

# BAUEN IM LANDKREIS OLDENBURG

## PLANEN – BAUEN – SANIEREN



Landkreis Oldenburg



[www.scheele-erdbau.de](http://www.scheele-erdbau.de)

# SCHEELE



GMBH & CO. KG

BAGGER- U. RAUPENBETRIEB · CONTAINERDIENST · LANDTECHNIK



- Ausführung von Erd- u. Abbrucharbeiten,
- Kanal- u. Entwässerungsarbeiten
- Containerdienst von 3 - 30 m<sup>3</sup>
- Lieferung von Füllsand, Mutterboden, Pflastersand, Muersand, Schotter u. Kies (auch in kleinen Mengen)

Lüerte 6 | 27793 Wildeshausen | Fax 9 20 31



## 04431 92030

E-Mail: [info@scheele-erdbau.de](mailto:info@scheele-erdbau.de)



- Schlüsselfertiges Bauen
- Maurer- & Betonarbeiten
- Bausanierung
- Bauplanung

MH Bauservice GmbH • Iserloyer Straße 31 • 27801 Dötlingen  
Tel. 04433 968725 • Mobil 0171 2251984 • Fax 04433 968723

[www.mhbauservice.de](http://www.mhbauservice.de)



Immobilienberater: Thomas Willers, Tel.: 04407 928144  
Matthias Heck, Tel.: 04431 938050  
Finanzierungsberater: in Ihrer LzO-Filiale  
Tel.: 04431 93800 bzw. 04407 928130

## Lieblingsplatz in ruhiger Lage gesucht?

Wir machen Ihre Wohnträume wahr: Mit einer breiten Auswahl an Immobilien – und einer bequemen Finanzierung.

Alles aus einer Hand. Bei Ihrer LzO.



## Gartenkönnen für Sie!

- ❖ Gartenteiche, Wasserspiele, Bachläufe
- ❖ Gartenlicht und Gartenbewässerung
- ❖ Terrassen und Eingänge pflastern
- ❖ Zaunbau und Sichtschutz
- ❖ Garten- und Gehölzpflege
- ❖ Sitzecken und Natursteinmauern
- ❖ Schwimmteich und Biopool

Fon 04222 . 794735 // [www.galabau-kreye.de](http://www.galabau-kreye.de)

*Bauen Sie auf Qualität...*



26197 Huntlosen, Sannumer Str. 10a  
Tel. 04487 300 + 301, Fax 04487 1576

Erd-, Maurer-, Beton- und Sanierungsarbeiten  
Erstellung schlüsselfertiger Wohnhäuser



**Grotelüschen  
& Hallo GmbH**

Zimmereibetrieb

Brettorfer Str. 3b

27801 Neerstedt

Tel. 0 44 32 / 9 41 10

[www.grotelueschen-hallo.de](http://www.grotelueschen-hallo.de)

**Wohnhäuser**

**Dachdeckerarbeiten**

**Dachsanierung**

**Stahlhallen**

**Stallanlagen**

**Ihr starker Partner für individuelle Aufgaben – seit mehr als 25 Jahren**



# INHALTSVERZEICHNIS

<u>Vorstellung des Landkreises Oldenburg</u>	6	<u>Bauordnungsrecht</u>	54
<u>Ansprechpartner</u>	8	• Grenzabstände	54
<u>Branchenverzeichnis</u>	10	• Bauherr – Entwurfsverfasser – Bauamt	55
<u>Vorstellung der acht Gemeinden</u>	14	• Baulasten	56
• Gemeinde Dötlingen	14	• Genehmigungsverfahren	58
• Gemeinde Ganderkesee	18	• Der Bauantrag und die Bauvorlagen	64
• Gemeinde Großenkneten	21	• Gebühren	65
• Samtgemeinde Harpstedt	24	<u>Sonstige Themen des Baurechts</u>	66
• Gemeinde Hatten	27	• Bauen ohne Baugenehmigung	66
• Gemeinde Hude	30	• Nebenanlagen/Garagen/Carports	66
• Gemeinde Wardenburg	34	• Einfriedungen	66
• Stadt Wildeshausen	37	• Das Nachbarrecht im Baurecht	67
<u>Das Baugrundstück</u>	40	• Private Tierhaltung	68
• Erschließung	42	• Wohnraumförderung	69
• Erwerb	42	• Denkmalschutz	70
• Grundstücksteilungen und Vermessung	45	• Die neue Energieeinsparverordnung	72
<u>Das öffentliche Baurecht</u>	47	• Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG)	72
• Das Bauplanungsrecht	47	• Sanierungsmaßnahmen	75
• Das Bauordnungsrecht	47	• Heizungsanlagen	77
<u>Das Bauplanungsrecht</u>	48	• Beratung und Fördermöglichkeiten im Überblick	81
• Bauleitplanung und Flächennutzungsplan	48	• Alternative Energien beim Hausbau	82
• Bebauungsplan	49	• Regenerative Rohstoffe	83
• Innenbereich nach § 34 BauGB	50	• Natürliche Energiequellen	85
• Außenbereich nach § 35 BauGB	52	<u>Vorstellung der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises Oldenburg (WLO)</u>	88
• Einvernehmen der Gemeinde	53	<u>Impressum</u>	<u>Umschlagseite 3</u>

# VORSTELLUNG DES LANDKREISES OLDENBURG

Der Landkreis Oldenburg umfasst die Gemeinden Dötlingen, Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Hude, Wardenburg, die Samtgemeinde Harpstedt und die Stadt Wildeshausen. Das 1063 Quadratkilometer große Kreisgebiet ist fast kreisförmig und befindet sich beiderseits der mittleren Hunte. Der Beginn der Geschichte als kommunale Gebietskörperschaft wird auf das Jahr 1933 datiert. Zu dieser Zeit wurde der Landkreis im Zuge der Oldenburgischen Gebiets- und Verwaltungsreform aus Teilen der früheren Ämter Oldenburg und Delmenhorst sowie aus dem ehemaligen Amt Wildeshausen gebildet. Im Zusammenhang mit der Niedersächsischen Gemeinde- beziehungsweise Kreisreform von 1974/77 wurde die Samtgemeinde Harpstedt mit ihren acht Mitgliedsgemeinden dem Landkreis Oldenburg neu zugeordnet. Kreissitz ist seit dem 1. Juli 1988 die Stadt Wildeshausen. Der Landkreis Oldenburg verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung an drei Bundesautobahnen (A 1, A 28, A 29), zwei Bundesstraßen (212, 213) und fünf Bahnlinien, die eine schnelle Verbindung

zum gesamten nordwestdeutschen Raum und zu den Nachbarländern herstellen. Hinzu kommen zwei Wasserstraßen (Küstenkanal und untere Hunte), die für Europaschiffe bis 1.350 Tonnen schiffbar sind, und Flugplätze in Ganderkesee und in der Gemeinde Hatten. Wirtschaftlich ist der Landkreis Oldenburg, der sich in den vergangenen Jahren sehr positiv weiterentwickelt hat, geprägt durch einen gesunden Branchenmix aus Industrie, Handel, Dienstleistung und Handwerk. Zuwächse in den Beschäftigungszahlen, eine im Vergleich zur Region niedrige Arbeitslosenrate und ein starker Anstieg der gewerblichen Unternehmen zeugen davon. Außerdem haben die vielen kleinen und mittelständischen Unternehmen mit ihrer starken Anpassungsfähigkeit an die Erfordernisse des Marktes dazu beigetragen.

[www.wlo.de](http://www.wlo.de)



Hervorgehoben durch seine attraktive Lage im Naturpark Wildeshauser Geest ist der Landkreis Oldenburg ein mittlerweile überregional bekanntes und gern besuchtes Wander- und Radwandergebiet für Tages- und Übernachtungsgäste. Inmitten dieser Landschaft mit ihrem reizvollem Charme, dem die Flussläufe der Hunte, Delme und Lethe sowie zahlreiche natürliche und künstliche Seen und Naturdenkmäler den besonderen Akzent verleihen, befinden sich eine beeindruckende Vielzahl prä- und kulturhistorischer Sehenswürdigkeiten als eindrucksvolle Zeugen einer wechselvollen Vergangenheit. Wasser- und Windmühlen, zum Teil als Restaurant, Museum oder Galerie genutzt, interessante Museen und Sammlungen sind sehr beliebt.

[www.naturparkwildeshausergeest.de](http://www.naturparkwildeshausergeest.de)



*Landkreis Oldenburg  
und die Gemeinden*



Die reizvolle landschaftliche Vielfalt ist neben einer guten Infrastruktur durch die hier ansässigen Unternehmen und insbesondere dem komplett ausgestatteten Schulangebot mit 28 Grundschulen, acht Orientierungsstufen, drei Hauptschulen, drei Realschulen, drei Gymnasien, fünf Oberschulen, einem Wirtschaftsgymnasium, beruflichen Gymnasien, einer Integrierten Gesamtschule, einer Berufsbildenden Schule sowie Sonderschulen für lern- und sprachbehinderte Kinder und einem ansprechenden Siedlungsbild mit anerkannt guten Wohn- und Freizeitwerten Grund für eine steigende Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Kreiseinwohnerinnen und Kreiseinwohner ist seit 1980 um über 27.000 auf heute über 127.000 Einwohner gestiegen. Die Voraussetzungen für eine wei-

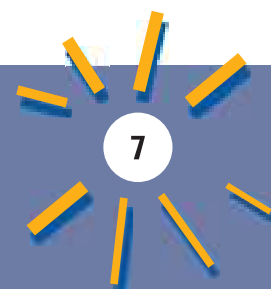
tere positive Entwicklung sind im Landkreis Oldenburg günstig. Das beruht zum einen auf einer überdurchschnittlich guten wirtschaftlichen Strukturentwicklung der vergangenen Jahre und einer trotz der generellen kommunalen Finanzprobleme geordneten Finanzsituation und zum anderen – von fast noch größerer Bedeutung – auf dem Leistungswillen und dem guten Miteinander der im Landkreis Oldenburg lebenden Menschen, Organisationen und Verbände.

Weitere Informationen über den Landkreis Oldenburg finden Sie auf der Internetseite [www.oldenburg-kreis.de](http://www.oldenburg-kreis.de)



Stadt / Gemeinde / Samtgemeinde	Fläche* in qkm	Bevölkerung	Dichte* (Einw./qkm)
Dötlingen	101,84	6.158	60,5
Ganderkesee	138,26	31.040	224,5
Großenkneten	176,27	14.587	82,8
Harpstedt <sup>1</sup>	210,39	10.981	52,2
Hatten	103,56	13.849	133,7
Hude	124,63	15.805	126,8
Wardenburg	118,67	15.952	134,4
Wildeshausen	89,48	19.340	216,1
<b>Landkreis insgesamt</b>	<b>1.063,10</b>	<b>127.712</b>	<b>120,1</b>
49,7 % männlich / 50,3 % weiblich			
* Die Fläche wird ab 2000 nur noch zum 31.12. ausgewiesen.			
<sup>1</sup> Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Harpstedt: Beckeln, Colnrade, Dünsen, Groß Ippener, Flecken Harpstedt, Kirchseelte, Prinzhöfte und Winkelsett			

Stand: 31.12.2012



# IHRE ANSPRECHPARTNER IM BAUORDNUNGSAMT



**Landkreis Oldenburg**  
 Delmenhorster Straße 6  
 27793 Wildeshausen

Telefon: 04431 85-0  
 Telefax: 04431 85-200  
 E-Mail: [bauamt@oldenburg-kreis.de](mailto:bauamt@oldenburg-kreis.de)

Aufgabe	Name	Telefon 04431-85 + Durchwahl	Zimmer
Amtsleiter	Herr Nieslony	342	169
Stellvertretender Amtsleiter	Herr Stuhr	339	168
<b>Auskunft / Information / Akteneinsicht</b>	Frau Kret	344	175
	Frau Lorenz	345	175
<b>Bauaufsicht / Bezirke</b>			
• Dötlingen	Frau Zinke	455	174
• Ganderkesee	Frau Bening-Wein	313	167
	Frau Fricke	324	167
• Großenkneten	Herr Alberding	562	174
• Harpstedt	Frau Heyens	561	165
• Hatten	Frau Packebusch	328	173
	Herr Rußmann	333	173
• Hude	Herr Düßmann	330	165
	Herr Rußmann	333	173



• Wardenburg	Frau Packebusch Herr Rußmann	328 333	173 173
• Wildeshausen	Herr Düßmann Herr Rußmann	330 333	165 173
Baulasten	Frau Straßburg Herr Peters	387 465	157 157
Bauleitplanung / Flächennutzungsplangenehmigungen	Herr Schlenz	441	159
Baurechtswidrigkeiten	Frau Rensberg	312	164
Bautechnische Nachweise, Statikprüfung	Herr Beckmann Frau Hermann	334 422	172 172
Denkmalschutz	Herr Effenberger	386	171
Gewerbebetriebe im Außenbereich	Herr Stuhr	339	168
Grundstücksverkehrsgenehmigungen	Frau Straßburg	387	157
Biogasanlagen in den Gemeinden Ganderkese, Hatten, Hude und Samtgemeinde Harpstedt	Herr Lohmann Frau Knopp	469 563	163 163
Biogasanlagen in den Gemeinden Dötlingen, Großenkneten, Wardenburg und Stadt Wildeshausen	Herr Heyer Frau Knopp	381 563	162 163
Immissionsschutzverfahren für alle Tierhaltungsanlagen im Landkreis Oldenburg mit Öffentlichkeitsbeteiligung	Herr Wocken	436	162
Immissionsschutz- und Baugenehmigungsverfahren für landwirtschaftliche Bauvorhaben in den Gemeinden Großenkneten, Harpstedt, Wildeshausen und Wardenburg	Frau Schwepe	581	164
Immissionsschutz- und Baugenehmigungsverfahren für landwirtschaftliche Bauvorhaben in den Gemeinden Dötlingen, Ganderkese, Hatten und Hude	Frau Rensberg	312	164
Widerspruchsverfahren	Frau Schwepe	581	164
Windkraftanlagen	Herr Stuhr	339	168
Wohnbauvorhaben im Außenbereich Nebenanlagen	Herr Effenberger Frau Knopp	386 563	171 163
Wohnungsbauförderung	Frau Thien	349	158
Wohnberechtigungsscheine	Frau Thien Herr Jöhring	349 470	158 159
Wohnungseigentumsgesetz / Abgeschlossenheitsbescheinigungen	Frau Thien	349	158

# BRANCHENVERZEICHNIS

## Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Als wertvolle Einkaufshilfe finden Sie hier eine Auflistung leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie. Die alphabetische Anordnung ermöglicht Ihnen ein schnelles Auffinden der gewünschten Branche. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht.

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter [www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de).

## Treppen-Schautage bei Wintermann!




**Besuchen Sie uns  
in Großenkneten  
an unseren Schau-  
tagen – immer am  
ersten Sonntag im  
Monat von 15 bis  
17 Uhr!**



**TREPPEN  
MEISTER** **WINTERMANN**  
*Das Original*



**SEIT 1904**  
WINTERMANN

**[www.wintermann.de](http://www.wintermann.de)**

**Treppenstudio Großenkneten:** Hauptstr. 78 · 26197 Großenkneten  
Tel.: 04435-9606-0 · Öffnungszeiten: Mo - Fr 8-12 und 13-17 Uhr, Sa 9-13 Uhr

<i>Branche</i>	<i>Seite</i>
<b>A</b> bdichtung .....	70
Altbausanierung .....	13, 28, 38, 74, 75
Alternative Energien.....	76
Architekturbüros.....	13, 28, 57, 60
<b>B</b> adsanierung .....	82
Bank .....	2, 44
Bauausführungen .....	13
Bauen .....	74
Baufinanzierung .....	44
Bauunternehmen.....	U2, 4, 13, 17, 39, 42, 78
Brunnenbau .....	84
<b>D</b> achdecker .....	4, 31
Dämmung.....	78
<b>E</b> lektrotechnik .....	20, 23, 28, 38, 76, 84
Energetische Sanierung .....	60
Energieberatung.....	60
Energieeinsparung.....	75
Energieversorgung .....	U4
Erdarbeiten .....	U2
Erdwärme .....	84
Erneuerbare Energie.....	38
<b>F</b> enster – Türen.....	11

*(Fortsetzung auf Seite 12)*





**BERND MERTEN**

Spielgeräte • Freizeitanlagen • Holzbau



**NEU**



für Pferdefreunde und Landwirtschaft  
Kesseldruckimprägnierung **SCHWARZ**

Claußenweg 3 • 22798 Hude  
Tel. 04484 9289-0 • Fax 04484 9289-24  
[www.bernd-merten.de](http://www.bernd-merten.de)

Öffnungszeiten: Mo - Fr 07:00 - 17:00 Uhr • Sa 07:00 - 11:30 Uhr

### Wussten Sie schon...

... dass über **80 Prozent** der befragten Deutschen **energiesparende Maßnahmen** in ihrem Haushalt ergreifen?

#### ●● GRENZENLOS WOHNEN



Wintergärten  
Fenster  
Haustüren  
Überdachungen



*Schöner Wohnen und  
Energiesparen -  
realisieren Sie Ihren  
Wohn(t)raum!*

[www.pollmann-renken.de](http://www.pollmann-renken.de)

>> Wir beraten Sie gerne bei  
Modernisierung und Neubau.

Pollmann & Renken GmbH  
Bremer Heerstr. 292 • 26135 Oldenburg  
Tel. (04 41) 36 11 57-0

# BRANCHENVERZEICHNIS

(Fortsetzung von Seite 10)

Freizeitanlagen.....	11
<b>G</b> artenbau .....	4, 12
Gartengestaltung.....	47
Gebäudetechnik .....	28
<b>H</b> austechnik.....	23
Heizungsbau .....	23, 38, 76, 82, 84
Holzbau .....	11
Holzrahmenbau .....	32, 33
<b>I</b> mmobilien .....	13, 46
Immobilienkaufgutachter.....	28
Individuelles Bauen.....	13
Innentüren .....	10
<b>K</b> älte – Klima .....	76
<b>L</b> andschaftsbau .....	12
Lüftung.....	76

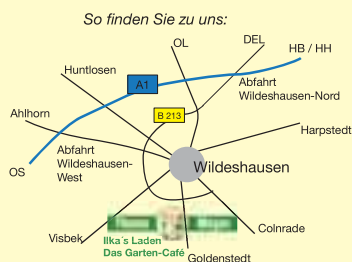
<b>N</b> otar .....	41, 57
<b>P</b> lanungsbüro .....	47
<b>R</b> echtsanwälte .....	41, 57
<b>S</b> anierung.....	13, 28, 32, 33, 38, 60, 70, 74, 75, 82
Sanitär .....	23, 38, 82, 84
Schlüsselfertiges Bauen.....	17, 39, 42, 78
Solaranlagen.....	76
Sparkasse.....	2
<b>T</b> ief- und Straßenbau.....	4
Treppenbau.....	10
<b>V</b> ersicherungen.....	46
Verwaltung .....	13
<b>W</b> intergärten.....	11
<b>Z</b> immerei.....	4, 28, 31, 32, 33, 74

*U = Umschlagseite*



## Garten- und Landschaftsbau

Ausführung sämtlicher Arbeiten für Neuanlage oder Teilfläche mit einem zuverlässigen erfahrenen Team.



**Thoms-Meyer · Garten- und Landschaftsbau**  
**Goldenstedter Str. 60 · D-27793 Wildeshausen**  
**Tel. 04431 2220 · Fax 04431 5614**  
**[www.thoms-meyer.de](http://www.thoms-meyer.de) · [info@thoms-meyer.de](mailto:info@thoms-meyer.de)**



**SUCHERT**  
IMMOBILIEN

**Patricia Suchert**  
Fachwirtin in der Grundstücks-  
und Wohnungswirtschaft

Ochsenbergweg 58a  
27793 Wildeshausen  
Tel. 04431 3246  
Fax 04431 72489  
Mobil 0172 4248136  
E-Mail: Immobilien.Suchert@t-online.de

**VERWALTUNG**  
Eigentumswohnungen  
Mietwohnhäuser  
Gewerbeobjekte  
Zwangsverwaltungen



Mitglied im  
Verband der  
Hausverwalter  
Nds. e.V.

**IMMOBILIEN**  
Verkauf  
Vermietung  
Beratung



**JANZENBAU**  
BAUUNTERNEHMEN GMBH

**GERD JANZEN** | VIELSTEDTER STRASSE 43  
27798 HUDE | TELEFON (04408) 807 666

[WWW.DER-MAURER.INFO](http://WWW.DER-MAURER.INFO)

**Ihr Fachmann von nebenan**  
**[www.mein-profi.de](http://www.mein-profi.de)**

- ⊠ schnell
- ⊠ zuverlässig
- ⊠ kostentransparent
- ⊠ qualitätsgeprüft



### Wussten Sie schon...

... dass **80 Prozent** der Immobilienbesitzer mindestens alle fünf Jahre renovieren?



**ULRIKE JANZ-JANZEN** TEL. 04408-60012





[UJJ-ARCHITEKTUR.DE](http://UJJ-ARCHITEKTUR.DE)

VIELSTEDTER STRASSE 43 27798 HUDE



# DÖTLINGEN



Dötlingen ist attraktiv – nicht nur für die über 6.000 Einwohnerinnen und Einwohner, sondern auch für weit über 180.000 Tages- und 30.000 Übernachtungsgäste im Jahr. Dötlingen ist damit staatlich anerkannter Ausflugsort.

Die malerische Lage und Umgebung haben Dötlingen schon vor über hundert Jahren zu einem Künstlerdorf gemacht, das häufig in einem Atemzug mit dem bekannteren Worpswede genannt wird. Heide-, Wald- und natürliche Flusslandschaft finden sich hier auf engstem Raum beieinander und machen Dötlingen auch heute noch zu einem Ort für schöpferische Menschen sowie zum beliebten Naherholungsgebiet für die großstädtischen Oberzentren.

## WOHNEN IN DÖTLINGEN

Obwohl die Gemeinde Dötlingen überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, bietet sie in den größeren Orten Dötlingen, Neerstedt, Aschenstedt und Brettorf ein reizvolles Wohnumfeld. Hier entstanden in den letzten Jahren Wohnbaugebiete, in denen

man überwiegend eigengenutzte Einfamilienhäuser findet. Aber auch ein Angebot an guten und preiswerten Mietwohnungen ist vorhanden. Die Straßen, durch Bepflanzung verkehrsberuhigt gestaltet, und Spielflächen für Kinder bieten viele Begegnungsmöglichkeiten für nachbarschaftliche Kontakte. Dötlingen selbst wird als Wohnort deshalb bevorzugt, weil es wegen seiner besonders reizvollen Lage und dem gut erhaltenen Ortskern mit seinen Reetdachhäusern ein harmonisches Umfeld bietet. Der Ortsteil Vossberg präsentiert sich als ein Wohngebiet, das von weitläufiger Wohnbebauung geprägt ist.

## WIRTSCHAFTSSTANDORT

Die Wirtschaft der Gemeinde stellt sich als eine gesunde Mischung kleinerer und mittlerer Betriebe vor allem aus Handel, Handwerk und Dienstleistung dar. Mit der Exxon Mobil Production GmbH und der Storengy Deutschland GmbH beherbergt die Gemeinde auch zwei Industrieunternehmen, die in der Erdgasproduktion und Speicherung tätig

# DÖTLINGEN



Gemeinde  
Dötlingen

sind. Zusammen stellen all diese leistungsfähigen Betriebe rund 85 Prozent der Arbeitsplätze in der Gemeinde und sichern gleichzeitig die Grundversorgung der Bevölkerung. Weitere 15 Prozent der Arbeitsplätze sind in den rund 128 landwirtschaftlichen Betrieben zu finden. Die Landwirtschaft hat somit in der Gemeinde trotz Strukturwandels noch einen vergleichsweise hohen Stellenwert.

## INFRASTRUKTUR

Die Infrastruktur wird im Wesentlichen geprägt durch ein sehr gut ausgebautes Straßen- und Wegenetz. Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband und die Energieversorgung Weser-Ems versorgen die Gemeinde mit Wasser, Strom und Gas. In fast allen Ortsteilen betreibt die Gemeinde eine Schmutzwasser-Kanalisation. Die Klärung der häuslichen Abwässer übernimmt die Kläranlage der Stadt Wildeshausen. Verkehrstechnisch ist die Gemeinde Dötlingen über die Bundesautobahn A 1, Abfahrt Wildeshausen-Nord, die Bundesstraße 213 und über die Bahnlinie Bremen - Osnabrück

jederzeit gut erreichbar. Der Haltepunkt „Bahnhof Brettorf“ wird mit der Nordwest-Bahn in Richtung Osnabrück und Bremen im Stundentakt angefahren. Des Weiteren besteht eine gute Busverbindung zwischen Oldenburg und Wildeshausen, stündlich fährt der Hunesprinter (270) durch die Gemeinde Dötlingen.

Die Freiwillige Feuerwehr unterhält drei Feuerwehrtstützpunkte in den Ortsteilen Brettorf, Dötlingen und Neerstedt und stellt auf diese Weise den Brandschutz und den Rettungsdienst in der Gemeinde sicher. In der Gemeinde gibt es zwei Grundschulen, eine in Neerstedt und eine in Dötlingen. Darüber hinaus unterhält Dötlingen zwei Kindergärten, und zwar in Brettorf und in Dötlingen. Aber auch der in der Trägerschaft der Evangelisch-lutherischen Kirche stehende Kindergarten in Neerstedt sowie die Kinder- und Elterninitiative in Aschenstedt werden von der Gemeinde finanziell unterstützt. Der Besuch schulischer Einrichtungen im Sekundarbereich I und II ist in der nahe gelegenen Kreisstadt Wildeshausen (10 km) möglich.

# DÖTLINGEN

## TOURISMUS UND FREIZEIT

Der Bereich Tourismus und Freizeit hat sich in der Gemeinde Dötlingen stark entwickelt. Die Zusammenarbeit der Gemeinde Dötlingen mit der örtlichen Gastronomie, den Fremdenverkehrsverbänden und nicht zuletzt die „Dötlinger Gartenkultur“ haben maßgeblich dazu beigetragen. Zahlreiche Vereine pflegen das kulturelle Erbe sowie die überlieferten Sitten und Bräuche. Zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze sowie Jugendhäuser stehen den Kindern und Jugendlichen zur Verfügung. Die Gemeinde verfügt über viele Einrichtungen, die einen Besuch und auch längeren Aufenthalt in der Gemeinde zu einem kulturellen Erlebnis machen. Ständig wechselnde Ausstellungen in den Galerien sind eine Möglich-

keit, Dötlingen von seiner kulturellen Seite zu erleben. Viele Wander- und Radwege laden Naturliebhaber und Genießer zum Entdecken ein.

## SCHÖNER WOHNEN UND LEBEN

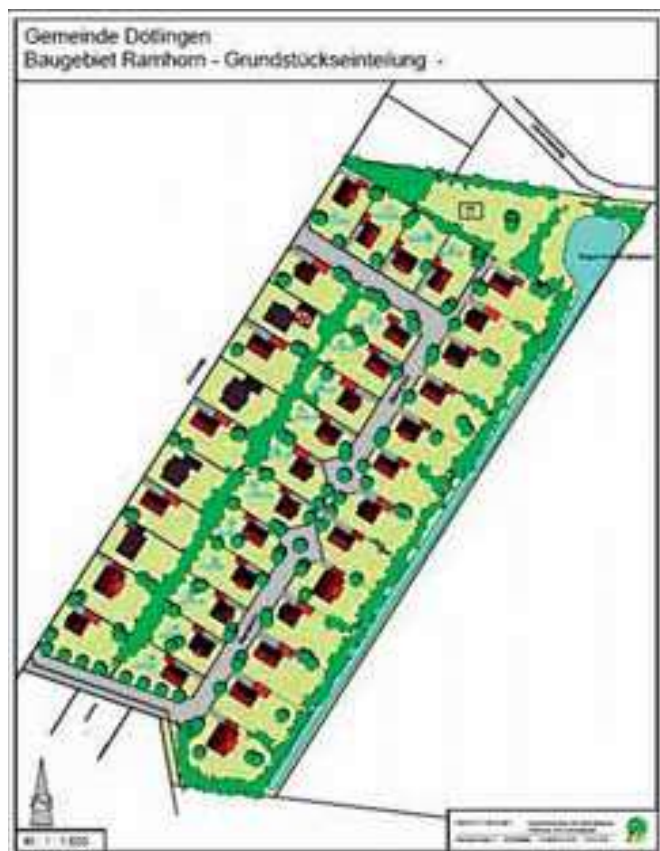
Die Gemeinde Dötlingen ist ständig bestrebt, gemeindeeigene Bauplätze zur Verfügung zu stellen. So kann sie in den Ortschaften Brettorf, Dötlingen und Neerstedt Wohnbaugrundstücke in verschiedenen Lagen und Größen zum Kauf anbieten. Weiterhin hält die Gemeinde Grundstücke im Gewerbegebiet Neerstedt vor. Sie haben Fragen, wünschen weitere Informationen? Wenden Sie sich gern an den Bürgermeister Heino Pauka.



### Ein Platz für Kinder

Familien mit Kindern werden beim Kauf eines Baugrundstückes zur Eigennutzung von der Gemeinde Dötlingen gefördert: Für jedes im Haushalt lebende minderjährige Kind gibt es einen Preisnachlass. Für jedes binnen der ersten 5 Jahre nach dem Kauf geborene Kind gibt es eine Rückvergütung.

INFOBOX





# DÖTLINGEN

Informationen zu den einzelnen Baugebieten erhalten Sie auch über die Internetseite der Gemeinde Dötlingen  
[www.doetlingen.de](http://www.doetlingen.de)



oder auf der Internetseite  
[www.wunschgrundstück.de](http://www.wunschgrundstück.de)



Gemeinde  
Dötlingen

## **B** + **B** **Braatz-Bauconcept** „Ihr Partner für modernes Bauen“

- Baugeschäft
  - Zimmerei
  - Dachdeckerei
  - Schlüsselfertiges Bauen
  - Barrierefreies Bauen
  - Altbau-Sanierung
- Braatz Bauconcept GmbH  
Moorweg 6  
27801 Dötlingen/Neerstedt  
Tel: 04432 989714  
Fax: 04432 989715  
[info@braatz-bauconcept.de](mailto:info@braatz-bauconcept.de)  
[www.braatz-bauconcept.de](http://www.braatz-bauconcept.de)



# GUT LEBEN IN GANDERKESEE



Die **Gemeinde Ganderkeseer** ist als familienfreundliche und attraktive Wohnadresse bekannt. Sie bietet ihren Bürgerinnen und Bürgern genau das, was in der heutigen Zeit gefragt ist: Vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, beste Straßenanbindungen, gute ÖPNV-Verbindungen, viel Landschaft und eine gute Infrastruktur. Ganderkeseer liegt in verkehrsgünstiger Lage und in unmittelbarer Nähe der Städte Bremen und Oldenburg. Wirtschaft und Gewerbe finden gute Arbeits- und Entwicklungsbedingungen. Einheimische und Gäste schätzen die intakte Natur, Geschichte zum Anfassen und die Bereitschaft zur Zukunft.

Mit 25 Bauerschaften weist die selbstständige Gemeinde eine Gesamtfläche von 138 Quadratkilometern auf und gehört mit derzeit ca. 31.000 Einwohnern zu den größten Gemeinden Niedersachsens. Neubürgerinnen und Neubürger wie auch Bauwillige finden hier ruhige,

landschaftlich schöne Wohnlagen, die die Vorteile des Wohnens auf dem Lande mit der unmittelbaren Nähe zu den schnell erreichbaren Städten ideal verbinden.

## GESTERN UND HEUTE

Sagenumwobene Geschichte lässt sich beim Hügelgrab am Flugplatz, beim Hünengrab in Stenum und den Großsteingräbern in Steinkimmen besichtigen. Mehr als 5.000 Jahre alte Bodenfunde lassen darauf schließen, dass das Ganderkeseer Gebiet bereits seit dieser Zeit besiedelt ist. Erstmals und zeitgleich mit Bremen, noch vor Oldenburg, wurde der Ort im Jahre 860 (damals hieß er noch „Gandrikesarde“) urkundlich erwähnt.

In den letzten Jahrzehnten entwickelte sich die noch bis weit in das vergangene Jahrhundert hinein fast ausschließlich von Agrarnutzung geprägte Gemeinde

# GANDERKESEE

Gemeinde  
Ganderkesee

sprunghaft. Es entstanden Gewerbegebiete, die immer häufiger das Zuhause innovativer, umweltfreundlicher, kleinerer und mittlerer Industrie- und Dienstleistungsbetriebe wurden und heute wertvolle Arbeitsplätze sichern.

„Sehen lassen“ können sich alle Orte in der Gemeinde. Die Siedlungsschwerpunkte liegen in Ganderkesee sowie Bookholzberg und Heide/Hoykenkamp/Schierbrok. Zurzeit finden in Ganderkesee und Bookholzberg größere ortsbildprägende Umgestaltungen statt. Diese zukunftsorientierten Vorhaben sollen auch in den nächsten Jahren dafür sorgen, dass sich die Menschen in „ihrer Gemeinde Ganderkesee“ gut aufgehoben fühlen.

## KINDERBETREUUNG UND CO.

Kinderbetreuung, Schule und Sport haben höchsten Stellenwert. Das Schulnetz in der Gemeinde Ganderkesee ist mit den Grund- und Oberschulen sowie dem Förderzentrum und dem Gymnasium sehr gut ausgebaut. Seit Jahren fördert die Gemeinde die Betreuung in Kindertageseinrichtungen, sodass für die Kleinen heute über 1.000 Plätze in 18 Einrichtungen vorhanden sind. Davon befinden sich zwölf in gemeindeeigener und



sechs in freier Trägerschaft. Das Betreuungsangebot reicht von der Krippe bis zum Hort. Eltern wählen zwischen Halbtags- und Ganztagsbetreuung. Entsprechend bieten viele Einrichtungen die Mittagsversorgung fest mit an. Auch an die größeren Kinder und Jugendlichen ist gedacht: Drei Jugendeinrichtungen, 62 öffentliche Spielplätze, 25 Bolzplätze und zehn Hartplätze für Basketball etc. laden ein zu Sport und Spiel.

## FREIZEIT UND KULTUR

Mit Vereins- oder Breitensport können sich Groß und Klein fit halten. Alle nötigen Einrichtungen sind vorhanden: ein Hallenbad, ein beheiztes Freibad, ein Badesee, vier Sporthallen, sechs Turnhallen, 14 Sportplätze, großzügige Tennisanlagen sowie Reithallen und -plätze. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde seit Kurzem über ein attraktives „SaunaHuus“ mit einem umfangreichen Saunaangebot im Landhausstil.

Die zahlreichen Angebote der regioVHS Ganderkesee-Hude und der mit ca. 31.000 Medien ausgestatteten modernen Gemeindebücherei bieten auch überregionale Bildungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten. Viele Menschen, auch aus dem Umland, nutzen diese Einrichtungen aktiv. Das ganze Jahr über werden Kleinkunstabende, Kinderveranstaltungen, Vorträge, Ausstellungen, Konzerte etc. veranstaltet. Für gesellige Menschen gibt es innerhalb der Gemeinde außerdem ca. 200 Vereine und Verbände, die sich jederzeit über Zuwachs freuen.

Den Naturfreunden erschließt sich die Landschaft am ehesten bei einer Wanderung oder Radtour. Nicht veräumen sollten Sie einen Besuch im ca. 630 Hektar großen Staatsforst Hasbruch mit „Urwald“. Waldwanderwege mit einer Länge von über 20 Kilometern führen Sie vorbei an 1.000 Jahre alten Eichen und zahlrei-

# GANDERKESEE

chen Überresten alter Bäume. Oder begeben Sie sich auf einen Gang durch den Stenumer Wald mit seinem „Forstlichen Wander- und Lehrpfad“.

**Im Internet finden Sie uns unter:  
[www.ganderkese.de](http://www.ganderkese.de)**

Auch im Netzwerk Facebook ist die Gemeinde vertreten und unter „Gemeinde Ganderkese (Rathaus)“ schnell zu finden.



**Bei Fragen „rund ums Bauen“ helfen Ihnen weiter:**

Annette Jantos, Telefon: 04222 44-612  
E-Mail: [a.jantos@ganderkese.de](mailto:a.jantos@ganderkese.de)

Thordis Helmers, Telefon: 04222 44-605  
E-Mail: [t.helmers@ganderkese.de](mailto:t.helmers@ganderkese.de)

**Informationen zur Wirtschaftsförderung und zu  
Gewerbegrundstücken erhalten Sie bei:**

Wirtschaftsförderin  
Christa Linnemann, Telefon: 04222 44-201  
E-Mail: [c.linnemann@ganderkese.de](mailto:c.linnemann@ganderkese.de)

## AGT

Beratung – Planung – Bauleitung

### **Elektro-Nachrichtentechnik**

*Integrierende, innovative Gebäudetechnik*

Planungsbüro für  
unabhängige Gesamtplanungen  
Elektro- und Nachrichtentechnik

Auf der Toppheide 15 · 27777 Ganderkese  
Tel.: 04223 9329-96

im Hause:

### **WESERPLAN**

Hinter der Rönnel 1 · 26919 Brake  
Tel.: 04401 9281-53







# GROßENKNETEN



Gemeinde  
Großenkneten

Die Gemeinde Großenkneten mit ihren rund 15.000 EinwohnerInnen auf einer Fläche von etwa 176 Quadratkilometern liegt im Nordwesten des Landes Niedersachsen, im Städtedreieck Bremen (60 km), Oldenburg (30 km) und Osnabrück (90 km). Sie ist eingebunden in den Naturpark „Wildeshauser Geest“. Aufgrund der verkehrlich überaus günstigen Lage mit den unmittelbaren Autobahnanschlüssen an die A 1 und an die A 29 sowie den drei Bahnhöfen Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen an der Hauptstrecke Osnabrück – Oldenburg – Wilhelmshaven ist Großenkneten nicht nur für eine gewerbliche Ansiedlung, sondern auch als Wohnort für Pendler zu den Oberzentren Oldenburg, Bremen und Osnabrück sehr interessant.

## GEWERBLICHE SITUATION

Die Gemeinde Großenkneten ist landwirtschaftlich geprägt. Es sind jedoch auch fast 1.300 Gewerbebetriebe registriert. In den Ortsteilen Ahlhorn, Großenkneten, Huntlosen und Sage befindet sich ein breit gefächertes Spektrum von Handwerksbetrieben und den verschiedensten Dienstleistern.

In der Ortschaft Sage ist – weithin sichtbar – eine der größten und umweltfreundlichsten Erdgasaufbereitungsanlagen der Welt ansässig, die von der ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) betrieben wird.

Neben dem „Gewerbe- und Industriegelände Ahlhorn“ entstand 1996 das Gewerbe- und Industriegebiet „Ahlhorner Heide“ in einer Größenordnung von 32 Hektar. Die ansässigen Unternehmen profitieren dort von den optimalen Bedingungen. Freie, voll erschlossene Gewerbeflächen können noch erworben werden. Ansiedlungsinteressierte erhalten weitere Auskünfte bei der Gemeindeverwaltung.

Darüber hinaus befindet sich in Ahlhorn der Metropark Hansalinie. Er ist einer der größten Logistik-, Industrie und Gewerbeparks im Nordwesten Deutschlands.

Mit 307 Millionen Quadratmetern Flächenpotenzial steht ein zusammenhängendes Areal mit überdurchschnittlicher Größe zur Verfügung. Das bietet Raum für verschiedenste flexible Investitionsprojekte und gleichzeitig planungssichere Ansiedlungsmöglichkeiten dank einer rechtskräftigen Bauleitplanung.

# GROßENKNETEN

Ein eigener Gleisanschluss, die Direktanbindung an die europäischen Fernverkehrsnetze (Hansalinie A 1 und A 29), eine eigene Start- und Landebahn sowie die Nähe zu den norddeutschen und niederländischen Seehäfen eröffnen erstklassige und vielfältige Möglichkeiten, um die logistischen Herausforderungen der Zukunft intelligent und nachhaltig zu lösen.

## BAUGRUNDSTÜCKE

Es sind nicht nur eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in der Region vorhanden, sondern auch als Wohnort ist die Gemeinde Großenkneten sehr attraktiv. Neben verschiedenen Kindertagesstätten in kirchlicher, kommunaler und freier Trägerschaft gibt es 4 Grundschulen, unterschiedliche Schulformen im Sekundarbereich I sowie eine gymnasiale Oberstufe (Sekundarbereich II).



Auch ist in den größeren Ortschaften neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten die ärztliche Versorgung in verschiedenen Fachbereichen sichergestellt.

Darüber hinaus gibt es in der Gemeinde Großenkneten ein gut ausgebautes Betreuungsangebot für Kinder und Jugendliche. Drei Jugendzentren in Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen bieten ein breites Freizeitangebot an.

Ein lebendiges Vereinsleben – vom Bürgerverein über diverse Sportvereine bis hin zum Skatclub – ist charakteristisch und Garant für den guten Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde.

Von Seiten der Verwaltung werden für Bauinteressierte, verteilt über das gesamte Gemeindegebiet, Baugrundstücke zu familienfreundlichen Preisen angeboten. Neben den beiden großen Wohnbaugebieten „Großenkneten-Greve“ und „Ahlhorn-Lemsen II“ werden noch Baugrundstücke in Halenhorst „Jückenweg“ vorgehalten.

### **Ansprechpartner:**

Gemeinde Großenkneten  
Peter Clausen  
Markt 1  
26197 Großenkneten  
Telefon: 04435 600-127  
E-Mail: [peter.clausen@grossenkneten.de](mailto:peter.clausen@grossenkneten.de)



[www.grossenkneten.de](http://www.grossenkneten.de)

# GROßENKNETEN



Gemeinde  
Großenkneten

» Reinklicken und  
Ihre Kommune  
mobil erleben «



Sie finden uns unter:

[www.cityapp.de](http://www.cityapp.de)



**ELEKTRO HEIZUNG SANITÄR**

**Brunken Haustechnik Großenkneten**

Installation und Kundendienst  
Heizungs- und Badsanierungen

Tel.: 04435 41183

Mobil: 0151 12702799

[www.haustechnik-brunken.de](http://www.haustechnik-brunken.de)



# SAMTGEMEINDE HARPSTEDT



Die Samtgemeinde Harpstedt gehört zum Landkreis Oldenburg und liegt mitten im Herzen der Wildeshauser Geest. Die Kommune umfasst ein Gebiet von 21.066 ha und in ihr wohnen rd. 11.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Insgesamt besteht die Samtgemeinde Harpstedt aus den Mitgliedsgemeinden Beckeln, Colnrade, Dünsen, Groß Ippener, Flecken Harpstedt, Kirchseele, Prinzhöfte und Winkelsett. Den Mittelpunkt der Samtgemeinde Harpstedt bildet der Flecken Harpstedt als Grundzentrum und Sitz der Samtgemeindeverwaltung.

In der Samtgemeinde Harpstedt genießen die Einwohnerinnen und Einwohner die Ruhe und landschaftliche Schönheit inmitten des Naturparks Wildeshauser Geest und zugleich die Vorzüge der nahe gelegenen Städte wie Bremen und Delmenhorst.

## HARPSTEDT – LÄNDLICH ABER NICHT LANGWEILIG

Die Samtgemeinde Harpstedt bietet eine Vielzahl von Ausflugszielen und Sehenswürdigkeiten und ist deshalb

bei vielen Tagesgästen und Urlaubern beliebt. Ob eine Fahrt mit der historischen Kleinbahn „Jan Harpstedt“, die Besichtigung der Harpstedter Mühle aus dem Jahr 1870 / 71 oder das ehemalige Wasserschloss, den Amtshof... es gibt sicher Einiges zu entdecken. Sehenswert sind weiter die „Sonnensteine“ von Harpstedt und Beckstedt, die Reckumer Steine, die „Ozeanbrücke“ und der historische Scheunenkomplex „Koems“.

## LEBEN IN DER SAMTGEMEINDE

Familien finden in der Samtgemeinde Harpstedt beste Betreuungsangebote für die Kleinsten. So gibt es über verschiedene Träger ein dezentrales Angebot im Krippen- und Kindergartenbereich einschließlich der Ganztagsbetreuung.

Zum Schulangebot innerhalb der Samtgemeinde gehören die Grundschulen in Dünsen und in Harpstedt sowie die Haupt- und Realschule in Harpstedt, in der auch eine Ganztagsbetreuung angeboten wird. Gymnasien befinden sich in den nahe gelegenen Städten Delmenhorst und Wildeshausen.

# HARPSTEDT



Auch die Freizeitgestaltung in Harpstedt ist durch vielfältige Vereinsangebote, von der Musik bis zum Sport attraktiv gestaltet. Neben diversen Freizeitanlagen wie Reit- und Tennisplätzen ist das temperierte Rosenfreibad in Harpstedt erwähnenswert.

Die optimal vorhandenen Infrastrukturbedingungen in der Samtgemeinde Harpstedt bieten die besten Voraussetzungen für einen attraktiven und bevorzugten Wohnstandort.

## HARPSTEDT – WIRTSCHAFTSSTANDORT

Die Samtgemeinde Harpstedt hat sich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Der Flecken Harpstedt und die Gemeinde Dünsen bieten günstige Baugrundstücke an.

Positiv für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Samtgemeinde Harpstedt ist das Vorhandensein ausgezeichneter Verkehrsanbindungen zu den deutschen und europäischen Märkten. Besonders verkehrsgünstig an-

gebunden ist die Kommune an die Bundesautobahn A1, die „Hansalinie“ – Hamburg – Bremen – Osnabrück – Ruhrgebiet. Durch den Autobahnanschluss „Groß Ippener“ ist das Gebiet der Samtgemeinde hervorragend an die überregionale Hauptverkehrsader angeschlossen. Die größeren Gewerbegebiete befinden sich insbesondere in den Mitgliedsgemeinden Dünsen, Groß Ippener, Harpstedt und Prinzhöfte.

Die Samtgemeinde Harpstedt ist landwirtschaftlich geprägt und verfügt über leistungsfähige Groß- und Einzelhandelsunternehmen und eine vielfältige handwerkliche Struktur.

**Sie haben Fragen, wünschen weitere Informationen oder ein persönliches Gespräch zu Gewerbegrundstücken in der Samtgemeinde?**

Wenden Sie sich gern an  
Samtgemeindegemeindermeister Uwe Cordes:  
Telefon: 04244 82-45  
Fax: 04244 82-29



# HARPSTEDT



## Bei Fragen zum Bauen oder zur Bauleitplanung:

Herr Hüfner

Telefon: 04244 82-36

Fax: 04244 82-29

## Ansprechpartner für die Veräußerung von Wohngrundstücken

Gemeinde Dünsen

Bürgermeister Hartmut Post

Telefon: 04244 7572

Flecken Harpstedt

Stv. Gemeindedirektor Jens Hüfner

Telefon: 04244 82 36

## Weitere Informationen erhalten Sie im Amtshof der

Samtgemeinde Harpstedt

Amtsfreiheit 1

27243 Harpstedt

Telefon: 04244 82-0

Fax: 04244 82-29

E-Mail: [gemeinde@harpstedt.de](mailto:gemeinde@harpstedt.de)

[www.harpstedt.de](http://www.harpstedt.de)







# HATTEN – DIE WOHLFÜHLGEMEINDE



Gemeinde  
Hatten

Hatten, das sind kleine und mittelgroße Dörfer und Bauerschaften mit zwei Grundzentren. Sie liegen romantisch verstreut zwischen rund fünf Millionen Bäumen, weiten Feldern und Wiesen und bis zu 20 Meter hohen Wanderdünen aus hellem, feinem norddeutschen Sand.

## IN HATTEN LÄSST ES SICH AUSHALTEN

Die hervorragende Lebensqualität hier hat es den Oldenburgern und Bremern angetan – sie zogen und ziehen scharenweise aus ihren Stadtwohnungen aus und in ihre neuen Hatter Eigenheime ein. Sie siedelten sich sowohl im Siedlungsschwerpunkt der drei ineinander übergehenden Orte Sandkrug, Streekermoor und Hatterwüsting als auch im eher ländlichen Kirchhatten an, ist die Urbanität der großen Städte doch nur wenige Autominuten nah.



Die Erholungssuchenden, aber auch selbstverständlich die Einheimischen, wissen Ruhe, Erholung und ein breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten zu schätzen. Kein Wunder, dass Hattens Entwicklungsschwerpunkte in den Aufgabenbereichen „Wohnen und Erholen“ liegen.

Auch wer in der Region und darüber hinaus gute Geschäfte machen will, ist in der Gemeinde Hatten an der richtigen Adresse. An den beiden Auto-

# HATTEN

bahnanschlüssen „Sandkrug“ und „Hatten“, die direkt im Gemeindegebiet liegen, haben wir schicke, moderne und deshalb gefragte Gewerbegebiete errichtet. Die Gemeindeverwaltung versteht sich vor allem als schneller und unbürokratischer Dienstleister für Bürger und Gewerbetreibende. Die kommunalen Steuerhebesätze liegen unter dem Landesdurchschnitt.

Für den Feierabend hat Hatten natürlich auch einiges zu bieten. Ob Sie sich in gemütlichen Cafés und Kneipen erholen möchten, im Freizeitzentrum mit Freibad, Kletterwald und Minigolf, auf den Golfplätzen oder anderen Sportanlagen die Freizeit aktiv genießen, überlassen wir einfach Ihnen. Und wenn's Kultur sein soll, sind Bremen und Oldenburg gleich um die Ecke. Wobei sich die kleinen



## Helmut Felsmann & Sohn

### Zimmerei - Innenausbau GmbH

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zimmerarbeiten</li> <li>• Trockenbauarbeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Altbausanierung</li> <li>• energetisches Bauen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dachsanierung</li> <li>• Tischlerarbeiten</li> </ul>
--	--	---

Mühlenweg 65a Tel.: 04481 8765	26209 Hatten-Sandkrug Fax: 04481 7198	E-Mail: <a href="mailto:info@zimmerei-felsmann.de">info@zimmerei-felsmann.de</a> <a href="http://www.zimmerei-felsmann.de">www.zimmerei-felsmann.de</a>
-----------------------------------	--	--



### Ingenieurbüro Elektrotechnik

- Beratung
- Planung •
- Bauaufsicht
- Koordination •
- Wohnen 50+
- Sicherheit •

Zuverlässigkeit ist unser tägliches Geschäft!

04481 / 9059863 • [www.jsengineering.de](http://www.jsengineering.de)

## dhagen

SACHVERSTÄNDIGER  
ARCHITEKT

- Immobilien-Check
- Schadensgutachten Bau

04407 – 91 61 91 [www.dhagen.de](http://www.dhagen.de)

# HATTEN



Galerien, Museen und Theater in der Gemeinde wirklich nicht verstecken müssen.

## GEMEINDE DER KURZEN WEGE

Die Wege von und nach Hatten sind kurz. Denn die Gemeinde ist exzellent an alle großen Verkehrswege Norddeutschlands angeschlossen – zu Lande natürlich eben so wie durch die Lüfte. Vom Dreieck zwischen den Autobahnen 1, 28 und 29 aus sind die Wege nach Oldenburg (15 Minuten), Bremen (20 Minuten), an die Nordsee (30 Minuten), nach Hamburg (75 Minuten), ins Ruhrgebiet (120 Minuten), nach Hannover (75 Minuten) und in die Niederlande (Groningen 75 Minuten, Amsterdam 150 Minuten) alles andere als weit. Die Abfahrten „Sandkrug“ an der BAB 29 und „Hatten“ an der BAB 28 liegen mitten im Gemeindegebiet und sind damit Ihr Pluspunkt bei der Suche nach einem guten Standort. Dass mit der Ankunft in Hatten die Freude am Fahrzeug nicht zu Ende ist, versteht sich von selbst: Wie man „Parkraumknappheit“ überhaupt schreibt, mussten die Hatterinnen und Hatter erst anderswo erfragen.

Möchten Sie nicht mit dem Auto nach Hatten kommen – kein Problem. Der Bahnhof Sandkrug liegt gut erreichbar an der Eisenbahnlinie Oldenburg-Osnabrück. Die Busse der VWG erreichen vom Oldenburger „ZOB“ die Hatter Ortsteile Sandkrug, Streekermoor und Hatterwüstring im Stundentakt. Ebenfalls im Stundentakt: Der „Hunte-Sprinter“ von Weser-Ems-Bus bringt Sie von Oldenburg (ZOB) oder Wildeshausen aus in den Rest der Gemeinde.

Und innerorts bringt Sie der „Hatten-Shuttle“ weiter – falls Sie solche Strecken über flaches Land nicht sowieso lieber aus eigener Pedalkraft auf unserem hervorragend ausgebauten Fahrradwegnetz zurücklegen möchten. Wer lieber einschweben möchte, ist ebenfalls gut bedient: Für kleineres Fluggerät liegt der Luftverkehrsplatz Oldenburg-Hatten im Ortsteil Sandtange dicht an der Autobahn 28. Und den internationalen Flughafen in Bremen erreicht man in kurzen 20 Autominuten.

### Informationen über Baumöglichkeiten erhalten Sie bei:

Gerold Heidler  
Telefon: 04482 922-260  
E-Mail: [heidler@hatten.de](mailto:heidler@hatten.de)

### Informationen über Wirtschaftsförderung und Gewerbestandteile erhalten Sie bei:

Horst Rosenow  
Telefon: 04482 922-266  
E-Mail: [rosenow@hatten.de](mailto:rosenow@hatten.de)



[www.hatten.de](http://www.hatten.de)



# HUDE – ZUM MALEN SCHÖN.



Mit diesem Slogan wirbt die Gemeinde Hude (Oldb) seit vielen Jahren. In Hude leben derzeit knapp 16.000 Einwohner. Drei Autobahnanschlüsse, ein Bahnhof sowie ein Zughalt in Wüstring bieten eine optimale Verkehrsanbindung an die Oberzentren Oldenburg und Bremen.

Junge Familien mit Kindern finden in der Gemeinde Hude (Oldb) ideale Voraussetzungen. Kinderkrippen, kommunale und kirchliche Kindergärten mit Ganztagsangeboten, Grundschulen sowie eine Oberschule mit gymnasialem Zweig bieten Eltern und Kindern kurze und sichere Wege. Weiterhin sorgen ein Hallenbad, ein Naturbad sowie mehrere Sportplätze und -hallen für genügend Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Golf, Tennis und Reiten runden das umfangreiche sportliche Angebot ab.

## BEGEHRT ALS URLAUBS- UND WOHNORT

Ein funktionierendes Netzwerk von Tourismus-, Kultur- sowie gewerblichen und örtlichen Vereinen füllt den Kernort und die Bauerschaften im-

mer wieder mit Leben. Weit über die Grenzen des Landkreises Oldenburg hinaus bekannt sind die Veranstaltungen im Klosterbezirk und das jährlich stattfindende Bürgerfest.

Die malerische Kulisse der Klosterruine sowie die abwechslungsreiche Landschaft mit Wald, Moor und Geest bilden die Grundlage eines Besuches für viele Gäste von nah und fern. Eine Vielzahl von ausgeschilderten Wander- und Radwegen lädt insbesondere Tagestouristen, aber auch Urlauber zum Entdecken ein.

Die touristische Auszeichnung als anerkannter Erholungsort trägt zusätzlich dazu bei, dass Hude nicht nur ein beliebter Ausflugsort, sondern auch ein begehrter Wohnort geworden ist. Dies gilt nicht nur für den Kernort Hude, sondern insbesondere auch für Wüstring mit seiner unmittelbaren Nähe zur Stadtgrenze nach Oldenburg. Moderate Baulandpreise und die Natur direkt vor der Haustür – diese Verbindung sorgt für entsprechende Wohn- und Lebensqualität.

## ENTWICKLUNG ORTSNAHER GEWERBEFLÄCHEN

Die Gemeinde Hude (Oldb) in ihrer Funktion als beliebter Ausflugsort bietet eine Vielzahl an abwechslungsreicher Gastronomie. Darüber hinaus gibt es vielfältige kulturelle Angebote. Diese sog. „weichen Faktoren“ haben in den vergangenen Jahren dafür gesorgt, dass sich Unternehmen von außerhalb in den vorwiegend autobahn-nahen Gewerbegebieten angesiedelt haben.

Das Gewerbegebiet Altmoorhausen beheimatet circa 20 Firmen mit derzeit 300 Mitarbeitern. Der größte Arbeitgeber von Hude – die AMAZONEN-Werke – wird in den kommenden Jahren sukzessiv den momentanen Standort im Ort Hude verlassen und nach Altmoorhausen umsiedeln. Von dieser Maßnahme sind etwa 600 Mitarbeiter betroffen.

Dieser Umzug stärkt den Wirtschaftsstandort Altmoorhausen und bietet zahlreiche Möglichkeiten, um am Altstandort ortsnahe Gewerbeflächen zu entwickeln.

Rat und Verwaltung der Gemeinde Hude (Oldb) verfolgen seit vielen Jahren gemeinsam den Prozess einer wirtschaftsfreundlichen und dynamischen Entwicklung. Nur auf diesem Wege ist es möglich, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Ziel unserer Gemeinde ist es weiterhin, dass sich die Bewohner und Gäste rundum wohl fühlen. Dies gilt selbstverständlich auch für unsere Gewerbetreibenden, die sich durch einen ausgewogenen Branchenmix und in vielen Bereichen durch hohe Innovationsbereitschaft auszeichnen.

## Zimmerei und Bedachungen Waßmann

seit 1902

Sämtliche Zimmerarbeiten	Neu- und Umbauten
Carports	Fachwerkbau
Dachstühle	Innenausbau
Flachdachaufstockung	Dachdeckerarbeiten



Holler Landstr. 98 • 27798 Hude-Holle

**Telefon 04484 468 • Telefax 920582**

# HUDE

Infos zum Thema Wohnen,  
Gewerbe und Bauen erhalten Sie unter

[www.hude.de](http://www.hude.de)



**Ansprechpartner für Wohnbaugrundstücke,  
Gewerbeflächen und Wirtschaftsförderung:**

Dipl.-Oec. Roland Arndt  
Telefon: 04408 9213-84  
E-Mail: [arndt@hude.de](mailto:arndt@hude.de)

oder direkt im Rathaus Hude, Parkstraße 53.

**Ansprechpartnerin für Bauleitplanung und  
Bauordnungsverfahren:**

Martina Schneider  
Telefon: 04408 9213-60  
E-Mail: [schneider@hude.de](mailto:schneider@hude.de)

## Anzeige

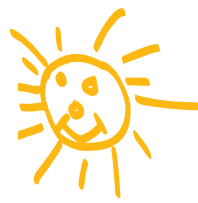
„Einfach ökologisch bauen“ lautet die Firmenphilosophie von Andreas Fritzscha. Ökologisch bauen bedeutet vor allem gesund wohnen: ohne Leime, ohne Chemie, ohne Ausgasungen, ohne Allergene, ohne Schimmelbildung und mit 100 % holzverwandten Produkten. Wir setzen bewusst auf natürliche Materialien wie z.B. Holzweichfaser, Zellulose oder Holzflexmatten für eine effiziente Wärmedämmung.

Das Angebot der Zimmerei Fritzscha umfasst vom Holzrahmenbau für Einfamilienhäuser, über Sanierungsarbeiten und Innenausbau sämtliche Holzkonstruktionen für private, gewerbliche und öffentliche Auftraggeber. Wir leisten komplette Aus-, An-, Umbau- und Dachdeckerarbeiten.

Das Team der Zimmerei Fritzscha ist somit Ihr erfahrener und kompetenter Ansprechpartner, wenn es um den wertvollen Baustoff Holz geht.

Sie können bei uns sicher sein, dass wir Ihren Auftrag für eine ökologische Bauweise mit Holz stets zu einem äußerst fair kalkulierten Preis umsetzen. Dafür erhalten Sie von uns eine Top-Qualität in Beratung, Planung, Angebotserstellung und Ausführung aus einer Hand.





*\*einfach ökologisch bauen*

Niedrigenergie-Häuser  
Holzrahmenbau  
Innenausbau  
Sanierung



„Einfach ökologisch bauen“ lautet die Devise von Andreas Fritzscha – und das ohne Kompromisse! Effiziente – und somit günstige – Energienutzung und hohe Wohnqualität sind das Ergebnis bei der Verwendung von ökologischen Baustoffen.

Zimmerei Andreas Fritzscha • Lessingstraße 4 • 27798 Hude  
Tel. 0 44 08/80 99 700 • [www.einfach-ökologisch-bauen.de](http://www.einfach-ökologisch-bauen.de)  
eMail: [andreas.fritzscha@t-online.de](mailto:andreas.fritzscha@t-online.de)

# WARDENBURG – WOHNEN DIREKT IM HERZEN DER NATUR



Eingebettet in den Naturpark Wildeshäuser Geest liegt die Gemeinde Wardenburg, mit ihren nunmehr 17.000 Einwohnern, schön gelegen am Rande der ehemaligen Residenzstadt Oldenburg. Durch das landschaftlich vielseitig geprägte Gemeindegebiet fließen die Hunte und die Lethe. Aber nicht nur diese Flüsse prägen das Gemeindebild Wardenburgs, sondern auch vielfältige Moor-, Wald- und Wiesengebiete. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von rund 118 Quadratkilometern. Neben dem Siedlungsschwerpunkt Wardenburg gibt es noch die Ortschaften: Achternholt, Achternmeer, Astrup, Benthullen, Charlottendorf, Harbern, Höven, Hundsmühlen, Klein Bümmerstede, Littel, Oberlethe, Südmoslesfehn, Tungeln, Westerborg und Westerholt, die mit ihren malerischen Landschaften zum Verweilen einladen.

## HOHER WOHNWERT

Als Wohnstandort vereinbart die Gemeinde Wardenburg alles was man sich wünschen kann. Eine perfekte Infrastruktur ist vorhanden. Nicht nur eine Vielzahl von guten Restaurants stehen den Bürgerinnen und Bürgern sowie Gästen zur Verfügung, sondern auch ein großzügiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzten. Auch die Kinder kommen durch ein großes Angebot von Kindergärten, Krippen, Hortplätzen, ortsteilbezogenen Grundschulen und einer Integrierten Gesamtschule nicht zu kurz. Die Bürgerinnen und Bürger genießen den hohen Wohnwert, das abwechslungsreiche Treiben, sowie auch die guten Einkaufsmöglichkeiten und die reichhaltigen Freizeitangebote. Kurzum handelt es sich bei der Gemeinde Wardenburg um einen Platz, an dem der Reiz der Landschaft und die Liebenswürdigkeit der Menschen einfach zu spüren sind.



# WARDENBURG

## ABWECHSLUNGSREICHE FREIZEITMÖGLICHKEITEN

Die Gemeinde Wardenburg zeichnet sich für aktive Familien durch viele Freizeitmöglichkeiten und Vereine aus. So gibt es nicht nur ein Schwimmbad, zwei Tennishallen, einen naturnah gestalteten Badesee, sondern auch viele Orts- und Dorfgemeinschaften, zahlreiche Sportvereine und wunderschön ausgearbeitete Radwege, die Ihnen die schöne Landschaft nahebringen. Auch Inlineskater und Reiter finden in der Gemeinde ideale Bedingungen ihrer Leidenschaft zu frönen. Zur weiteren Abwechslung sind Ausflüge in die nähere Umgebung, zum Beispiel nach Bremen oder an die nahe Küste problemlos möglich. Auch die Universitätsstadt Oldenburg ist mit dem Fahrrad innerhalb kürzester Zeit erreichbar und bildet das Zentrum der Region. Darüber hinaus ergänzt ein perfektes Netz von Buslinien den öffentlichen Verkehr im Nahbereich.



Durch verschiedene Veranstaltungen wird für regelmäßige Abwechslung gesorgt. Nicht nur das Schützenfest, sondern auch das Cityfest der Gemeinde, das mit seinem Lichterumzug bereits bis weit über die Grenzen der Gemeinde bekannt ist, die festlichen Ernteumzüge und die natürlich hier in der Region bekannten und lieb gewonnen Kohlfahrten in der kalten Jahreszeit, sorgen immer wieder für gute Stimmung.

## WARDENBURG – AUCH ALS WIRTSCHAFTSSTANDORT KAUM ZU ÜBERTREFFEN

Durch die optimale Lage im Nordwesten des Landes, bietet Ihnen die Gemeinde Wardenburg einen wunderschönen Standort. Nicht nur die optimale Verkehrsanbindung mit eigener Autobahnauffahrt, sondern auch die günstigen freien Gewerbeflächen und die niedrigen Steuern können bei potenziellen Unternehmern punkten. Großzügig gebaute Bun-



Gemeinde  
Wardenburg



# WARDENBURG

desstraßen ins Oldenburger Münsterland und am Küstenkanal entlang bis ins Emsland runden das überregionale Straßennetz perfekt ab.

Neben den bereits vorhandenen Gewerbeflächen bietet sich in der Gemeinde noch reichlich Platz für neue interessierte Betriebe, die den perfekten Standort erkannt haben.

Sollte Ihr Interesse für die Gemeinde Wardenburg nun geweckt sein, setzen Sie sich gerne mit uns in Verbindung:

Gemeinde Wardenburg  
Frank Speckmann  
Friedrichstraße 16  
26203 Wardenburg  
Telefon: 04407 73-111  
Fax: 04407 73-100  
E-Mail: [rathaus@wardenburg.de](mailto:rathaus@wardenburg.de)

[www.wardenburg.de](http://www.wardenburg.de)





# STADT WILDESHAUSEN



Stadt  
Wildeshausen

Als älteste Stadt im Oldenburger Land (der Bremer Erzbischof Hildebold hat im Jahre 1270 Wildeshausen die Stadtrechte verliehen) verfügt Wildeshausen über eine über Jahrhunderte gewachsene Mitte mit dem alten Rathaus, der historischen Alexanderkirche und dem lebendigen Marktplatz. Auf einer Fläche von 89,47 Quadratkilometern leben hier derzeit annähernd 20.000 Einwohner.

## ZAUBERHAFTE LEBENSQUALITÄT

Wildeshausen ist eine von drei „Wittekindstädten“ in Deutschland. Neben Enger und Vreden war auch Wildeshausen früher eine Residenz des „Sachsenherzogs“. Die Geschichte der Stadt ist dabei so vielfältig, wie die zahlreichen Eindrücke und Impressionen, die Sie in und um Wildeshausen überall entdecken und erleben können.

Die Stadt Wildeshausen ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und Haupterholungsort im Naturpark „Wildeshauser Geest“. Hier lädt die naturnah belassene Hunte zu Kanutouren ein. Als urgeschichtliches Zentrum bieten historische Stätten, wie zum

Beispiel die Kleinenknetter Steine, Ziele für ausgedehnte Radtouren und das Pestruper Gräberfeld begrüßt zu jeder Jahreszeit Spaziergänger zwischen blühender Heide, freilaufenden Schafen und einmaligen Kulturdenkmälern. Der Zauber dieser gesamten Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität.

Vielfältige Angebote sorgen zudem für einen abwechslungsreichen Freizeitmix aus unterschiedlichsten sportlichen Aktivitäten – vom Breitensport über Reitsport oder Golf bis hin zu Boule oder Bogenschießen-, kultureller Kreativität und vielem Mehr zwischen Tradition und Moderne.

## LÜCKENLOSE AUSBILDUNGSCHANCEN UND KINDERBETREUUNG

Wildeshausen ist die Kreisstadt des Landkreises Oldenburg. Als komplett ausgestattetes Mittelzentrum verfügt Wildeshausen über alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen. Die Ausbildungschancen sind lückenlos. Von der Betreuung der Kleinsten in den neun Kindergärten und Kindertagesstätten über die Bildung an drei Grund- und den weiter-

# WILDESHAUSEN

führenden Schulen (Gymnasium, Fachgymnasium, Realschule, Hauptschule), wirtschaftsnahe Ausbildung an den Berufsbildenden Schulen bis hin zur Talentförderung an Kunst- und Musikschulen.

Darüber hinaus hat die Privatschule „Gut Spascher Sand“ mit einem eigenen Kindergarten zwischenzeitlich eine überregionale Bedeutung gewonnen. Die Volkshochschule ist seit vielen Jahren mit einem großen Weiterbildungsangebot aktiv.

## GUT AUSGEBAUTE INFRASTRUKTUR

Die Nähe zu Häfen, zum Flughafen Bremen, die direkte Anbindung an die Nordwest-Bahn und die Bundesautobahn A 1 mit zwei Abfahrten machen Wildeshausen zu einem Standort in Spitzenlage. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe aller Art bieten vielfältige Arbeitsplätze ohne weite Wege.

Die schon beschriebene sehr gute verkehrliche Anbindung macht die Kreisstadt auch für neue Betriebsan-



- **Heizungsbau**
- **Gas- und Wasserinstallation**
- **Bauklempnerei**
- **Sanitär**

Kaiserstraße 12 · 04431 92373 · Fax 04431 92375  
 Sägekuhle 3 · Tel. 04431 2504  
[piening@hotmail.de](mailto:piening@hotmail.de)





Düngstruper Str.53  
 27793 Wildeshausen  
 Tel. 04431 / 70 77 70  
 Fax 04431 / 70 77 750  
[info@elektrotechnik-scholz.de](mailto:info@elektrotechnik-scholz.de)  
[www.elektrotechnik-scholz.de](http://www.elektrotechnik-scholz.de)

- Tel.-Antennenanlagen
- Neu-, Alt- u. Umbauten
- Steuerungsanlagen
- Blitzschutz
- Hausgeräte
- Reparaturen aller Art

**24h Notdienst ☎ 70 77 70**



# WILDESHAUSEN

siedlungen und Unternehmen attraktiv. Auch als Behördenstandort ist die Kreisstadt Wildeshausen gekennzeichnet. So sind hier neben der Stadtverwaltung und der Kreisverwaltung auch das Amtsgericht Wildeshausen, das Katasteramt Wildeshausen (GLL), das Kommissariat Wildeshausen der Polizeiinspektion Delmenhorst und die Bundesagentur für Arbeit vertreten. Weiterhin bietet das Krankenhaus Johanneum sowie eine große Anzahl an allgemein- und fachmedizinischen Praxen eine sehr gute medizinische Versorgung. Außerdem sind hier Standorte des Malteser Hilfsdienstes und des Deutschen Roten Kreuzes ansässig und runden mit ihren speziellen Dienstleistungen dieses Angebot ab.

## ATTRAKTIVE BAUGRUNDSTÜCKE

Sowohl Gewerbetreibenden als auch privaten Bauwilligen bietet Wildeshausen durch seine heterogenen Baugebiete ein vielfältiges Angebot an attraktiven Grundstücken.

Informieren Sie sich gerne unter

[www.wildeshausen.de](http://www.wildeshausen.de)



ausgiebig weiter über die Stadt Wildeshausen und entdecken Sie das besondere Flair des anerkannten Luftkurortes.

Selbstverständlich stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung auch gerne für ein persönliches Gespräch im Stadthaus, Am Markt 1, 27793 Wildeshausen oder telefonisch unter der Rufnummer 04431 880 zur Verfügung.

Ein Besuch in unserer wunderschönen Kreisstadt Wildeshausen lohnt sich bestimmt.

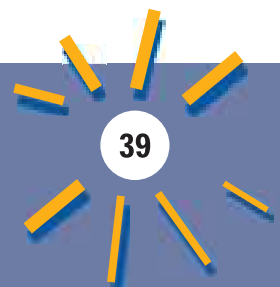


**RANGBAU**  
Schlüsselfertig | Rohbau | Sanierung

Seit über 100 Jahren bauen wir für die Region. Und die baut auf uns. Schlüsselfertiges Bauen, Rohbau und Sanierung – Gewerbe oder Eigenheim: Wir sind mit Sicherheit Ihr richtiger Partner, wenn es ums Bauen geht. Auf dieser Seite erhalten Sie erste Einblicke und wertvolle Informationen. Für ein persönliches Gespräch nehmen wir uns gerne Zeit für Sie. Rufen Sie uns an: 0 44 31 - 9 23 80

Stockenkamp 15 | 27793 Wildeshausen | [www.rang-bau.de](http://www.rang-bau.de)





# DAS BAUGRUNDSTÜCK



„Baugrund, 800 Quadratmeter, sonnige Lage“ lautet eine vielversprechende Anzeige im Immobilienteil der Tageszeitung. Die Wahl des Grundstücks bedeutet einen wichtigen Schritt in Richtung Eigenheim. Bei der Wahl des richtigen Baugrundstücks für den Traum vom eigenen Haus gibt es allerdings viele Aspekte zu beachten. Nicht jedes Grundstück ist auch automatisch ein Baugrundstück. Und selbst, wenn es sich um ein Baugrundstück handelt, bleibt zu klären, ob Ihr gewünschter Haustyp dort gebaut oder genutzt werden darf. Wenn Sie meinen, das richtige Bauobjekt oder das richtige Baugrundstück gefunden zu haben, sollten Sie es vor dem Erwerb mit einer Checkliste „auf Herz und Nieren“ prüfen:

- Erschließung (Gemeinde)
- Allgemeine Bebaubarkeit (Gemeinde, evtl. Bauvoranfrage stellen)
- Einschränkungen oder Vorgaben hinsichtlich der Bebauung? (z.B. Vorgaben durch B-Plan oder örtliche Bauvorschriften)
- Baulasten (Baulastenverzeichnis/Landkreis)
- private Wegerechte oder sonstige Nutzungsrechte Dritter (Eigentümer/Grundbuch)
- Grundstücks- und Nebenkosten (Eigentümer/Gemeinde)
- Bei vorhandener Bebauung (Baugenehmigung beim Eigentümer einsehen)
- Lage bzw. Ausrichtung des Grundstücks
- Umgebung/vorhandene Bebauung
- Altlasten (Landkreis)
- Denkmal- und Naturschutz (Landkreis)

Aber nicht nur die faktische Tatsache, dass dort Ihr „Häusle“ stehen könnte, sollte für den Erwerb ausschlaggebend sein. Vergessen Sie bei der Wahl nicht die persönlichen Aspekte zu berücksichtigen:

- Nähe zu Geschäften/Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Lage



# DAS BAUGRUNDSTÜCK

- Öffentliche Verkehrsmittel
- Weg zur Arbeit, zum Kindergarten, zur Schule
- Freizeitangebote
- Grundstücksgröße, Größe des Gartens
- Wohnumfeld
- Baufinanzierung

Diese Checklisten können hier natürlich nicht abschließend sein. Aber bei dem Erwerb eines Baugrundstücks oder einer vorhandenen Immobilie geht es in der Regel um viel Geld und um den Mittelpunkt Ihres zukünftigen Lebens. Eine solche Entscheidung sollte daher nicht unüberlegt erfolgen.

## Das Risiko Altlasten

Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser sind eine nicht zu unterschätzende Gefahrenquelle für Ihre Gesundheit und mindern zudem den Wert des Grundstücks enorm. Angesichts des großen Risikos machen sich daher Recherchen im großen Umfang immer bezahlt. Beim Amt für Bodenschutz und Abfallwirtschaft des Landkreises Oldenburg können Sie Auskunft darüber erhalten, ob über Ihr gewünschtes Grundstück derartige Informationen vorliegen.



## ARENS & GROLL

Rechtsanwälte – Fachanwälte – Notare

Cloppenburger Str. 46, Oldenburg • Tel.: 0441 350350 • [www.ra-arens.de](http://www.ra-arens.de)



# DAS BAUGRUNDSTÜCK

## ERSCHLIEßUNG

Erst durch die Erschließung wird die Benutzung eines Grundstücks ermöglicht. Ein Grundstück ist vollständig erschlossen, wenn folgendes vorhanden ist:

- eine Anbindung an eine öffentliche Straße
- eine Versorgungsleitung für Elektrizität
- eine Versorgungsleitung für Wasser
- eine gesicherte Entsorgung für Abwässer

Die Gemeinden erklären mit ihrer Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren, ob die Erschließung gesichert ist. Aber eine vollständige Erschließung sagt im Umkehrschluss nicht aus, was und wie Sie auf dem Baugrundstück bauen dürfen. Sie ist nur die Grundvoraussetzung für die Bebaubarkeit.

**Ob Ein- oder Mehrfamilienhaus  
wir verwirklichen IHRE Wohnträume!**



**Wir informieren Sie gern unter:  
04244 9265-0 • [www.id-bau.de](http://www.id-bau.de)**

**Unsere Musterhäuser in Harpstedt und Achim  
sind jeden Sonntag von 14–17 Uhr geöffnet!**

## ERWERB

Bei der Entscheidung für ein bestimmtes Grundstück dürfen die anfallenden Kosten für den reinen Grundstückserwerb sowie insbesondere die anfallenden Nebenkosten nicht vergessen werden. Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Katasteramt. Aufgrund von Kartenübersichten können Sie dort die jeweils aktuellen Bodenrichtwerte in Erfahrung bringen, die einen ersten guten Anhalt für Grundstückspreise darstellen. Dieser Wert stellt jedoch nicht den Preis dar, der auf dem freien Markt erzielt wird.

### **Nebenkosten zum Grundstückserwerb**

Neben den Kosten für den reinen Grundstückserwerb muss folgenden Nebenkosten zum Grundstückserwerb Beachtung geschenkt werden:

- Notarkosten
- Kosten für die Grundbucheintragung
- Kosten für die Grunderwerbssteuer
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wassergebühren (Erschließungskosten)
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

# DAS BAUGRUNDSTÜCK

## Notarkosten und Kosten für die Grundbucheintragung

Die Notarkosten fallen an, da der Kaufvertrag für einen Grundstückskauf laut Vorschrift des Gesetzgebers nur durch eine notarielle Beurkundung rechtliche Wirksamkeit erlangt. Nach erfolgter Zahlung veranlasst der Notar, dass der Käufer zum rechtmäßigen Eigentümer des Grundstückes wird. Dies wird rechtlich wirksam mit der Eintragung ins Grundbuch. Auch diese Eintragung ist nicht kostenlos, sondern es müssen hierfür 0,5 Prozent des Kaufpreises kalkuliert werden.

## Kosten für die Grunderwerbsteuer

Von dem vereinbarten Kaufpreis (Grundstückswert) werden Ihnen vom Finanzamt 3,5 Prozent als Grunderwerbsteuer in Rechnung gestellt. Beträgt der Kaufpreis beispielsweise 100.000 €, müssen Sie 3.500 € als Grunderwerbsteuer entrichten. Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie, wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt.

## Erschließungskosten

Sollte Ihr gewünschtes Grundstück noch nicht erschlossen sein oder wird wegen der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung erforderlich, sind diese Erschließungskosten in Ihre Finanzplanung einzu beziehen. Die Erschließungskosten werden zum Teil von der Gemeinde übernommen, als Grundstückseigentümer haben Sie in der Regel jedoch den größten Teil zu tragen. Die Höhe der Erschließungskosten bemisst sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Hierfür können beispielsweise folgende Faktoren ausschlaggebend sein: Werden Gehwege und in welcher Größe geplant? Sind verkehrsberuhi-

gende Maßnahmen vorgesehen? Sollen Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze zusätzlich ausgewiesen werden? Für detaillierte Auskünfte hierzu ist es ratsam sich an die zuständige Gemeinde zu wenden. Bei der Finanzplanung müssen Sie ebenfalls die Hausanschlusskosten für Strom, Gas, Wasser, Telefon oder Kabelanschluss berücksichtigen. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie bei den örtlichen Wasser-, Energie- und Telefonanbietern.

## Sonstige Nebenkosten

Gegebenenfalls ist Ihr Grundstück noch nicht amtlich vermessen. In solch einem Fall sind von Ihnen Vermessungsgebühren zu entrichten. Diese bemessen sich in Abhängigkeit von der Größe/dem Wert des Grundstückes und dem Zeitaufwand für die Vermessung (gemäß Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen). Haben Sie ein Grundstück/Haus über einen Makler erworben, fällt eine individuelle Maklerprovision an.



# Der Baufinanzierer im Norden



## Wir bringen Sie nach Hause.

- Keine Teilzahlungsaufschläge
- Individuelle Regel- und Sondertilgungen
- Bereitstellungsfreie Zeit nach Ihren Wünschen vereinbar
- Spezialprogramme PSD Modernisierungskredit und PSD SolarSpezial

**PSD BauGeld zu  
Top-Konditionen**

Mehr Informationen unter [www.psd-nord.de](http://www.psd-nord.de) oder 0441/20 51 79-0



## Wussten Sie schon...

dass 41 Prozent der befragten Deutschen ihr Einfamilienhaus lieber selber bauen, als ein bestehendes Gebäude zu kaufen?





# DAS BAUGRUNDSTÜCK

## Baufinanzierung

Eine sehr spannende Frage ist: Wie finanzieren Sie Ihr Bauvorhaben? Für die meisten ist ein Eigenheim inzwischen kein unerfüllbarer Wunschtraum mehr, dennoch sollten Sie bei diesem Thema Vorsicht walten lassen, denn es stehen enorm hohe Summen auf dem Spiel – da ist eine umsichtige Planung Gold wert. Viele Bauherren geraten durch anfängliche Fehleinschätzungen gegen Ende der Bauzeit in arge finanzielle Bedrängnis, weil die Endsumme die geplante Kalkulation erheblich übersteigt.

Indem Sie für eine realistische, vom Fachmann, sei es ein Bankberater, Versicherungsvertreter, Mitarbeiter der Bausparkasse oder ein unabhängiger Berater, geprüfte Finanzplanung sorgen, lassen Sie es gar nicht so weit kommen.

## GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN UND VERMESSUNG

Muss Ihr Baugrundstück aus einem vorhandenen Grundstück abgeteilt werden oder ist eine Teilung des Baugrundstücks beabsichtigt, so muss diese Änderung in das entsprechende Grundbuch eingetragen werden. Für die Eintragung in das Grundbuch hat zuvor eine Teilungsvermessung zu erfolgen. Vermessungen erfolgen durch das Katasteramt oder durch öffentlich bestellte Vermessungsingenieure. Das Grundbuch ist ein amtliches öffentliches Verzeichnis von Grundstücken, in dem die Eigentumsverhältnisse und eventuell mit dem Grundstück verbundene Rechte und auf ihm liegende Lasten erfasst werden. Eintragungen in das Grundbuch werden vom Grundbuchamt (einer Abteilung des Amtsgerichtes) vorgenommen. Seit Dezember 2008 sind Grundstücksteilungen nicht mehr durch die Bauaufsichtsbehörde genehmigungspflichtig.

Nichtsdestotrotz dürfen durch die Teilung eines Grundstücks, das bebaut ist oder dessen Bebauung genehmigt ist, keine Verhältnisse geschaffen werden, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften widersprechen. Insbesondere sind die Abstandsvorschriften zu beachten. Verantwortlich für die Einhaltung der baurechtlichen Bestimmungen ist derjenige, der die Teilung des Grundstücks veranlasst.

Es empfiehlt sich also, sich vor der Teilung beraten zu lassen. Hilfestellung können hierzu die mit der Vermessung beauftragten Stellen und natürlich das Bauordnungsamt des Landkreises geben.



**kmw Schulz-Immobilien**

Verkauf • Vermietung • Verpachtung • Verwaltung • Baubetreuung

Heiligenstr. 7 • 27793 Wildeshausen

Fon 04431 92663 • Fax 92665

Gut, kompetent, professionell!  
Erfahrung seit 1984!

Vertrauen auch Sie uns Ihre Immobilien an:

- Verkauf • Vermietung • Verwaltung
- Erstellung von NEUBAUTEN

in Kooperation mit der Fa. VDR Massivhaus GmbH, Achim

**Dagmar Schulz**[www.kmw-immobilien.de](http://www.kmw-immobilien.de)

Reinklicken und Ihre  
Kommune mobil erleben  
[www.total-lokal.de](http://www.total-lokal.de)



# Wir lassen Sie nicht sitzen.

Die Elementarschaden-  
Versicherung der Öffentlichen.

Naturgewalten werden zur immer größeren Gefahr für Ihr Haus. Schützen Sie sich – am besten mit der Öffentlichen. Im Landkreis Oldenburg sind wir neun Mal für Sie nah. Denn: **Nähe ist die beste Versicherung.**

Finanzgruppe

**ÖFFENTLICHE**  
LANDESBRANDKASSE  
VERSICHERUNGEN OLDENBURG

[www.oeffentlicheoldenburg.de](http://www.oeffentlicheoldenburg.de)

# DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

Das öffentliche Baurecht in Niedersachsen unterscheidet grundsätzlich zwei Bereiche:

- das Bauplanungsrecht und
- das Bauordnungsrecht.

Damit ein Bauvorhaben genehmigt wird, muss sowohl eine Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht und dem Bauordnungsrecht gegeben sein, als auch mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

## DAS BAUPLANUNGSRECHT

Das Bauplanungsrecht regelt, wo und was prinzipiell gebaut werden darf. Die Bestimmungen zum Bauplanungsrecht finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und sind bundesweit einheitlich. Das Baugesetzbuch unterscheidet in drei Bereiche:

- Grundstücke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 30 BauGB). In den Bebauungsplänen wird die zulässige Grundstücksbebauung durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gesetzlich vorgegeben.
- Grundstücke, die in einem bebauten Ortsteil liegen (§ 34 BauGB). In den bebauten Ortsteilen können die Gemeinden Rechtssatzungen erlassen, die für das jeweilige Baugrundstück die zulässige Bebauung näher regeln.
- und Grundstücke, die im Außenbereich liegen (§ 35 BauGB)

## DAS BAUORDNUNGSRECHT

Das Bauordnungsrecht beschäftigt sich mit der konkreten Ausführung des Bauvorhabens. Es wird genau festgelegt, wie und unter welchen Umständen gebaut werden darf. So wird zum Beispiel geklärt, in welchem (Mindest-)Abstand zu den Grundstücks-

grenzen oder zu anderen vorhandenen Gebäuden auf dem Baugrundstück ein Gebäude errichtet werden darf. Das Bauordnungsrecht wiederum ist durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) als Landesrecht geregelt.



Wir gestalten für Sie  
**Freiräume und Gärten.**

Wir erstellen für Sie  
**Flächennutzungs- und Bebauungspläne**, inklusive  
**Abhandlung der Eingriffsregelung**  
und unter Berücksichtigung des  
**Artenschutzes.**

Und bieten auch die  
**ökologische Baubegleitung** an.

LANDSCHAFTSPLANUNG  
**GARDELER-HEMMERICH**  
● ● ● ● Inh. Dipl.-Ing. (FH) Paul Stegmann

Sandkruger Straße 111      Fon 0441.40 81 08-0  
26133 Oldenburg      Fax 0441.40 81 08 -25

[www.planungsbuero-gh.de](http://www.planungsbuero-gh.de) | [info@planungsbuero-gh.de](mailto:info@planungsbuero-gh.de)

Bagger © Rudolpho Duba | Gras © Rainer Sturm | Blumen © Jaujou (alle PIXELIO)



# DAS BAUPLANUNGSRECHT



## BAULEITPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Rahmen ihres Selbstverwaltungsrechtes hat die Gemeinde eine Planungshoheit, die das Recht und die Pflicht beinhaltet, mit Hilfe der Instrumente der Bauleitplanung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sorgen. Die Bauleitplanung regelt die bauliche Nutzung von Grund und Boden allgemeinverbindlich. Vorrangig soll die Bauleitplanung dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und dabei soziale, wirtschaftliche und umweltschonende Anforderungen nachhaltig zu berücksichtigen. Dadurch wird eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung garantiert.

Die Bauleitplanung gliedert sich in zwei Stufen. Als Vorbereitung dient der für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellte Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan). Der Flächennutzungsplan versteht sich als erste grobe Planung bezüglich der Nutzung des Gemeindegebietes. Er liefert also eine Richtlinie, ob eine Fläche zum Beispiel zum Wohnen, Arbeiten oder für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden soll. Er umfasst das gesamte Gemeindegebiet. Der Flächennutzungsplan besitzt allerdings noch keine allgemeine Verbindlichkeit, es entsteht also kein Anspruch auf die dargestellte Nutzung.

Auf Basis des Flächennutzungsplanes wird im Bauplanungsrecht zwischen drei verschiedenen Planungskategorien differenziert:

# DAS BAUPLANUNGSRECHT

- Geltungsbereich eines Bebauungsplanes
- Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (= unbeplanter Innenbereich)
- Außenbereich

Neben diesen drei groben Planungskategorien gibt es noch die Innenbereichssatzung sowie die Außenbereichssatzung.

## BEBAUUNGSPLAN

Die einzelne Gemeinde kann basierend auf dem Flächennutzungsplan die Aufstellung eines Bebauungsplanes (kurz „B-Plan“) als verbindlichen Bauleitplan (§ 30 BauGB) beschließen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewünscht beziehungsweise notwendig ist. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde hat dann darauf zu achten, dass das Bauvorhaben beziehungsweise bauliche Anlagen die Festsetzungen des B-Plans einhalten.

Es wird also ein Gemeindeteil im B-Plan exakt umrissen und dafür die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen etc. festgelegt.



Als Art der baulichen Nutzung kann zum Beispiel ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet oder ein Gewerbegebiet vorgegeben sein. Als Maß der baulichen Nutzung kann beispielsweise eine Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben werden, welche – grob erklärt – regelt, wie viel Prozent der Grundstückfläche überbaut werden dürfen. Weiterhin können auch maximale Gebäudehöhen oder auch Baugrenzen, das heißt, welche Bereiche der einzelnen Baugrundstücke bebaut werden dürfen, festgelegt werden.

So wird beispielsweise ein Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3 mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 Metern ausgewiesen. Es kann auch die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude geregelt sein oder, dass ausschließlich Einzelhäuser, aber keine Doppelhäuser oder Reihenhäuser, zulässig sind.

Viele Bebauungspläne beinhalten neben den eigentlichen Festsetzungen auch noch örtliche Bauvorschriften. Hier kann zum Beispiel die Auswahl der Baumaterialien und der Farben des Hauses sowie die Neigung der Dächer und die Dachform eine Rolle spielen.

Zusammengefasst regelt der Bebauungsplan also, welches Gebäude wie und an welcher Stelle gebaut werden darf. Als Bauinteressent sollten Sie sich daher auf jeden Fall bei der Gemeinde oder bei uns über den Inhalt des jeweiligen Bebauungsplanes informieren. So erfahren Sie, ob auf dem von Ihnen ausgewählten Baugrundstück Ihren Bauabsichten nichts im Wege steht.

# DAS BAUPLANUNGSRECHT

## Ausnahmen und Befreiungen

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann eine Ausnahme (§ 31 Abs.1 BauGB) oder eine Befreiung (§ 31 Abs.2 BauGB) erteilt werden. Eine Befreiung (§ 31 Abs.2 BauGB) müssen Sie im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich beantragen, außerdem wird sie nicht bereits wie die Ausnahme (§ 31 Abs.1 BauGB) im Bebauungsplan aufgeführt.

Befreiungen sind jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Insbesondere dürfen die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht verletzt werden und die beantragte Abweichung muss außerdem städtebaulich vertretbar sein. In aller Regel muss deshalb eine besondere Grundstückssituation eine Befreiung rechtfertigen. Individuelle Gründe, die sich nicht auf das Grundstück beziehen, sondern Sie als Person betreffen, sind nicht baurechtsrelevant.

Als Bauherr sollten Sie im Einzelfall einen begründeten und den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag mit der Gemeinde und mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde klären.



## INNENBEREICH NACH § 34 BAUGB

### Beplanter Innenbereich – Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinden haben im Zuge ihrer Planungshoheit die Möglichkeit eine Innenbereichssatzung aufzustellen.

In dieser können sie

- die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen (Abgrenzungssatzung),
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Festlegungssatzung),
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung).

Die Abgrenzungssatzung legt fest, welche Grundstücke noch zu den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gehören und welche bereits dem Außenbereich zuzuordnen sind. Durch die Festlegungs-





# DAS BAUPLANUNGSRECHT



satzung kann die Gemeinde bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile erklären, wenn bereits eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan als Baufläche vorliegt und tatsächlich ein gewisser Bebauungszusammenhang vorhanden ist.

Mit Hilfe der Einbeziehungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bereits entsprechend geprägt sind. Ob eine solche Prägung gegeben ist, hängt von der konkreten Situation im Einzelfall ab.

## **Unbeplanter Innenbereich – Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB**

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die weder Bebauungspläne noch Innenbereichssatzungen aufgestellt worden sind. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten entstanden, da Bebauungspläne erst seit 1960 Anwendung finden. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) richtet sich die Zulässigkeit einer

Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn sich das geplante Gebäude sowohl bezüglich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung als auch hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt ohne das Ortsbild zu stören.

Zudem muss die Erschließung vollständig gesichert sein und ein gesundes Wohn- und Arbeitsklima darf nicht gefährdet werden. Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien der Zulässigkeit eines Vorhabens.

Häufig kommt es im unbeplanten Innenbereich zu unterschiedlichen Ansichten zwischen dem Antragsteller und der Bauaufsichtsbehörde. Deswegen raten wir Ihnen, sich bereits im Vorfeld mit der Gemeinde oder mit uns in Verbindung zu setzen.

# DAS BAUPLANUNGSRECHT

## AUßENBEREICH NACH § 35 BAUGB

### Außenbereichssatzung nach § 35 Abs.6 BauGB

Wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewünscht ist, können Gemeinden für bebaute Bereiche im Außenbereich – diese dürfen nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein und zudem sollte eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein – durch Satzung bestimmen, dass Vorhaben, die zu Wohnzwecken dienen nicht entgeggehalten werden kann, dass

1. sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
2. die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

### BAUVORHABEN IM AUßENBEREICH

Der Außenbereich bezeichnet ein Gebiet der Gemeinde, für das kein Bebauungsplan vorliegt und das außerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt. Grundsätzlich darf im Außenbereich nicht gebaut werden (§ 35 BauGB). Der Außenbereich unterliegt einem größtmöglichen Schonungsgebot.

Deshalb erlaubt das Bauplanungsrecht eine Bebauung in diesem Bereich nur, wenn Sie ein privilegiertes Vorhaben planen und dem Vorhaben öffentliche Interessen nicht im Wege stehen. Zu den privilegierten Bauvorhaben zählen unter anderem land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Windenergieanlagen in bestimmten, dafür festgelegten Bereichen, Biomasseanlagen und gewerbliche Nutzungen, die beson-



dere Anforderungen an die Umgebung stellen oder sich nachteilig auf ihre nähere Umgebung auswirken würden.

Auch solche Bauvorhaben dürfen allerdings nicht öffentlichen Belangen, beispielsweise des Umweltschutzes, Denkmalschutzes oder der Wasserwirtschaft, widersprechen und die Erschließung muss gesichert sein. Andere, nicht privilegierte Vorhaben können dagegen nur zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht betroffen sind. So ist beispielsweise ein Wohnhaus, das nicht im Zusammenhang mit einer privilegierten Nutzung steht, grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.

Neben den privilegierten und sonstigen Vorhaben gibt es die Möglichkeit, sogenannte begünstigte Vorhaben im Außenbereich zuzulassen. Hierbei sind allerdings gewisse Voraussetzungen zu erfüllen. Unter diesen können beispielsweise landwirtschaftlich privilegierte Betriebe einer Nutzungsänderung ohne wesentliche bauliche Änderungen zugeführt werden. Weiter kann der Ersatzbau für ein zulässigerweise errichtetes Wohnhaus möglich sein. Auch die Erweite-



# DAS BAUPLANUNGSRECHT

Die Genehmigung eines Wohngebäudes um eine 2. Wohnung oder die eines Gewerbebetriebes oder die Nutzungsänderung eines die Kulturlandschaft prägenden Gebäudes kann genehmigungsfähig sein.

Wir raten Ihnen, sich im konkreten Falle vorab an uns zu wenden und zunächst beraten zu lassen.

## EINVERNEHMEN DER GEMEINDE

Die Gemeinde muss am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden, um die gemeindliche Planungshoheit sicherzustellen. Gemäß § 36 BauGB entscheidet

die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die zuständige Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist rechtswidrig. Nur bei einem rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren und nimmt zur Erschließung Stellung.





# DAS BAUORDNUNGSRECHT

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. Im Land Niedersachsen ist dies die Niedersächsische Bauordnung – NBauO.

Das Bauordnungsrecht beschäftigt sich mit den möglichen Gefahren, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Im Fokus stehen vor allem die Standsicherheit, die Verkehrssicherheit und der Brandschutz von baulichen Anlagen.

Durch die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung im Jahr 2012 hat es zum Teil gravierende Änderungen gegeben. Hierbei wurden unter anderem die Anwendungsbereiche der unterschiedlichen Verfahrensbereiche geändert. Neu für die Niedersächsische Bauordnung ist die Unterteilung der Baumaßnahmen in Gebäudeklassen. Diese Unterteilung kann mit Blick auf die eventuelle Genehmigungsfreiheit ausschlaggebend sein.

## GRENZABSTÄNDE

Die Einhaltung der Grenzabstände ist unter anderem wichtig für den Brandschutz und manchmal auch für „eine gute Nachbarschaft“. Wer möchte schon, dass ihm das Nachbargebäude zu dicht „auf die Pelle rückt“?

Aber wie viel Abstand muss ein Gebäude beziehungsweise eine bauliche Anlage von der Grundstücksgrenze oder von anderen bereits bestehenden Gebäuden halten? Dies wird in den §§ 5–7 der NBauO geregelt.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen Abstand halten. Der (Mindest-) Grenzabstand orien-



tiert sich pauschal an der jeweiligen Höhe des Gebäudes. Als Faustformel gilt, dass der Grenzabstand der Hälfte der Höhe der baulichen Anlage entspricht (aber mindestens drei Meter).

Wie jedoch wird die Höhe beziehungsweise der Grenzabstand bei einem Gebäude mit Dachüberstand berechnet? Kann für die Garage eine andere Regelung als für das Wohnhaus gelten? Darf eine Halle in einem Gewerbegebiet näher an die Grundstücksgrenze heranrücken? Und was ist mit dem Nachbarzaun?

# DAS BAUORDNUNGSRECHT

Die §§ 5-7 der NBauO sind zwar nur relativ wenige Paragraphen, aber sie haben es in sich. Da die Bemessung der Höhe und die Regelungen zur Abstandsbemessung so umfangreich sind, müssen wir hier auf die Erläuterungen der vielen Sonderfälle verzichten. (Siehe jedoch Nebenanlagen/Garagen/Carports). Der von Ihnen beauftragte Entwurfsverfasser ist mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten können.

## BAUHERR – ENTWURFSVERFASSEN – BAUAMT

Der Bauherr will bauen ... der Entwurfsverfasser stellt den entsprechenden Bauantrag ... und das Bauamt erteilt die Baugenehmigung. So sollte es sein! Aber was sind eigentlich die Aufgaben des Bauherrn? Welche Befähigungen muss der Entwurfsverfasser haben und vorweisen? Und wann muss die Bauaufsichtsbehörde genehmigen und wann darf sie es gar nicht?

Wird ein Bauantrag gestellt, so ist in diesem der Bauherr und der Entwurfsverfasser anzugeben.

Der NBauO zufolge ist der Bauherr dafür verantwortlich, „dass die von ihm veranlasste Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Er hat für genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen einen Entwurfsverfasser (z. B. Architekten, Bauingenieure, Maurer- oder Zimmermeister) zu bestellen.“ Das heißt also, dass der Bauherr, wenn er selber zum Beispiel keine der oben genannten Qualifikationen hat, gar nicht als „Planer“ (Entwurfsverfasser) einen Bauantrag beispielsweise für sein Wohnhaus stellen darf.

Bei der Antragstellung ist oftmals sehr viel Sachkenntnis gefordert. Was sagt der B-Plan aus und wie halte ich die Festsetzungen richtig ein? Wie berechnet man die Gebäudehöhen und entsprechend die Abstände? Wer erstellt die statische Berechnung? Gibt es Einschränkungen hinsichtlich der Baumaterialien? Und was ist das eigentlich mit der neuen Energieeinsparverordnung?

Bei all den speziellen Fragen ist es ratsam, sich an einen kompetenten Entwurfsverfasser zu wenden.



# DAS BAUORDNUNGSRECHT

Der Entwurfsverfasser muss über die Sachkenntnis und die jeweilige Qualifikation verfügen, die für den jeweiligen Entwurf beziehungsweise die Erstellung der Bauvorlagen erforderlich ist. Verfügt er auf einzelnen Teilgebieten nicht über diese Sachkenntnis (z.B. statische Berechnungen), so genügt es, wenn der Bauherr insoweit geeignete Sachverständige bestellt.

Diese sind für ihre Beiträge ausschließlich verantwortlich. Der Entwurfsverfasser ist dafür verantwortlich, dass die Beiträge der Sachverständigen dem öffentlichen Baurecht entsprechend aufeinander abgestimmt und im Entwurf berücksichtigt werden.

Wenn die eingereichten Bauvorlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens geprüft und vollständig sind, das Bauvorhaben den Vorgaben des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts entspricht und keine weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften dagegen sprechen, wird von der Bauaufsichtsbehörde (Bauamt) die Baugenehmigung erteilt.

## BAULASTEN

Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn das Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Einige rechtliche Hindernisse können durch eine entsprechende Baulast beseitigt werden. Eine Baulast wird in das Baulastenverzeichnis bei der Bauaufsichtsbehörde eingetragen.

Aber was ist eigentlich eine Baulast? Bei einer Baulast verpflichtet sich ein Grundstückseigentümer – in der Regel ein beteiligter Nachbar – auf oder mit seinem Grundstück etwas Bestimmtes zu tun, zu dulden oder zu unterlassen. Teilweise übernimmt er damit eine Verpflichtung des Bauherrn.

Die wesentlichen Baulastarten sind:

- **Abstandsbaulast (Flächenbaulast)**  
Übernahme eines Grenzabstandes auf ein Nachbargrundstück
- **Vereinigungsbaulast**  
Zusammenlegung von zwei oder mehreren Grundstücken zu einem Baugrundstück
- **Erschließungsbaulast (Wegerecht, Leitungsrecht)**  
Benutzbarkeit einer privaten Grundstücksfläche auf dem Nachbargrundstück für die verkehrliche Erschließung oder für das Verlegen von Leitungen
- **Anbauverpflichtung**  
Bei einer späteren Bebauung auf dem Nachbargrundstück muss in gleicher Art und in gleichem Umfang angebaut werden.

Die häufigsten Arten der Baulast sind die Abstandsbaulast und die Anbaubaualast.

### **Abstandsbaulast/Flächenbaulast:**

Hält Ihr Bauvorhaben den vorgeschriebenen Abstand zur Grenze des Baugrundstücks nicht ein, darf ein benachbartes Grundstück für die Bemessung des Grenzabstandes bis zu einer gedachten Grenze zugerechnet werden. Der Nachbar gewährleistet durch die Erklärung einer Abstandsbaulast, dass bauliche Anlagen auf seinem Grundstück den erforderlichen Abstand von der fiktiven Baulastgrenze einhalten. Eine reale Grenzveränderung findet nicht statt, es wird nur eine für beide Seiten verbindliche fiktive Grenze für die Bemessung der Abstandsflächen festgelegt.

### **Anbauverpflichtung:**

Bei der Anbaubaualast erklärt der Eigentümer des Nachbargrundstücks, dass er an ein auf seiner Grenze ohne Abstand errichtetes Gebäude entsprechend anbauen wird.



# DAS BAUORDNUNGSRECHT

## Erschließungsbaulast:

Ebenso kann ein Nachbar mittels Zuwegungsbaulast Ihnen als Bauherr zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung die Zufahrt über einen bestimmten Teil seines Grundstückes ermöglichen. Oder mit einem Leitungsrecht wird dem Bauherrn erlaubt, innerhalb eines bestimmten Bereiches Leitungen über das Nachbargrundstück zu verlegen.

## Verfahren und Rechtsfolgen

Die Baulast muss in schriftlicher Form oder als Niederschrift abgegebene Erklärung von allen Grundstückseigentümern unterschrieben werden. Bei bestehendem Erbbaurecht haben die Eigentümer und der Erbbauberechtigte die Verpflichtungserklärung abzugeben. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar oder von einem öffentlich

### **kmw Schulz-Immobilien**

Verkauf • Vermietung • Verpachtung • Verwaltung • Baubetreuung

Heiligenstr. 7 • 27793 Wildeshausen  
Fon 04431 92663 • Fax 92665

**Gut, kompetent, professionell!**  
Erfahrung seit 1984!

Vertrauen auch Sie uns Ihre Immobilien an:

- Verkauf • Vermietung • Verwaltung
- Erstellung von NEUBAUTEN

in Kooperation mit der Fa. VDR Massivhaus GmbH, Achim

**Dagmar Schulz**  
[www.kmw-immobilien.de](http://www.kmw-immobilien.de)

### **inaBISCHOFF** ARCHITEKTEN

Johannes-Brahms-Str. 4  
26135 Oldenburg

Telefon 04 41 - 9 55 57 83

Telefax 04 41 - 9 55 57 85

http [www.ina-bischoff.de](http://www.ina-bischoff.de)  
e-mail [info@ina-bischoff.de](mailto:info@ina-bischoff.de)

**Architektur**  
**Projektentwicklung**  
**Energieberatung**

**ASPE-planung**  
Ferk Eiting  
26122 Oldenburg  
Roggemannstrasse 25

Telefon 0441 36119303  
[eiting@aspe-planung.de](mailto:eiting@aspe-planung.de)  
[www.aspe-planung.de](http://www.aspe-planung.de)

# DAS BAUORDNUNGSRECHT

bestellten Vermessungsingenieur öffentlich beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises geleistet beziehungsweise anerkannt werden.

Der Baulastenbegünstigte erhält nach erfolgter Eintragung im Baulastenverzeichnis einen Gebührenbescheid. Mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde wird die Baulast wirksam und gilt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Erklärenden. Daher empfiehlt sich auch vor dem Kauf eines Grundstückes eine Anfrage nach bestehenden Baulasten.

## GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Die Errichtung, Erweiterung, Änderung und (Teil-)Abbrüche, sowie die Nutzungsänderung (z. B. von Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung) baulicher Anlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Verantwortlich für alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück ist der Eigentümer. Sollten Sie Zweifel haben, ob ein Bauvorhaben genehmigungspflichtig und überhaupt genehmigungsfähig ist, fragen Sie beim Bauamt des Landkreises nach.

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) unterscheidet zwischen:

- verfahrensfreien und genehmigungsfreien Baumaßnahmen (§§ 60–62 NBauO)
- Baumaßnahmen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO)
- genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren (§ 64 NBauO).

Welche Regelung wann zum Tragen kommt, soll im Weiteren kurz erläutert werden (siehe auch tabellarische Übersicht am Ende des Themenabschnitts).

## Vorbescheidsverfahren

Manchmal ist es nicht auf den ersten Blick erkennbar, ob ein Grundstück auch wirklich ein Baugrundstück ist oder ob es nach Ihren Vorstellungen bebaut werden kann. Eine Bauvoranfrage beziehungsweise der Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids (§ 73 NBauO) dient überwiegend dazu, abzuklären, ob ein Grundstück überhaupt bebaut werden kann. Er ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner baurechtlicher Fragen für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, so dass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu aufwändig und zu riskant wäre. Somit können einzelne, meist planungsrechtliche Fragen zur Prüfung gestellt werden. Das Bauamt entscheidet über die gestellten Fragen (rechts-) verbindlich durch den schriftlichen Bauvorbescheid. Er bietet somit dem Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage.

Der Vorteil für den Bauherrn bei einer Bauvoranfrage ist, dass der Antrag vom ihm als Bauinteressent selber oder von einem Entwurfsverfasser gestellt werden kann.

Ein formloser Antrag ohne ausgearbeitete Entwurfspläne ist ausreichend. Der Antragsteller muss nicht Eigentümer des Grundstücks sein. Zur Beurteilung der Zulässigkeit und der zu entscheidenden Fragen sollten als Mindestunterlagen beigefügt sein:

- Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides (formlos oder bei uns im Internet als Formular „Bauvoranfrage“ erhältlich)
- Ein einfacher Lageplan (alternativ eine Liegenschaftskarte) mit Einkizzierung der Lage und Größe des Bauvorhabens

# DAS BAUORDNUNGSRECHT



- Formlose Beschreibung des Bauvorhabens (Was soll wie gebaut werden? Z. B. ein Einfamilienwohnhaus mit Satteldach)
- Bei Gewerbebetrieben eine Betriebsbeschreibung
- Sollten zur Beurteilung des Vorhabens Unterlagen fehlen, so werden diese vom Landkreis nachgefordert.

Die Bauvoranfrage ist bei dem Bauamt der jeweiligen Gemeinde einzureichen, welche automatisch den Antrag mit einer Stellungnahme an das Bauamt des Landkreises weiterleitet. Der Bauvorbescheid wird nach Prüfung der Unterlagen vom Bauamt des Landkreises erteilt, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Bindungswirkung, das heißt die Gültigkeit des Bauvorbescheids, beträgt drei Jahre. Sie gilt auch, wenn sich die Rechtslage innerhalb dieser Zeit verändern sollte. Innerhalb dieser drei Jahre sollte der Bauantrag folgen. Auf schriftlichen Antrag kann der Bauvorbescheid jeweils um höchstens drei Jahre verlängert werden. Wichtig ist, dass Sie den

Verlängerungsantrag vor Ablauf der Gültigkeit des Bauvorbescheids stellen. Denn ist der Bescheid erst einmal abgelaufen, gibt es keine Möglichkeit zu einer Verlängerung mehr. Bei Bedarf wäre eine neue Bauvoranfrage zu stellen.

Aber Achtung: Ein positiver Bauvorbescheid sagt nur aus, dass das Bauvorhaben zulässig ist, berechtigt aber nicht zur Ausführung des Bauvorhabens!

## **Verfahrensfreie Baumaßnahmen (nach § 60 NBauO in Verbindung mit dem Anhang zur NBauO)**

Im Anhang des § 60 der NBauO werden komplett (ca. 100) bauliche Anlagen genannt, bei denen auf eine präventive Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde aufgrund der geringen Relevanz verzichtet wird. Für diese Baumaßnahmen ist also kein Antrag zu stellen. Hierunter fallen zum Beispiel Garagen (nicht im Außenbereich!) mit nicht mehr als 30 Quadratmetern Grundfläche (Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn diese zuvor genehmigt wurden oder genehmigungsfrei sind).





Energieberatung • Altbau • Neubau • Passivhaus  
Planung • Baubetreuung • Energieausweise

RAYMUND WIDERA



ARS

Dipl. Ing. Architekt

Schäferstr. 23 • 26123 Oldenburg • 0441/9848191 • e-mail: [ars.widera@t-online.de](mailto:ars.widera@t-online.de)

A R N E M A T T H E S

A R C H I T E K T E N

SCHÜTZENSTRASSE 33  
27777 GANDERKESEE

T 04222/4000500  
F 04222/4000501

M A T T H E S @ M A T T H E S . L I  
W W W . M A T T H E S . L I

# DAS BAUORDNUNGSRECHT

Außerdem werden dort z. B. Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 30 Quadratmetern Grundfläche und nicht mehr als drei Metern Tiefe genannt.

Aber Achtung! Auch verfahrensfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts erfüllen. So hat zum Beispiel eine Terrassenüberdachung, die eventuell wegen ihrer Größe verfahrensfrei ist, trotzdem den Grenzabstand und eventuelle Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten.

## **Genehmigungsfreie Baumaßnahmen (nach §§ 61-62 NBauO)**

Genehmigungsfreie öffentliche Baumaßnahmen und sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen werden in § 61 und § 62 NBauO festgelegt.

So können unter bestimmten Voraussetzungen beispielsweise Wohngebäude (bau-) genehmigungsfrei errichtet werden. Hierfür sind jedoch eine Reihe von „Anforderungen“ vorab zu erfüllen, wie zum Beispiel:

- Es handelt sich um ein Gebäude mit geringer Höhe (Gebäudeklasse 1, 2, 3)
- Es soll lt. Bebauungsplan in einem Kleinsiedlungsgebiet oder in einem reinen, allgemeinen oder besonderen Wohngebiet errichtet werden
- Das Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans
- Notwendige Ausnahmen oder Befreiungen wurden zuvor erteilt
- Die Gemeinde hat zuvor (dem Antragsteller) bestätigt, dass die Erschließung gesichert ist und eine vorläufige Untersagung (gem. § 15 BauGB) nicht beantragt wird.

(Diese Angaben sind hier aufgrund ihres Umfangs nicht abschließend genannt.)

Aber Achtung: Auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen müssen dem öffentlichen Baurecht entsprechen! So sind zum Beispiel die Grenzabstände und auch das Denkmalrecht einzuhalten. Es bleibt dem Bauherrn jedoch die Wahlfreiheit zwischen der oben erläuterten Genehmigungsfreistellung und einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren.

## **Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (nach § 63 NBauO)**

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gemäß der neuen NBauO ersetzt das bisher reguläre Verfahren. Es gilt für genehmigungsbedürftige Errichtungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen baulicher Anlagen. Dieses Verfahren wird damit zum Regelverfahren in Niedersachsen. (Ausgenommen davon sind Sonderbauten)

Der Bauantrag mit den Bauvorlagen ist in dreifacher Ausfertigung bei der jeweils zuständigen Gemeinde einzureichen und wird automatisch mit der Stellungnahme der Gemeinde an den Landkreis weitergeleitet. Wenn der Bauantrag beim Bauamt des Landkreises vorliegt, wird zunächst ein Aktenzeichen vergeben und eine Eingangsbestätigung an den Antragsteller (Bauherrn) ausgestellt. Anschließend wird der Bauantrag im Baugenehmigungsverfahren auf Vollständigkeit und ganz regulär auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft. Sollten Unterlagen fehlen, werden diese beim Bauherrn und dem Entwurfsverfasser angefordert.

Für den Fall, dass mehrere Behörden oder Ämter (z. B. Naturschutzbehörde, Brandschutzprüfer, Gewerbeaufsichtsamt, etc.) an einem Genehmigungsverfahren beteiligt sind, existiert die sogenannte Konzentrationswirkung. Im Fall des Baugenehmi-

# DAS BAUORDNUNGSRECHT



gungsverfahrens bedeutet dies, dass in der Regel alle für das Bauvorhaben erforderlichen Genehmigungen, Auflagen und Hinweise in der Baugenehmigung enthalten sind. Das Bauamt des Landkreises ist dafür zuständig, sich mit allen zuständigen Stellen abzusprechen.

Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung erteilt. Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung.

Bei den vorgenannten Bauvorhaben werden vom Bauordnungsamt im Wesentlichen das städtebauliche Planungsrecht (Was gibt der Bebauungsplan vor?), die Abstandsvorschriften, die Rettungswege, die notwendigen Einstellplätze und die Einhaltung anderer Gesetze (z.B. Naturschutzgesetz) überprüft. Weitere Anforderungen gemäß der NBauO und – die Qualifikation des Entwurfsverfassers bzw. des Sachverständigen vorausgesetzt – die Statische Berechnung sowie der Wärme- und Schallschutz werden nicht überprüft.

Weil in diesem Verfahren keine vollständige baurechtliche Prüfung erfolgt, wird das Verfahren kostengünstiger. Über die Zulässigkeit einer eventuell erforderlichen Abweichung (z.B. Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans) wird nur auf besonderen Antrag entschieden.

Der Baugenehmigungsbescheid (ggf. mit Auflagen, Bedingungen und Hinweisen) wird mit einem grünen Genehmigungsstempel versehen. Die Bauvorlagen werden an Sie als Bauherr zurückgesandt. Bitte lesen Sie die Nebenbestimmungen und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen gründlich durch, da diese Bestandteil der Baugenehmigung sind.

Die Baugenehmigung ist drei Jahre gültig. Sie erlischt, wenn innerhalb dieser Zeit noch nicht mit dem Bau begonnen wurde oder wenn die Baumaßnahmen drei Jahre unterbrochen worden sind. Die Geltungsdauer kann auf einen schriftlichen Antrag hin verlängert werden. Dies gilt allerdings nur, wenn der Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer bei der Bauaufsichtsbehörde angekommen ist.

Die bautechnischen Nachweise (Statik, Wärmeschutzberechnung, etc.) werden Ihnen von Ihrem Entwurfsverfasser ausgehändigt, bitte bewahren Sie diese mit Ihrer Baugenehmigung auf.

## **Baugenehmigungsverfahren (nach § 64 NBauO)**

Dieses Baugenehmigungsverfahren wird nunmehr nur noch für Sonderbauten angewendet. Zu den Sonderbauten gehören gemäß § 2 Abs.5 NBauO unter anderem Hochhäuser und größere Bürogebäude. Hierbei findet eine umfassende Prüfung des jeweiligen Bauvorhabens hinsichtlich des öffentlichen Baurechts statt.



# DAS BAUORDNUNGSRECHT

## Die verschiedenen Verfahren nach der NBauO

<b>Verfahren</b>	Reguläres „normales“ Baugenehmigungsverfahren	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	genehmigungsfreie Baumaßnahmen	verfahrensfreie Baumaßnahmen
<b>Rechtsgrundlage</b>	§ 64 NBauO	§ 63 NBauO	§ 62 NBauO § 61 NBauO (für öffentl. Baumaßn.)	§ 60 NBauO
<b>Bauvorhaben</b>	Sonderbauten	Alle, soweit nicht verfahrensfrei (außer Sonderbauten)	Wohngebäude geringer Höhe, und deren Garagen und Nebenanlagen	im Anhang zur NBauO aufgeführte Einzelvorhaben, z. B. Stützmauer bis 1,5 m
<b>Hauptvoraussetzungen</b>	Bauantrag und vollständige Bauvorlagen vom Entwurfsverfasser unterzeichnet, Stellungnahme der Gemeinde	Bauantrag und entsprechende Erklärung des Entwurfsverfassers (und ggfls. des Sachverständigen), Stellungnahme der Gemeinde	B-Plan mit Wohngebiets- oder Kleinsiedlungsfestsetzung, entsprechende Erklärung des Entwurfsverfassers und des Sachverständigen, Bestätigung der Gemeinde, dass Erschließung gesichert	
<b>Prüfumfang</b>	Vollständige Prüfung aller Vorschriften des öffentlichen Baurechts	nur Prüfung des Bauplanungsrechts, der Abstände, der notw. Einstellplätze, der Rettungswege, (Fachprüfung im Einzelfall)	Ausschließlich Prüfung der formellen Voraussetzungen, Prüfung und Bestätigung der Erschließung durch Gemeinde	
<b>Verantwortlichkeit</b>	Landkreis Oldenburg	Landkreis Oldenburg gemäß Prüfumfang, darüber hinaus Entwurfsverfasser	Entwurfsverfasser (Wahlweise kann Bauantrag gestellt werden!)	Bauherr (materielle Baurechtsvorschriften sind einzuhalten)

# DAS BAUORDNUNGSRECHT



## DER BAUANTRAG UND DIE BAUVORLAGEN

Wie (fast) alles bei einer Behörde ist natürlich auch gesetzlich geregelt, welche Unterlagen für einen Bauantrag einzureichen sind. Auf der Grundlage der Bauvorlagenverordnung sind im Regelfall für einen Bauantrag mindestens folgende Unterlagen erforderlich:

- Amtlicher Lageplan M. 1:500 (Katasteramt)
- Architektenlageplan M. 1:500, mit Einzeichnung und Vermessung der beantragten Baumaßnahme (Entwurfsverfasser)
- Bauzeichnungen M 1:100 mit Grundrissen, Ansichten, Schnitten mit entsprechender Vermessung (Entwurfsverfasser)
- Baubeschreibung
- ggf. Betriebsbeschreibung (Entwurfsverfasser)
- Berechnungen (Entwurfsverfasser):
  - des umbauten Raumes (BRI)
  - der bebauten Fläche
  - der Grundflächenzahl
  - der Geschossflächenzahl
  - der Vollgeschosse
  - der Rohbau- und Gesamtbaukosten
- Nachweis der Pkw-Stellplätze (Entwurfsverfasser)
- ggf. Statik (Nachweis der Standsicherheit) (Entwurfsverfasser, Sachverständiger, Statiker)
- ggf. Nachweis des Wärme- und Schallschutzes (Entwurfsverfasser, Statiker)
- ggf. Erklärungen nach § 62, 63 oder 64 NBauO (Entwurfsverfasser, Statiker)
- Statistischer Erhebungsbogen (Entwurfsverfasser, Landkreis)

Bei gewerblichen und landwirtschaftlichen Bauvorhaben sind weitere Unterlagen beziehungsweise Nachweise erforderlich. Die Bauaufsichtsbehörde

# DAS BAUORDNUNGSRECHT

kann weitere Unterlagen anfordern, wenn diese zur Beurteilung des Vorhabens erforderlich sind.

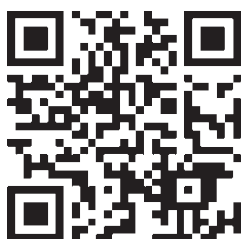
Reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständige Unterlagen ein! Die Bearbeitungszeit verkürzt sich nachweislich, wenn von Anfang an alle Unterlagen vorliegen.

Außerdem kann ein Antrag nur bei vollständig vorliegenden Unterlagen geprüft werden, ansonsten wird Ihnen eine Frist mitgeteilt, in der Sie die fehlenden Dokumente nachreichen können.

Lassen Sie diese Frist verstreichen, kann die Bauaufsichtsbehörde die weitere Bearbeitung Ihres Antrages aufgrund fehlender Mithilfe ablehnen. Sie sparen also Zeit und damit auch bares Geld, wenn Ihr Antrag vollständig ist.

Anträge und Formulare aus dem Bauordnungsamt stehen im Internet unter

[www.oldenburg-kreis.de/519.html](http://www.oldenburg-kreis.de/519.html)



zum Download bereit.

## GEBÜHREN

Für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen fallen Gebühren an. Diese errechnen sich nach dem Niedersächsischen Verwaltungskostengesetz in Verbindung mit der Baugebührenordnung. Die Gebühr für Neu- und Anbauten ist in der Regel abhängig von der Größe des Gebäudes und dem Gebäudetyp. Nutzungsänderungen werden meist

über die Quadratmeterzahl abgerechnet. Andere bauliche Anlagen und Umbauten können über den Herstellungswert, die Rohbaukosten oder einfach den Zeitaufwand (für die Prüfung des Antrages) ermittelt werden.

Übrigens sind auch die Ablehnung, Rücknahme und Verlängerung eines Bauantrages gebührenpflichtig.



# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

## BAUEN OHNE BAUGENEHMIGUNG

Wer ein genehmigungspflichtiges Vorhaben ohne Genehmigung oder abweichend von der Genehmigung errichtet, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Gleichzeitig wird ein nachträgliches Genehmigungsverfahren erforderlich, bei dem es der Bauaufsichtsbehörde ermöglicht wird, die dreifache Baugenehmigungsgebühr zu erheben. Dieses richtet sich nach dem Einzelfall. Wenn sich herausstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden kann, könnte die Bauaufsichtsbehörde schlimmstenfalls sogar die Beseitigung der baulichen Anlage anordnen.

## NEBENANLAGEN/GARAGEN/CARPORTS

Möchten Sie eine Garage oder ein Carport (hier „offene Garage“ genannt) oder eine Nebenanlage (z. B. ein Gartengeräteschuppen) errichten, so können diese nach Anhang zum § 60 NBauO unter bestimmten Voraussetzungen verfahrensfrei sein. Aber Achtung: Auch verfahrensfreie oder genehmigungsfreie Baumaßnahmen müssen dem öffentlichen Baurecht entsprechen! So sind zum Beispiel die Grenzabstände, die Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder das Denkmalrecht einzuhalten.

Unabhängig von der Genehmigungspflicht gibt es bei den Grenzabständen für Garagen und Nebenanlagen gem. § 5 NBauO einige Ausnahmen beziehungsweise Vergünstigungen. So darf z. B. eine Garage/Carport oder ein „Gartenhäuschen“ ohne Grenzabstand oder mit einem bis auf einen Meter verringerten Grenzabstand errichtet werden, wenn folgendes beachtet wird:



- maximale Höhe im Grenzbereich: drei Meter
- maximale Gesamtlänge je Grundstücksgrenze: neun Meter
- maximale Gesamtlänge auf dem Baugrundstück: 15 Meter

## EINFRIEDUNGEN

Vielen Bauherren stellt sich die Frage: Wie darf ich mein Baugrundstück einfrieden? Und oftmals stellt sich auch die Frage: Darf der Nachbar den Zaun so setzen, wie er es getan hat?

Gemäß der neuen Niedersächsischen Bauordnung brauchen Einfriedungen in Form von Zäunen, Stützmauern und Aufschüttungen (außerhalb von Gewer-

# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

be- und Industriegebieten) bis zu einer Höhe von zwei Metern keinen Grenzabstand einzuhalten. Einfriedungen (z. B. Zaun) mit nicht mehr als zwei Metern Höhe und Stützmauern mit nicht mehr als 1,5 Metern Höhe über der (natürlichen) Geländeoberfläche sind gemäß Anhang zur NBauO genehmigungsfrei.

Es ist jedoch unter anderem vorab zu klären, ob eventuell der Bebauungsplan die Errichtung etwa von Zäunen ausschließt. Grundsätzlich gilt: Für Pflanzen (Hecke, Bäume, etc.) ist das Bauordnungsamt nicht zuständig (Es sei denn, diese Pflanzen sind im Bebauungsplan festgesetzt). Hier greift das (private) „Nachbarrecht“. Und: Eine kurze Info oder Abstimmung mit den betroffenen Nachbarn vor Errichtung der Einfriedung wäre im Zuge einer guten Nachbarschaft wohl immer ratsam.

## DAS NACHBARRECHT IM BAURECHT

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine dauerhafte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Harmonisch nebeneinander zu leben ist sicherlich besser, als sich dem Stress von ständigen Streitereien auszusetzen. Unter zerstrittenen



Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen. Starten Sie daher am Besten von Anfang an die Beziehung zu Ihren Nachbarn auf dem richtigen Fuß und informieren Sie ihn über Ihr/e geplante/s Bauvorhaben.

Wenn für die Erteilung der Baugenehmigung sogar eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich wird, ist es eine gute Lösung, vor Einreichung des Bauantrages den Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn zur Unterschrift vorzulegen. Unterschreibt er, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine eventuell erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann in diesem Falle entfallen. Andernfalls kann Ärger mit den Nachbarn ein Bauprojekt verzögern, da der Nachbar die Möglichkeit hat, gegen eine Baugenehmigung Widerspruch einzulegen.

Ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben hat zwar keine aufschiebende Wirkung. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht soweit kommt, sollte der Nachbar deshalb rechtzeitig über die Baupläne informiert werden. Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird beziehungsweise rechtswidrig erteilt wurde. Maßgeblich für die Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens ist allein eine Übereinstimmung mit dem Bauordnungs- sowie Bauplanungsrecht als auch mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

## PRIVATE TIERHALTUNG

Jeder mag Tiere. Der eine mehr, der andere weniger. Aber welche und wie viele Tiere darf man sich nach dem öffentlichen Baurecht auf seinem Grundstück halten? Und „wie viel Tier“ darf man den Nachbarn zumuten?

Baurechtlich sind zum einen die „Tierunterkünfte“ (z. B. Hundezwinger, Taubenschlag, Voliere) als Nebenanlage zu prüfen. Nebenanlagen sind ihrer Definition nach Anlagen, die der Hauptanlage (z.B. Wohngebäude) untergeordnet sind und die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Außerdem darf es nach dem Rücksichtnahmegebot durch die Tierhaltung nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen und Störungen in der Nachbarschaft kommen.

Es ist also eine Beurteilung immer im Zusammenhang mit der Art der Tiere und der Größe und der Lage der „Tierunterkunft“, des Baugrundstücks und des Baugebiets zu fällen. Daher ist es unmöglich, allgemeingültige Aussagen zu treffen.

Hier werden somit lediglich einige Beispiele aus der Rechtsprechung genannt:

- Eine reine Volierenhaltung von 30 Rassetauben und 20 Kanarienvögeln, bei denen Freiflüge der Vögel ausgeschlossen sind, kann in einem reinen Wohngebiet zulässig sein. (OVG Niedersachsen, 30.08.2004)
- Wann bei Hundegebell eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, ist schwierig festzumachen. Das gelegentliche Anschlagen eines Hundes im Haus oder Garten wird von der Rechtsprechung noch als gemeinverträglich und als von der Nachbarschaft hin-

nehmbar angesehen. Eine wesentliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn der Lärm nach Art, Dauer und Tageszeit mindestens zwei Nachbarn erheblich belästigt, wobei es auf das Empfinden eines Durchschnittsmenschen ankommt.

- Die Haltung von vier Hunden (hier Bearded Collies) und die gelegentliche Aufzucht von Welpen in den vorhandenen Wohnräumen ist wohngebietsverträglich, wenn die Hundezucht keine Lärmbelästigungen für die Nachbarschaft verursacht (OVG Nordrhein-Westfalen, 18.02.2002)
- Anders bei der Haltung von Hunden im Freien: Dort kann das Halten von mehr als zwei Hunden in einem allgemeinen Wohngebiet (erst recht in einem reinen Wohngebiet) wegen der damit verbundenen unzumutbaren Lärmbelästigung durch ständiges Hundegebell unzulässig sein. (VGH Mannheim, 1993)
- Das Halten von vier Hennen bedeutet nach der Rechtsprechung eine nur unwesentliche Beein-





# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

trächtigung des Nachbarn und der Benutzung seines Grundstücks. (LG Kiel, 1966) Die Haltung von mehreren Hähnen kann in einem reinen Wohngebiet unzumutbar sein und somit auf das Halten von nur einem Hahn beschränkt werden. (OVG Nordrhein-Westfalen, 21.01.2002)

- In einem allgemeinen Wohngebiet ist es planungsrechtlich nicht zulässig, sechs bis sieben Bienenstöcke zu halten. (OVG Lüneburg, 10.06.2005)
- Für die Frage, ob eine Pferdehaltung zu unzumutbaren Belästigungen für die Nachbarn führt, kommt es auf die Zahl der Tiere, den Zuschnitt der Grundstücke und die Stellung der umliegenden Wohngebäude an. Weiterhin ist zu klären, ob es – unabhängig von der Pferdehaltung – gewisse Vorprägungen in dem Baugebiet gibt, beziehungsweise, ob andere Immissionen auf das Nachbargrundstück einwirken. Eine Pferdehaltung in einem allgemeinen Wohngebiet kann damit nicht von vornherein unzumutbar sein.



## WOHNRAUMFÖRDERUNG

**Wie wir morgen leben wollen: Am liebsten im Einfamilienhaus, auf jeden Fall altengerecht und klimaschonend**

Mieter suchen heute mehr als eine Wohnung. Baustil, Grundriss, Lage und Ausstattung spielen eine immer größere Rolle. Die Ansprüche an die eigenen vier Wände werden bei anhaltendem Kostenbewusstsein individueller. Diese differenzierten Wohnwünsche äußern Bewohner von Einfamilien- ebenso wie die von Mehrfamilienhäusern. Junge Paare und Familien zum Beispiel achten mehr auf Kosten und ausreichenden Platz als auf Extras bei Technik, Ausstattung und Sicherheit. Ein eigener Garten darf es trotzdem sein. Darüber hinaus lassen sich zwei weitere Trends durchgehend für alle Typen der Nachfrage feststellen. Zum einen ist ein großes Interesse an Niedrigenergiestandards und ökologischer Bauweise festzustellen. Die höheren Kosten wollen die Befragten trotz ausdrücklicher Hinweise in Kauf nehmen. Beeinflusst wird diese Haltung vermutlich von der anhaltenden Klimaschutz-Debatte. Insbesondere die 35- bis 50-Jährigen schenken dem altersgerechten barrierefreien Wohnen große Beachtung. Auch sie dürften die öffentliche Diskussion zu frühzeitigen Planungen motiviert haben, zumal das Alten- und Pflegeheim als Alternative abgelehnt wird. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Förderung von Neu-, Aus- und Umbau sowie der Erweiterung von Alten- und Apartmentwohnungen mit dem Ziel, betreutes Wohnen zu ermöglichen. Familien mit zwei Kindern können für den Neubau der eigenen vier Wände ein zinsloses Darlehen in Höhe von 35.000 € erhalten. Für jedes weitere Kind unter 15 Jahren kann es zusätzlich bis zu 5.000 € geben. Da die finanziellen Mittel knapp sind, ist die Förderung an bestimmte Bedingungen geknüpft. Die derzeitigen Wohnverhältnisse müssen unzureichend sein.

# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

Das ist der Fall, wenn abhängig von der Zahl der Familienmitglieder bestimmte Wohnungsgrößen unterschritten werden oder wenn beispielsweise Feuchtigkeit und Schimmel die Gesundheit gefährden. Das Einkommen darf festgelegte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Neben dem Neubau wird auch der Kauf einer selbstgenutzten Immobilie gefördert. Bedingung hier ist jedoch, dass gleichzeitig im Umfang von mindestens 5.000 € modernisiert wird. Familien mit mindestens drei Kindern können darüber hinaus auf Unterstützung hoffen, wenn sie ihr selbstgenutztes Eigenheim ausbauen oder erweitern wollen.

Vor Ort ist die Wohnraumförderungsstelle des Landkreises Oldenburg, Bauordnungsamt, Delmenhorster Straße 6, 27793 Wildeshausen die richtige Anlauf- und Beratungsstelle hinsichtlich Fragen zur Wohnbauförderung.

## DENKMALSCHUTZ

Die Erhaltung von Denkmälern ist eine äußerst wichtige Aufgabe. Dabei geht es nicht nur um historische Prunkstücke, sondern besonders um den Erhalt von Zeugnissen unserer lebendigen Vergangenheit, um gewachsene Gemeindebereiche und um Einzelbauten. So können neben den ortsbildprägenden Gebäuden wie Kirchen und Rathäuser auch kleinere Gebäude wie Bürger- und Bauernhäuser, Kleinbauten wie Steinwappen und alte Türen die Denkmaleigenschaft mit sich bringen.

Hausbesitzer sind trotz dieser Bedeutung oft nicht sonderlich begeistert, wenn sie erfahren, dass ihr Anwesen unter Denkmalschutz gestellt wurde. Verständlicherweise denken sie zuerst an die Auflagen und Einschränkungen, die ihnen bei baulichen Veränderungen im Weg stehen könnten. Diese greifen fast unwillkürlich in die Substanz der Denkmäler ein, vor allem, wenn das Gebäude mit zeitgemäßem Komfort ausgestattet und umgenutzt werden soll.

## Werte erhalten

Schützen Sie den Wert Ihres Gebäudes – bevor kleine Schäden zu großen werden.

- **Bauwerks- und Kellerabdichtung**
- **Balkonsanierung**
- **Fassadenschutz**
- **Beseitigung von Schimmelschäden**
- **Versiegelungen**
- **Raumtrocknung**

Logemann Bautenschutz GmbH  
Telefon 0441.301815



Gebäude schützen. Werte erhalten.

Besuchen Sie uns auch im Internet  
[www.logemann-bautenschutz.de](http://www.logemann-bautenschutz.de)



### Die Denkmalliste

Die Denkmalliste ist ein Verzeichnis aller bekannten Bau- und Kunstdenkmäler, Bodendenkmäler und beweglicher Denkmäler. Die Denkmalliste wird vom Landesamt für Denkmalpflege geführt und fortgeschrieben.

# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

Diese Umbaumaßnahmen erfordern Fingerspitzengefühl und Erfahrung im Umgang mit historischer Bausubstanz. Bereits im Planungsstadium sollten Sie sich daher mit erfahrenen Architekten und Denkmalschützern in Verbindung setzen.

Alle Veränderungen an denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden innerhalb einer Gesamtanlage bedürfen einer Baugenehmigung oder zumindest einer denkmalpflegerischen Erlaubnis gemäß § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Die denkmalpflegerische Erlaubnis ist kostenfrei. In der Regel ist die denkmalrechtliche Genehmigung eines Vorhabens mit Auflagen im Sinne der Denkmalpflege verbunden. Solche Auflagen können sich etwa auf die Erhaltung wertvoller Bauteile, auf die Art von Oberflächenbehandlungen, auf die Ausbildung neu hinzugefügter Bauteile etc. beziehen.

In der Praxis heißt das, dass grundsätzlich jede Veränderung an einem Gebäude innerhalb eines

**TIPP**

Baudenkmäler sind nicht nur schön und repräsentativ, sie stoßen bei Immobilienkäufern insbesondere unter steuerlichen Gesichtspunkten auf Interesse. Die Gebäudeherstellungskosten für Baudenkmäler können über einen Zeitraum von zwölf Jahren mit sieben bis neun Prozent pro Jahr abgesetzt werden. Voraussetzung ist, dass die Denkmaleigenschaft bereits vor Aufnahme der Bauarbeiten anerkannt ist.

Ensembles oder in und an einem Baudenkmal baugenehmigungspflichtig oder erlaubnispflichtig ist. Ohne Rücksprache mit den zuständigen Stellen dürfen deshalb niemals verändernde Maßnahmen an Baudenkmalern vorgenommen werden. Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg können Sie erfragen, was im Einzelnen baugenehmigungs- oder erlaubnispflichtig ist.





# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

## DIE NEUE ENERGIEEINSPARVERORDNUNG

Energiesparen wird immer wichtiger. Durch die steigenden Anforderungen des Gesetzgebers an den Gebäudebereich sichern energieeffiziente Gebäude zukunftsorientiert einen dauerhaft hohen Wert.

Um aktiv dem Klimawandel zu begegnen, hat die Politik die Notwendigkeit erkannt, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß deutlich zu senken. Ein Großteil der in Deutschland produzierten Energie wird derzeit in privaten Haushalten verbraucht. Daher möchte der Gesetzgeber im Kampf gegen den Klimawandel auch die Hauseigentümer mit in die Verantwortung nehmen.



Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden seit 2007 („aktuelle“ Energieeinsparverordnung 2009) die Mindestanforderungen hinsichtlich des Energieverbrauchs und der Energieeffizienz für Gebäude festgesetzt. Die Gebäudetypen werden dabei unterschieden in Wohngebäude und Nichtwohngebäude.

So wird zum Beispiel beim Neubau eines Wohngebäudes gemäß DIN der Jahresprimärenergiebedarf des Gebäudes ermittelt. Dabei wird basierend auf eine Referenzausführung berechnet, wie viel Energie aufgewandt werden muss, um das Gebäude zu heizen (oder auch zu kühlen) und wie effizient die Energie genutzt wird; also wie viel der Energie dabei durch die Bausubstanz und die Bauausführung wieder verloren geht. Diese Energieeffizienz des Gebäudes muss gewissen Standards entsprechen. Als Dokumentation wird ein Energieausweis erstellt.

Ein solcher Energieausweis wird seit 2008 auch bei jedem Verkauf oder jeder Neuvermietung eines bestehenden Gebäudes gefordert. Somit können Käufer oder Mieter hinsichtlich der Nebenkosten und des Energiebedarfes klarer sehen und auch Vergleiche zwischen verschiedenen Objekten ziehen.

Ausgestellt wird ein solcher Energiepass von zugelassenen Sachverständigen, wie z. B. speziell geschulten Ingenieuren, Handwerkern oder Energieberatern.

## DAS ERNEUERBARE-ENERGIENWÄRMERGESETZ (EEWÄRMEG)

Zusätzlich zu den Regelungen der Energieeinsparverordnung gilt es seit 2009 die Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) zu beachten. Das Gesetz verpflichtet Eigentümer neu gebauter Gebäude, beim Betrieb der Heizungsanlage

# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS



einen gewissen Mindestanteil an erneuerbaren Energien zu nutzen. Diese Pflicht gilt z. B. für alle neuen ganzjährig genutzten Wohngebäude (mit mehr als 50m<sup>2</sup> Nutzfläche).

Der Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Wärmeenergiebedarf hängt von der Art der erneuerbaren Energie ab. Bei Energie aus solarthermischen Anlagen sind 15 Prozent, bei Einsatz von Biogas sind 30 Prozent, bei Energien aus flüssiger oder fester Biomasse, Geothermie oder Umweltwärme sind mindestens 50 Prozent des gesamten Energiebedarfes durch die erneuerbaren Energien zu decken. In Abhängigkeit von der Art der erneuerbaren Energie werden unterschiedliche Zertifikate oder Nachweise erstellt.

Der Bauherr beziehungsweise der Eigentümer muss der Baubehörde belegen können, dass er seiner gesetzlichen Nutzungspflicht nachgekommen ist. Das EEWärmeG sieht bei Missachtung der gesetzlichen Pflichten empfindliche Bußgelder vor.

Mit den Argumenten „So haben das schon meine Eltern gebaut und da war es auch immer gemütlich und warm“ kommt man heute nicht mehr weit. Die Baumaterialien werden immer besser und effektiver und die Bauausführungen immer ausgefeilter.

In jedem Fall sollten Bauherren – wie in jeder Hinsicht, wenn Sie bauen, kaufen oder sanieren wollen – auf kompetenten Rat achten, wenn es um die Einhaltung der Vorschriften aus der EnEV und des EEWärmeG geht. Gebäudeenergieberater sind hier die richtigen Ansprechpartner.

## Ihr Fachbetriebe für Bauen und Sanieren

ZIMMEREI

**Heiko Kothe**

Tel.: 0 44 84 / 92 06 27

Zertifizierter Betrieb  
für EinblasdämmungDer richtige Partner  
wenn's um Bauarbeiten geht!

- Zimmererarbeiten
- Innenausbau
- Altbausanierung
- Reparaturarbeiten
- Neueindeckung
- Carport
- Flachdachaufstockung
- Terrassenüberdachung

Dorfstraße 25A  
27798 Altmoorhausen  
Mobil: 01 52 / 08 96 91 47  
Fax: 0 44 84 / 92 05 16  
[www.zimmerei-kothe.de](http://www.zimmerei-kothe.de)

Die besten Fenster !

Für Neubau und Sanierung !

Qualität - Sicherheit - Energiesparsamkeit - Ästhetik

*Ziegeler Bauelemente*

Handel – Montage – Sanierung

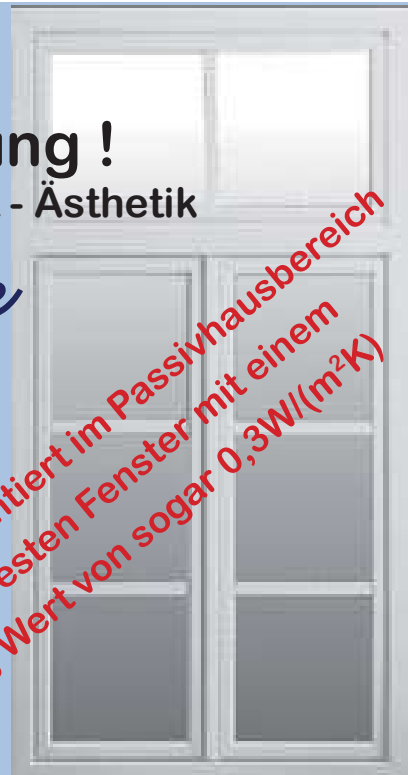


Vertragshändler

Telefon ( 04222) 400 700

Internet: [www.ziegeler-bauelemente.de](http://www.ziegeler-bauelemente.de)Mail: [info@ziegeler-bauelemente.de](mailto:info@ziegeler-bauelemente.de)

Zukunftsorientiert im Passivhausbereich  
die besten Fenster mit einem  
Ug Wert von sogar 0,3W/(m<sup>2</sup>K)



Dachfenster - Fenster- Türen – Rollläden- Insektenschutz  
Kunststoff - Holz – Aluminium



# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

## SANIERUNGSMABNAHMEN

Viele Häuser in der Bundesrepublik wurden in einer Zeit gebaut, in der Energieverbrauch und umweltschonende Energiegewinnung und -nutzung noch kein Thema war. Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte.

An Gebäuden, die vor mehreren Jahrzehnten erbaut wurden, macht sich das Alter meist deutlich bemerkbar. Denn die Witterung, die Abnutzung durch die Bewohner sowie weitere Einflüsse ziehen auch ein standfestes Haus in Mitleidenschaft. Und auch aus energetischer Sicht sind traditionelle Gebäude nicht sehr effektiv. Dennoch ist der Kauf eines älteren Hauses eine interessante Alternative zu einem Neubau, denn die Käufer profitieren von den bestehenden Strukturen und haben die Möglichkeit, das Haus im Zuge einer Komplettsanierung den heutigen Anforderungen anzupassen.



Was bedeutet es nun, ein Gebäude zu „sanieren“? Durch diese Maßnahme soll ein Bauwerk mit Hilfe innovativer Techniken wiederhergestellt und modernisiert werden. Indem alle Mängel beseitigt werden, soll die Wohnbarkeit wiederhergestellt und ein angemessener Lebensstandard gewährleistet werden. Zu diesen Maßnahmen zählen die Instandhal-



Geld verbrennen ist nicht verboten, aber warum soll es ihr Geld sein?

### Scheibenaustausch

**durch Wärmeschutzscheiben Ug 1,0 oder 1,1**

<p><b>alt</b></p>  <p><b>20 mm</b></p> <p>&gt; &lt;</p> <p><b>Isolierglas Ug 3,0</b></p>	<p><b>neu</b></p>  <p><b>24 mm</b></p> <p>&gt; &lt;</p> <p><b>Wärmeschutzglas Ug 1,1</b></p>
---	---

Mutz Bausysteme • Energiefachberater Dipl. Ing. Alfons Mutz, Bautechniker Jens Mutz  
Eylersweg 46a • 26135 Oldenburg • Tel. 0441 202241 • Fax 0441 2047117  
[www.mutz-bausysteme.de](http://www.mutz-bausysteme.de) • [info@mutz-bausysteme.de](mailto:info@mutz-bausysteme.de)

### Weitere Leistungen & Kontakt

- Planung und Beratung
- Fensterreparatur / Reparatur der Schließmechanik (Beschlag)
- Wartung der Schließteile am Fenster
- Nachträglicher Einbau einer weiteren Dichtungsebene bei Holzfenstern
- Erneuerung von defekten Dichtungen
- Neubau von Fenstern in Kunststoff, Holz oder Aluminium nach Maß und Formvorgabe
- Rollladenreparatur
- nachträgliche Rollladendämmung
- Umbau auf Motor und Getriebe
- Kunst & Bleiverglasung in Wärmeschutzscheiben einarbeiten

Klima zum  
Wohlfühlen!



FUJITSU



## D. Meyer Kühlanlagen GmbH

Kälte-, Klima-, Kühl-, Tiefkühl- und Schankanlagen

Moorweg 10 • 27793 Wildeshausen • Fon 0 44 31-23 48 • Fax 0 44 31-7 29 16  
E-Mail: [info@meyer-kuehlanlagen.de](mailto:info@meyer-kuehlanlagen.de) • [www.meyer-kuehlanlagen.de](http://www.meyer-kuehlanlagen.de)



BOLLING

ALTERNATIVE  
ENERGIEN <sup>GMBH</sup>

Zukunftstechnologie Photovoltaik  
Planung • Beratung • Installation • Überwachung • Service

Heidkamper Weg 5 • 27801 Neerstedt  
Tel.: 04432 912812 • Fax: 04432 912810  
[info@alternative-energien-gb.de](mailto:info@alternative-energien-gb.de) • [www.alternative-energien-gb.de](http://www.alternative-energien-gb.de)

 **SOLARHAUS**  
OLDENBURG GmbH

Photovoltaik

Elektrotechnik

Wärmepumpen

Solarthermie

Heizungstechnik

EIB / KNX

Oldenburger Str. 231 • 26203 Wardenburg • Tel.: 04407 714170  
Fax: 04407 714172 • [th.mross@solarhaus-ol.com](mailto:th.mross@solarhaus-ol.com) • [www.solarhaus-ol.com](http://www.solarhaus-ol.com)

# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

tung beziehungsweise -setzung, die Umnutzung, die Renovierung oder Modernisierung sowie die energetische Verbesserung eines Gebäudes.

Für eine umfassende Sanierung eines älteren Gebäudes können Sie zahlreiche Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene in Anspruch nehmen. Einige Ansprechpartner und Adressen werden am Ende dieses Kapitels aufgeführt.

Es gibt viele Möglichkeiten, ein bestehendes Gebäude wieder „auf den neuesten Stand“ zu bringen: angefangen bei einer neuen Heizung über einen neuen Aufbau der Außenwand oder des Daches bis hin zu neuen Fenstern. Solche Maßnahmen sollten von geschulten Fachleuten geplant und durchgeführt werden.

## HEIZUNGSANLAGEN

Sowohl bei einem Neubau als auch bei der Sanierung eines Altbaus müssen Sie sich Gedanken über das richtige Heizsystem machen. Bei den Überlegungen sollten alle wichtigen Faktoren mit einbezogen werden, um die effizienteste Variante für das Eigenheim zu ermitteln. Wie groß ist die zu beheizende Fläche? Welche Technik soll verwendet werden? Wie können Sie gleichzeitig die Vorschriften aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) erfüllen? Fragen über Fragen, die zu klären sind.

Gerade vor dem Hintergrund der Einführung der EnEV und des EEWärmeG hat sich viel in punkto Heizungsanlagen und Auswahl an Energieträgern getan. Die Sanierung alter Heizanlagen führt fast immer zu deutlichen Einsparungen von 10 bis 30 Prozent. Zusätzliche Einsparungen können durch eine Verbesserung von Regelungen erzielt werden.

Durch den Einbau einer Lüftungsanlage (mit oder ohne Wärmerückgewinnung) können zusätzlich der Energieverbrauch reduziert und gleichzeitig die Raumlufthygiene verbessert werden.

Im Zuge einer Sanierung der Heizungsanlage kann ein Wechsel zu einem anderen Energieträger (z. B. Erdgas, Holzpellets, Sonnenenergie) sinnvoll sein. Hier einige Beispiele der verschiedenen Heizungsanlagen mit unterschiedlichen Energieträgern:

### Ölheizungsanlage

In vielen älteren Gebäuden befinden sich noch Ölheizungsanlagen. Diese veralteten Anlagen arbeiten oft mit einem schlechten Wirkungsgrad und eine Sanierung lohnt sich in jedem Fall. Im Normalfall umfasst diese Sanierung den Austausch des alten Heizkessels, des Ölbrenners und gegebenenfalls der Warmwassererwärmung. Eventuell ist der Kamin/Schornstein den Anforderungen der neuen Anlage anzupassen. Die neue Kesselanlage wird an den bestehenden Tank angeschlossen und in der Regel können auch die vorhandenen Ölleitungen weiterhin genutzt werden. Der Tank unterliegt einer wiederkehrenden Überprüfung.

### Erdgas

Bei der Umstellung von einer Ölheizungsanlage auf eine Erdgas-Heizungsanlage hängt die Rentabilität sehr stark von den jeweiligen Anbieterpreisen ab. Hier sollten immer im Einzelfall Angebote für Erdgas eingeholt und die Kosten-Nutzen-Analyse geprüft werden. Aus ökologischer Sicht ist die umweltfreundliche Verbrennung des Erdgases zu beachten.

### Sonnenenergie

Der Einsatz von Solarkollektoren ist eine sehr effektive und inzwischen weitverbreitete Methode, um Wärme zu erzeugen. Hier wird durch die Sonnenein-





**WIR BLASEN  
BIS ZUR  
LETZTEN RITZE!**

**DÄMMTECHNIK**  
Kay-Uwe Schwarting



Informieren Sie sich!

**Hude . 0172 4300408**

- Zellulose-Dämmung
- Kern-Dämmung
- Holzfaser-Dämmung
- Zimmerei
- Einbau v. Fertigteilen
- Dachausbau
- Trockenbau
- Gerüstvermietung

**MEHRINGS**  
Bau GmbH

- *Bauunternehmen*
- *Schlüsselfertiges Bauen*
- *An- und Umbauten*
- *Beratung & Planung*

Langefohr 1

27798 Hude

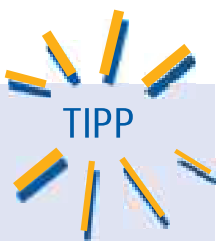
**Tel. 04408 2861**

Mobil 0171 8281002

[www.mehrings-bau.de](http://www.mehrings-bau.de)



# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS



Wenn Sie ein Schwimmbad besitzen oder planen, können Sie eine Solaranlage dazu nutzen, das Becken zu erwärmen. Mit der erhöhten Wassertemperatur lassen sich Schlechtwetterperioden überbrücken und die Badesaison verlängern.



strahlung Wasser erwärmt, das für den Warmwasserbedarf im Haushalt genutzt wird oder auch die Heizung im Gebäude unterstützen kann. Im Sommer ist eine hohe Wärmegewinnung vorauszusehen, jedoch kann eine Solaranlage nicht das ganze Jahr hindurch den gesamten Bedarf an Warmwasser für eine Heizung abdecken. Deshalb ist es zu empfehlen, die Solaranlage mit einer anderen Heizung zu kombinieren. Falls die Solaranlage nicht mehr ausreicht, kann die Heizung zugeschaltet werden. So können Sie durch die solare Wärme eine Menge an Energiekosten einsparen. Es sollten jedoch vorab die Grundvoraussetzungen hinsichtlich der vorhandenen Heizflächen abgestimmt werden.

## Geothermie – Erdwärme

Eine weitere Alternative ist die Technik, die sich die Geothermie zu Nutzen macht. Hier wird mit Hilfe von Wärmepumpen die natürliche Erdwärme, die sich unter der Erdoberfläche befindet, nach oben befördert. Die Pumpe entzieht ihrer Umgebung im Erdreich die Wärme und gibt diese an das Trägermedium in der Heizungsanlage (Wasser) ab. Somit kann die Wärme zum Heizen oder zur Warmwasserbereitung genutzt werden kann. Ein Vorteil: Das System unterstützt nicht nur die Beheizung, sondern sorgt im Sommer auch für angenehm kühle Temperaturen. Wie auch beim Erdgas profitieren

Sie hier davon, dass Sie ganz autonom über das Heizmaterial verfügen können. Denn ist die Pumpe einmal angeschlossen, können Sie die Energiequelle ganz nach Bedarf nutzen. Für die Gewinnung der Wärme aus dem Erdreich gibt es mindestens zwei Varianten: Die Flächenkollektoren (bietet sich eher bei einem Neubau an) und die Erdsonden (eher für den Sanierungsfall).

## Heizen mit Holz

Auch das Heizen mit Biomasse erfreut sich wachsender Beliebtheit. Besonders Heizungen, die mit Scheitholz, Pellets sowie Hackschnitzeln betrieben werden, sind groß im Kommen. In Verbindung mit diesen Anlagen wird ein Pufferspeicher für das Warmwasser installiert, der die Schwankungen von Heizleistung und Wärmeabnahme ausgleicht. Dies erhöht den Jahresnutzungsgrad und sorgt für einen niedrigeren Brennstoffverbrauch. Der geringe Ausstoß von CO<sub>2</sub> macht diese Anlagen besonders umweltfreundlich. Denn es wird nicht mehr Kohlendioxid abgegeben, als die kleine Menge, die der Baum in seinem Wachstum aufgenommen hat. Aufgrund des hohen Wirkungsgrads und der zukunftssicheren Aussichten sind diese Heizsysteme auf Holzbasis enorm attraktiv geworden. Bei der Planung sollte jedoch immer auch der Lagerplatz für das Brennmaterial bedacht werden.

# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

## SANIEREN DER GEBÄUDEHÜLLE

Bei einer Sanierung richtet sich das Hauptaugenmerk auf die Dämmung, damit so wenig Heizenergie wie möglich verschwendet wird. Dabei kann bei alten Häusern, die oft Unmengen von Heizenergie schlucken, der Verbrauch auf drei bis vier Liter im Jahr pro Quadratmeter gesenkt werden. Eine funktionstüchtige Wärmedämmung ist die größte Energieeinsparmöglichkeit: Sie sorgt nicht nur für ein behagliches Raumklima und körperliches Wohlbefinden, sondern auch für eine intakte Wärmeregulierung. Die Dämmung muss dabei dafür sorgen, dass die Wärme im Winter gespeichert wird und im Sommer abgehalten wird. Außerdem soll sie extreme Wärmeschwankungen und das Eindringen von Feuchtigkeit verhindern. Es wäre jedoch falsch, das Haus zum Beispiel willkürlich mit Dämmung besser einzupacken und abzudichten, um so Heizkosten zu sparen. So kann Ihr Haus auch schnell „in's Schwitzen kommen“, weil die Wände oder das Dach nicht mehr richtig atmen können. Gesundheitsschädliche Stockflecken und Schimmelpilz können dann die Folge sein. Also will man auch hier gut und kompetent beraten sein. Eine luftdichte Gebäudehülle trägt in hohem Maße zur Energieeinsparung bei. Mit dem so genannten „Blower-Door-Test“ können Sie Ihr Gebäude auf undichte Schwachstellen überprüfen und diese daraufhin beseitigen.

Es gibt verschiedene Methoden der Außendämmung, wie zum Beispiel ein Wärmeverbundsystem, bei dem die massive Außenwand aus Stein oder Ziegel zusätzlich mit einer Wärmedämmung – zum Beispiel in Form von Dämmstoffplatten – ausgestattet wird.

Oder eine mehrschalige Außenwand, die in einem Zwischenraum der massiven Innen- und Außenwandschale über eine Luftschicht und Dämmung oder eine



Kerndämmung verfügt. Hochwirksam ist auch eine so genannte Vorhangfassade, weil sie die Funktionen Wärmeschutz und Witterungsschutz konstruktiv trennt.

Auch die Kellerdecke sollte gut gedämmt sein, um aufsteigende Kälte abzuhalten und somit kalte Füße zu vermeiden. Beim Einbringen der Dämmschichten müssen Sie sich auch immer nach den örtlichen Gegebenheiten richten, wie zum Beispiel der Höhe von Tür- und Fensterrahmen.

Die Fenster sind ein weiterer wichtiger Faktor für eine effektive Wärmedämmung, da eine luftdichte Gebäudehülle unbedingt garantiert sein muss, um Energie einzusparen. Dafür gibt es eine Fülle an technisch hochentwickelten Modellen, die zur Wärmespeicherung beitragen. Bei der Sanierung eines Altbaus sollten Sie auch das Dach nicht vergessen, weil hier ein sehr hohes Einsparpotenzial liegt. Die Sanierung und Modernisierung eines Wohngebäudes – besonders energiesparende Maßnahmen – werden von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) mit zinsgünstigen Krediten gefördert.



# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

## BERATUNG UND FÖRDERMÖGLICHKEITEN IM ÜBERBLICK

Ob beim Neubau oder bei der Sanierung: Es geht oft um viel Geld beziehungsweise um große materielle Werte. Da kann der Schaden zum Beispiel bei falscher Materialwahl oder Ausführung auch schnell einmal groß werden. Daher empfiehlt es sich in jedem Fall, sich mit der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen immer an entsprechend geschulte Fachleute zu wenden. Die **DBU (Deutsche Bundesstiftung Umwelt)** hat in Zusammenarbeit mit Handwerkern, Architekten, Verbraucherzentralen sowie verschiedenen Banken die Kampagne „Haus sanieren – profitieren“ gestartet. Ein geschulter Fachmann kommt zu Ihrer Wunschimmobilie und prüft kostenlos und unverbindlich deren Zustand. Bei diesem „Energie-Check“ erhalten Sie wertvolle Hinweise für die Verbesserung der Dämmung, der Fenster und Heizsysteme, wodurch sich der Mehrwert Ihres Gebäudes steigert.

Die **Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** bietet mehrere zinsgünstige Darlehen und Förderprogramme an. Mit der Maßnahme darf häufig erst begonnen werden, wenn ein schriftlicher Förderbescheid vorliegt. Deswegen sollten Sie sich im Vorfeld informieren und verschiedene Angebote vergleichen. Als Beispiel sind hier einige KfW-Förderprogramme genannt:

- energieeffizientes Sanieren von Altbauten
- Wohnungseigentumsprogramm (bei Eigennutzung des Wohnraums)
- Modernisierung von Wohnraum
- Einbau von Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien
- altersgerechtes Umbauen

Eine Übersicht der KfW-Mittel und weitere Informationen stehen im Internet unter

[www.kfw.de](http://www.kfw.de) oder [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)



zur Ansicht.

Als weiteres Beispiel für Förderprogramme gibt es das **BAFA-Förderprogramm ([www.bafa.de](http://www.bafa.de))**.



Auch hier kann die Errichtung und Erweiterung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden.

Auch der Erhalt, die Modernisierung und der Neubau von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wird im Förderprogramm berücksichtigt. Durch eine „Vor-Ort-Beratung“ können sich Gebäudeeigentümer sowie Mieter und Pächter beratende Unterstützung zum Thema Energiesparen holen. Daneben gibt es noch zahlreiche weitere Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene.

Einen umfassenden Überblick können Sie sich mit Hilfe der Förderdatenbank der Deutschen Energie Agentur im Internet unter [www.dena.de](http://www.dena.de) verschaffen.



Oder Sie wenden sich direkt an die kostenlose Energie-Hotline der Dena: Info-Telefon: 08000 736734 (täglich rund um die Uhr)

# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

Egal, welche offizielle Stelle für die Förderung einspringen soll, beantragen Sie auf jeden Fall frühzeitig die finanziellen Mittel. Außerdem ist es ratsam, möglichst mehrere Sanierungsmaßnahmen zusammenzufassen – gefördert werden in erster Linie Maßnahmenkombinationen.

Energieberater helfen Ihnen bei der Abstimmung des Energiekonzepts auf mögliche Förderprogramme. Fördermittel sind in der Regel auf eine bestimmte jährliche Höhe begrenzt. Eine umfangreiche Liste von Energieberatern können Sie zum Beispiel unter [www.erneuerbare-energien.de](http://www.erneuerbare-energien.de) einsehen.





— DIE NEUE MASSPHENOMENIE FÜR  
WASSER, WÄRME, WOHLBEFINDEN —

## JANZEN GMBH

HEIZUNG | SANITÄR | KLEMPNER | KLIMA | SOLAR

Wir sind Ihr kompetenter  
Meisterbetrieb seit 1964.  
Überzeugen auch Sie sich  
von unserer Qualität.

Zum Sportplatz 6  
26203 Wardenburg  
T. 04407-8117  
F. 04407-6719  
[mail@janzen-gmbh.de](mailto:mail@janzen-gmbh.de)  
[www.janzen-gmbh.de](http://www.janzen-gmbh.de)





## ALTERNATIVE ENERGIEN BEIM HAUSBAU

Alternative Energien beim Hausbau – was für Möglichkeiten gibt es hier eigentlich und was ist sinnvoll beim Bau zum Beispiel eines Einfamilienhauses?

Für ein Wohnhaus werden eigentlich „nur“ Wärme und Strom benötigt. Wärme zum Heizen und das Warmwasser werden heute überwiegend aus Zentralheizungen gewonnen, die mit Öl oder Gas betrieben werden. Diese fossilen Energieträger, zu denen auch die nicht mehr so gebräuchliche Kohle zählt, werden in mehr oder minder aufwändigen Verfahren gefördert, zur Nutzung aufbereitet und schließlich verbrannt. Die dabei entstehende Wärme wird genutzt, die Verbrennungsrückstände belastend in die Umwelt abgegeben. Die fossilen Rohstoffe, die sich in etlichen Jahrtausenden gebildet haben, werden innerhalb weniger Jahrzehnte verbraucht und deren Schadstoffe in die Umwelt eingebracht.

Zu diesem verschwenderischen und die Umwelt belastenden Umgang mit Rohstoffen gibt es Alternativen, die einerseits Kosten sparen können und andererseits die Umwelt nicht so belasten sollen. Sinnvoll erscheinen zwei mögliche Vorgehensweisen:

- Einerseits nachwachsende, regenerative, pflanzliche Rohstoffe zu verwenden, die im Idealfall, wie

# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

in einem Kreislauf, das durch die Photosynthese beim ihrem Wachstum aus der Umwelt gebundene Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) bei der Verbrennung wieder freigeben und in der nächsten Wachstumsperiode erneut binden. (Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß wird inzwischen als die hauptsächliche Ursache für den Klimawandel angesehen.)

- Andererseits die Nutzung von natürlichen Energiequellen in Form von vorhandener Wärmestrahlung oder Sonnenlicht, deren Verfügbarkeit für die nächsten Millionen Jahre gesichert ist.

## REGENERATIVE ROHSTOFFE

Bleiben wir aber zunächst bei den nachwachsenden, also regenerativen Brennstoffen. Die meiste Energie wird für das Heizen und die Warmwasserbereitstellung benötigt, glücklicherweise gibt es dort auch die meisten Alternativen.

Das schon seit Jahrtausenden genutzte Holz kann inzwischen als wirkliche Alternative betrachtet werden. Hierbei sind nicht die allbekanntesten gemütlichen Kaminfeuer gemeint, die sich auch in modernen Kaminanlagen zum Heizen nutzen lassen.

Vollautomatische Holz-Pelletanlagen vermindern zum Beispiel den Arbeitsaufwand auf ein Minimum und bieten fast den Komfort einer herkömmlichen Zentralheizung. Für Pellet-Heizungsanlagen werden überwiegend Pellets aus Holzabfällen wie Sägemehl und -späne, aber auch Waldholz oder Stroh verwendet. Durch die Pelletierung des Rohmaterials werden die Schüttdichte und die Transportfähigkeit des Rohmaterials verbessert, die Staubeentwicklung minimiert und der Energiegehalt pro Kubikmeter Heizmaterial erheblich gesteigert. Die Herstellung und die Qualität der Pellets werden inzwischen in einer DIN-Norm geregelt.

Aber auch Pflanzenöl und eingeschränkt auch Biodiesel oder Biogas, besonders in Klein- oder Blockheizkraftwerken, bieten neben der Wärmegewinnung auch noch die Möglichkeit elektrischen Strom zu produzieren. Pflanzenöle werden überwiegend aus Ölsaaten und -früchten in Ölmöhlen gewonnen. Je nach verwendetem Rohstoff ergeben sich unterschiedliche Eigenschaften wie zum Beispiel die Fließfähigkeit bei Zimmertemperatur oder der Rauchpunkt. In Deutschland werden Pflanzenöle überwiegend als Leinöl, Maisöl, Mohnöl, Rapsöl, Sonnenblumenöl oder Weizenkeimöl hergestellt.





## SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

Die Verwendung von Biodiesel ist hingegen umstritten. Genau genommen handelt es sich bei dem in Europa verwendeten Biodiesel um Rapsmethylester. Dabei wird Rapsöl unter Verwendung von Methanol umgeestert. Dadurch erhält Biodiesel bestimmte Eigenschaften, um in konventionellen Dieselmotoren verwendet werden zu können. Es muss also zur Gewinnung zusätzlich Energie aufgewendet werden, die sich negativ in der Energie- und Umweltbilanz auswirkt.

Biogas ist ein brennbares Gas, das durch die Vergärung von Biomasse in Biogasanlagen gewonnen wird. Das brennbare Gas Methan, als Energieträger,

ist dabei die wichtigste Komponente des Biogases. Neben gezielt angebauten Energiepflanzen wie beispielsweise Mais, können auch Pflanzenreste, Wirtschaftsdünger (Gülle, Mist) oder auch Klärschlamm, Bioabfall oder Speisereste zur Erzeugung dienen.

Pflanzenöle, Biodiesel und Biogas werden üblicherweise in Blockheizkraftwerken verwendet. In einem Blockheizkraftwerk treibt ein Motor oder eine Turbine einen Generator an, der einerseits Elektrizität zur Einspeisung in das Stromnetz produziert, andererseits Abwärme, die sich zum Heizen oder zur Warmwasserbereitung nutzen lässt. Blockheizkraftwerke liefern so viel Energie, dass sich ihr Einsatz

### Alles aus einer Hand!

*Ihr Partner für Neubauten, Renovierungen und Sanierungen:*



**Elektro • Heizung • Sanitär  
Solaranlagen • Wärmepumpen**



**Conrad Kramer**

27793 Wildeshausen • Burgstraße 30  
Tel. 04431 2437 • Fax 72195 • [www.conradkramer.de](http://www.conradkramer.de)

## Ihr Erdwärmespezialist



**Clever Wohnhäuser heizen  
mit Erdsonden  
und  
Wärmepumpe!**

*... rufen Sie uns an,  
wir beraten Sie gerne*



Telefon: 04408 / 12 94

Fax:

04408 / 60 66 1

**Hartmann Brunnenbau** GmbH

• Im Gewerbepark 9 • 27798 Hude • [wasserwasserwasser.de](http://wasserwasserwasser.de)

# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

für ein einzelnes Einfamilienhaus kaum rechnet, ein Zusammenschluss mehrerer Wohneinheiten oder Wohnhäuser erscheint sinnvoll.

## NATÜRLICHE ENERGIEQUELLEN

Aber warum nicht die Wärme nutzen ohne die es ein Leben auf der Erde gar nicht geben würde? Die Sonne liefert für die nächsten Jahrtausende kostenlos Energie die nur „aufgefangen“ werden muss, die Pflanzen machen es uns schon ewig vor. Auch im Einfamilienhaushalt kann es sich lohnen diese natürliche Energiequelle zu nutzen, da sie umsonst und dauerhaft zur Verfügung steht.

So können Solarkollektoren auf dem Dach die Wärme der Sonne „einsammeln“. Mittels eines Wärmetauschers kann sie zum Heizen oder mit einem Warmwasserspeicher zur Warmwassergewinnung genutzt werden. Solarkollektoren sind Vorrichtungen zur Sammlung der im Sonnenlicht enthaltenen Energie. Die „eingefangene“ Energie wird zum Erwärmen eines Übertragungsmediums (Heizwasser) genutzt. Dabei wird mit relativ hohem Wirkungsgrad das gesamte Strahlungsspektrum des Sonnenlichts ausgenutzt. Insbesondere zur Warmwassergewinnung bietet sich ein enormes Einsparpotential, aber auch Heizenergie lässt sich bei größeren Anlagen das ganze Jahr über produzieren.

Die Effizienz der Solarkollektoren ist von ihrer Bauart abhängig, Flachkollektoren, Vakuumröhrenkollektoren oder Vakuum-Flachkollektoren werden mit unterschiedlichen Wirkungsgraden angeboten. Ein ausreichend dimensionierter Speicher ist Bedingung für einen effektiven Betrieb.

Auch unser Heimatplanet, die Erde, kann als Wärmelieferant genutzt werden. Verglichen mit der Größe



der Erdkugel verhält sich die harte Erdkruste zum heißen Erdinneren wie die Schale eines Apfels zum Apfel. Schon wenige Meter unter der Erdoberfläche wird eine Temperatur erreicht, die sich mit einer modernen Wärmepumpe zum Heizen nutzen lässt.

Bei dieser so genannten Geothermie wird unterschieden in „Tiefe Geothermie“ und „Oberflächennahe Geothermie“. Die Tiefe Geothermie zeichnet sich durch eine einzelne tiefe Bohrung aus, um eine möglichst hohe Temperatur des Übertragungsmediums erreichen zu können, während die oberflächennahe Geothermie aus einem großflächigen in wenigen Metern Tiefe verlegten Leitungsstrang besteht, welcher möglichst viel, möglichst gleichmäßige Wärme liefern soll.

An Stelle der oberflächennahen Geothermie kann auch die so genannte „Umweltgeothermie“ zum Einsatz kommen. Hier wird zum Beispiel die Wärme vorhandener Gewässer genutzt. Ab einer bestimmten Wassertiefe gefriert das Wasser auch im Winter nicht mehr, die Wärme des tiefen Wassers kann genutzt werden.

Gemeinsam ist den Geothermieanlagen die Verwendung einer Wärmepumpe. Eine Wärmepumpe nimmt aus einer Umgebung mit relativ geringer Tempera-

## SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

tur die Wärme in ein Transportmedium auf und gibt diese mit Hilfe einer meist elektrisch betriebenen Pumpe als Nutzwärme auf ein System mit höherer Temperatur, dem Heizungswasser, wieder ab. Dieses Prinzip wird auch in Kühlschränken genutzt, wobei jedoch der Wärmeentzug der Seite mit der niedrigen Temperatur im Vordergrund steht.

Auch elektrischer Strom lässt sich am eigenen Haus erzeugen und nutzen. Neben den oben beschriebenen Blockheizkraftwerken bieten Photovoltaikanlagen oder Windkraftanlagen die Möglichkeit direkt Strom zu erzeugen.

Photovoltaikanlagen wandeln das Sonnenlicht mittels Solarzellen direkt in elektrischen Strom um, mit einem Spannungsregler und einem Wechselrichter lässt sich die aus den Solarzellen stammende Gleichspannung in Wechselspannung wandeln und in das öffentliche Stromnetz einspeisen.

Solarzellen werden aus dem nahezu unendlich vorhandenen Silizium, einem Bestandteil von Sand, hergestellt und nutzen den kurzwelligen Sonnenlichtbereich zum photovoltaischen Effekt zur direkten Stromgewinnung. Klein- und Kleinstwindkraftanlagen, auch Windgeneratoren genannt, können ebenfalls zur Stromgewinnung beitragen. Der Wind treibt einen Generator an, der Strom erzeugt.

Bei der Betrachtung aller gefundenen Alternativen gibt es jedoch bei allen Kritikpunkte, die bei der Planung zu beachten sind.

Holz/Holzpelletsanlagen müssen häufiger als Ölheizungen beliefert werden, die Asche muss entsorgt werden. Klein- oder Blockheizkraftwerke erscheinen für ein einzelnes Einfamilienhaus überdimensioniert.

Für eine Heizungsanlage mit Solarkollektoren muss die Dachneigung und Ausrichtung stimmen, um möglichst effizient zu arbeiten. Geothermie lässt sich nur mit elektrischen Wärmepumpen betreiben, die elektrischen Strom verbrauchen. Photovoltaikanlagen können unerwünschte Blendeffekte in der Nachbarschaft erzeugen, verändern das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nachhaltig und müssen ebenfalls in Richtung Süden ausgerichtet sein. Windkraftanlagen sind in vielen Gegenden unerwünscht und lösen schnell Nachbarschaftsstreitigkeiten aus. Durch Kombinationen wie zum Beispiel Geothermie und Photovoltaik lassen sich Nachteile teilweise kompensieren.

Die Vor- und Nachteile müssen sorgfältig abgewogen werden und hängen nicht zuletzt vom Standort und der Ausrichtung des geplanten Hauses ab. Damit Anlagen mit alternativen Energien nicht nur die Umwelt, sondern auch den Geldbeutel schonen,





# SONSTIGE THEMEN DES BAURECHTS

ist es erforderlich, eine sorgfältige Kosten-Nutzen-Analyse zu betreiben. Dabei kommen natürlich noch die bauphysikalischen Eigenschaften des Hauses hinzu. Stichworte wie Wärmedämmung, Luftdichtigkeit sowie weitere technische Möglichkeiten, zum Beispiel die kontrollierte mechanische Lüftung und Wärmerückgewinnung, sind noch zu nennen.

Die sinnvolle Auswahl der zu verwendenden alternativen Energie kann letztendlich pauschal nicht geklärt werden. Eine geplante Baumaßnahme kann nur konkret am Objekt beurteilt werden. Ein sicherer Weg scheint es zu sein, die Hilfe eines neutralen, qualifizierten und zertifizierten Energieberaters und -planers in Anspruch zu nehmen. Er kann am konkreten Bauvorhaben die Möglichkeiten analysieren und Empfehlungen aussprechen, die idealerweise auch noch die gebäudeseitigen Möglichkeiten berücksichtigen. Dabei kann er auch auf

mögliche Fördermöglichkeiten eingehen, die bisher noch völlig außer Acht gelassen wurden. Kredite und Zuschüsse hängen von der konkreten Planung ab, informieren lohnt sich.

Mit den Empfehlungen des unabhängigen Energieberaters lohnt es sich dann zum Fachhandel oder zu Handwerksbetrieben mit ausgebildeten Energieberatern zu gehen, diese können dann branchenspezifische Produkte und Lösungen anbieten.

Die Aussage „Nimm das da und du brauchst nie wieder Energiekosten zu bezahlen“ gibt es leider nicht. Wie immer in der Architektur lohnt es sich, in eine gute Planung zu investieren, um nicht hinterher mit einer teuren und ineffektiven Lösung im Regen zu stehen.



# DIE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSGESELLSCHAFT DES LANDKREISES OLDENBURG (WLO)

## WEGBEGLEITER FÜR UNTERNEHMER

Zentrale Lage des Landkreises Oldenburg im Herzen der Metropolregion Bremen-Oldenburg und hervorragende Verkehrsanbindungen sichern beste Verbindungen.

Für das Gebiet des Landkreises Oldenburg verstehen wir uns als zentraler Ansprechpartner für die Wirtschaft. Dieses bedeutet für uns die aktive Schaffung eines wirtschaftsfreundlichen Umfeldes in direkter Zusammenarbeit mit bestehenden und neu zu gründenden Unternehmen. In einem

kooperativen Verhältnis zwischen den beteiligten Akteuren aller Bereiche ebnen wir die Wege, um Vorhandenes zu sichern, Neues zu ermöglichen und Wirtschaftswachstum zu forcieren.

### Über Fördermöglichkeiten Ihrer Investition beraten wir Sie gern.

Ein wichtiges Kriterium für die Förderfähigkeit ist es, dass mit dem Vorhaben noch nicht begonnen wurde. Wir bieten keine Patentrezepte, aber mit unserem Fachwissen möchten wir Ihren geschäftlichen Erfolg aktiv unterstützen. **Kontaktieren Sie uns!**



Das WLO-Team: Oben v. links n. rechts: Geschäftsführer Hans-Werner Aschoff, stellvertretender Geschäftsführer Andreas Willamowski, Projektbetreuerin Marketing Petra Mittelstädt. Unten links: Assistentin der Geschäftsführung Margret Teichwart, unten rechts: Sekretariat Carina Reineberg

Unser Leistungsspektrum umfasst u.a.:

- betriebsbezogene Informations- und Beratungsdienste
- Grundstücksangebote an Investoren in Zusammenarbeit mit den Gemeinden
- Beratung über Inanspruchnahme landkreiseigener und weiterer öffentlicher Finanzierungshilfen
- Existenzgründungsberatung
- „Lotsenfunktion“
- Seminare für Firmen
- Kooperationsangebote

## IMPRESSUM

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ MOBILE WEB



**mediaprint**  
infoverlag

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Oldenburg. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt das Bauordnungsamt des Landkreises Oldenburg entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

**mediaprint infoverlag gmbh**

Lechstraße 2 • 86415 Mering  
Tel. 08233 384-0 • Fax-103  
info@mediaprint.info  
www.mediaprint.info  
www.total-lokal.de

**Fotoquellen:**

Sabine Alberg, Oliver Galeotti, S. 16: Alina Isakovich/Fotolia.de;  
S. 44: Andrey Armyagov/Fotolia.de; S. 78: Alterfalter/Fotolia.de;  
S. 86: Arthur Braunstein/Fotolia.de; S. 87: VRD/Fotolia.de,  
Marina Lohrbach/Fotolia.de

27793037 / 1. Auflage / 2013



**Druck:** Werbedruck GmbH Horst Schreckhase • Dörnbach 22 • 34286 Spangenberg





# Papa sagt, bei uns kommt da Wind, Wasser oder Sonne raus

Mit dem neuen Tarif EWE Strom *NaturWatt*<sup>®</sup>

Ein gutes Umweltgefühl muss nicht teuer sein:  
In EWE Strom *NaturWatt*<sup>®</sup> steckt garantiert 100 % erneuer-  
bare Energie. Und wie sieht's bei Ihnen in der Steckdose aus?  
Infos in allen ServicePunkten, KundenCentern, telefonisch  
unter 0800 3932000 oder unter [www.ewe.de](http://www.ewe.de).

