiger Austausch mit den Kommunen. Der Landkreis informiert allgemein auf seiner Homepage über das Baurecht, das Verfahren und die digitale Antragstellung.

9. Inwiefern wird von Seiten der Kreisverwaltung erwogen, bestehende gesetzliche und behördliche Auflagen praxisnäher oder flexibler auszugestalten, um Bauprozesse zu erleichtern?

Gesetzliche Vorgaben können durch die Kreisverwaltung nicht flexibler ausgestaltet werden. Es besteht nur die Möglichkeit, Ermessensentscheidungen innerhalb des gesetzlichen Rahmens zu treffen. Auflagen bzw. Nebenbestimmungen dienen dazu, sicherzustellen, dass das öffentliche Recht eingehalten wird. Dies liegt im allgemeinen Interesse.

10. Wie viele Beschwerden oder Widersprüche gegen abgelehnte oder verzögerte Bauanträge sind in den letzten fünf Jahren bei der Kreisverwaltung eingegangen? Wie wurden diese bearbeitet? Wie viele Klagen wurden gegen das Bauamt eröffnet?

Zu Beschwerden/ Widerspruchsverfahren liegen keine Erhebungen vor. Eine Übersicht über die gerichtlichen Verfahren in Bausachen (vorläufiger Rechtsschutz, Klage- und Berufungsverfahren) ergibt sich aus der Tabelle:

Jahr	Anzahl gerichtliche Verfahren insgesamt (mehrere Verfahren in einer Sache möglich)	davon Untätigkeitsklagen
2020	11	2
2021	15	1
2022	7	1
2023	5	2
2024	14	1

11. Wie bewertet die Kreisverwaltung den Einfluss externer Faktoren (z. B. Gesetzesänderungen, Digitalisierungsvorgaben, Coronamaßnahmen bedingte Einschränkungen) auf die Abläufe im Bauamt seit 2020?

Vgl. Ausführungen zu Frage 4.

12. Wie ist der Stand der Digitalisierung im Bauamt? Können Bauanträge vollständig online gestellt und bearbeitet werden? Welche geplanten oder laufenden Digitalisierungsprojekte gibt es?

Mit Ausnahme weniger kleinerer Verfahren, arbeiten wir vollständig digital. Die digitale Antragstellung ist möglich. Derzeit arbeiten wir am digitalen Außendienst.

Es ist ein dauerhafter Prozess, den Ablauf für den Nutzer (Antragstellender/Prüfender) noch zu optimieren. Dem Thema Digitalisierung haben wir in der Vergangenheit sehr viel Aufmerksamkeit gewidmet – mehr als an Kapazität dafür im Fachdienst Bauen vorhanden ist.

13. Wie viele Fortbildungen, Qualifikationsmaßnahmen oder Personalschulungen wurden für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauamts in den letzten fünf Jahren angeboten und wahrgenommen?

Die Fortbildungsbudgets wurden von uns in den vergangenen Jahren in der Regel ausgenutzt. Die Fortbildungen bezogen sich insbesondere auf Brandschutz, Ordnungsrecht und städtebauliches Planungsrecht. Es fanden auch gemeinsame Veranstaltungen mit anderen Bauaufsichtsbehörden statt.

14. Wurden Fälle bekannt, in denen auf Grund von Verzögerungen im Bauamt Fördermittel oder Kredite nicht in Anspruch genommen werden konnten oder verfallen sind?

Hierüber ist nichts bekannt.

15. Wie wird die Öffentlichkeit fortlaufend über die aktuelle Bearbeitungssituation und eventuelle Verzögerungen im Bauamt informiert? Gibt es regelmäßige Berichte, Veröffentlichungen oder Informationsangebote?

Über den Stand des eigenen Baugenehmigungsverfahrens kann sich der Antragsteller über die Bauherrenauskunft informieren. Die Zugangsdaten hierzu werden mit der Eingangsbestätigung verschickt. Über technische Defekte o.Ä. informieren wir auf unserer Website. Hier findet sich auch diverser Informationsmaterial.

16. Wird eine externe Evaluierung (z. B. durch Wirtschaftsprüfer, externe Gutachter oder Benchmarking) der Abläufe im Bauamt geplant oder ist eine solche bereits erfolgt?

Es hat im Rahmen der Umstellung auf digitale Sachbearbeitung eine extern begleitete Prozessanpassung stattgefunden. Hierbei wurden die Prozesse erfasst, unnötige Schnittstellen beseitigt und der Prozess auf die digitale Bearbeitung umgestellt. Auf Grund der mannigfaltigen Rechtsänderungen ist das ein dauerhafter Prozess.

17. Welche konkreten Ziele (z. B. maximale Bearbeitungszeit in Wochen, Reduktion offener Fälle) hat die Kreisverwaltung für das Bauamt bis Ende 2025 definiert?

Im Fokus steht die Reduzierung der rückständigen Fälle.

18. Wie viele Sozialwohnungen sind in den letzten fünf Jahren (2019–2024) im Landkreis Lüneburg neu entstanden beziehungsweise wurden fertiggestellt?

In den letzten 5 Jahren wurden 88 geförderte Mietwohnungen fertiggestellt.

Derzeit im Bau befinden sich 2 Gebäude mit 18 geförderten Mietwohnungen.

19. Wie viele Sozialwohnungen sind in den letzten fünf Jahren (2019-2024) im Landkreis Lüneburg entfallen?

Es sind rd. 218 geförderte Wohnungen aus den Bindungen entfallen in den letzten 5 Jahren.

20. Gibt es im Bauamt des Landkreises Lüneburg interne Dienstanweisungen, welche eine Priorisierung in der Bearbeitung von Genehmigungen zwischen Bestandsbauten und Neubauten festlegt?

Nein, zwischen Neu- und Bestandsbauten wird in Bezug auf die Priorisierung nicht unterschieden. Es gibt eine fachliche Priorisierung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben.

21. Mit welcher Begründung können im Bauamt des Landkreises Lüneburg keine Termine mehr mit Bauherren zur Besprechung mehr vereinbart werden?

Terminwünsche für Besprechungen können nach wie vor telefonisch zu den telefonischen Erreichbarkeitszeiten oder via E-Mail an unser Funktionspostfach, über das allgemeine Postfach des Landkreises oder an die Kolleginnen und Kollegen direkt gerichtet werden.

Neu ist die Frage nach dem Zweck bzw. der Fragestellung für den Termin. Dies dient der Vorbereitung des Termins, um qualifiziert Auskunft geben zu können, aber auch der Vermeidung überflüssiger Termine, wenn die Fragestellung auch anders geklärt werden kann.

So lässt sich die Arbeitszeit der Sachbearbeiter wesentlich effizienter gestalten.

22. Wie oft wurden Gutachten von den Bauherren in den letzten 5 Jahren gefordert?

Hierüber liegen keine Daten vor. Teilweise werden diese von Fachbehörden gefordert.