

INFORMATIONEN FÜR BAUINTERESSIERTE

# PLANEN, BAUEN UND SANIEREN





Jetzt  
online oder  
im Shop  
informieren

# Gib Nachhaltigkeit ein Zuhause.

Mit den klimafreundlichen<sup>1</sup> Lösungen für eine unabhängigere Zukunft:

- ✓ **Wärmepumpe**
- ✓ **PV-Anlage**
- ✓ **Wallbox**

[ewe.de/zuhause](https://ewe.de/zuhause)

<sup>1</sup>Weitere Details finden Sie dazu auf [www.ewe.de/klimafreundlich](https://www.ewe.de/klimafreundlich).  
Angebot regional begrenzt verfügbar und vorbehaltlich technischer Realisierbarkeit. Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.  
EWE VERTRIEB GmbH, Cloppenburg Straße 310, 26133 Oldenburg

# EWE

## Grußwort des Landrats Dr. Christian Pundt

Über 10 Jahre ist es her, dass im Landkreis Oldenburg eine Baubroschüre veröffentlicht wurde. Ich freue mich auf diese Neuauflage. Wer ein Haus bauen oder eine Immobilie kaufen will, der muss viel Geld in die Hand nehmen. Das gilt aktuell wegen gestiegener Rohstoffpreise und den höheren Zinsraten umso mehr. Bauen ist beziehungsweise muss aktuell bleiben, weil Wohnraum benötigt wird.

Da will die Investition sehr gut überlegt und gut geplant sein. Dabei ist eine kompetente Beratung im Vorfeld sehr wichtig. In einem Gespräch mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Oldenburg kann vorab geklärt werden, welche rechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten sind und ob das Vorhaben an dem gewählten Standort überhaupt möglich ist. In Absprache mit der jeweiligen Gemeinde kann Auskunft über die Erschließung des gewählten Baugrundstücks gegeben werden.

Ein wichtiger Rat aber an alle Bauwilligen: Um Zeit und somit auch Geld zu sparen sollten die vollständigen Unterlagen frühzeitig eingereicht werden, damit das Bauvorhaben zügig geprüft, genehmigt und realisiert werden kann.

Ein Thema, das seit jeher im Fokus steht, sind die Nebenkosten: Wie kann und muss ich heute unter Nutzung von regenerativen Energien bauen? Wo kann ich wie und mit vertretbarem Aufwand etwas in regenerative Energien investieren, was die Umwelt und den Geldbeutel auch langfristig schont? Auch hier sollte man sich von speziell geschulten kompetenten Fachleuten beraten lassen.



Dies gilt auch für bestehende Immobilien, die eventuell saniert werden sollen. Auch hier gibt es Fachleute, die mit Rat und Tat realistische Möglichkeiten aufzeigen. Denn das „Alte“ muss ja nicht immer schlecht sein. Die Verwendung älterer Bausubstanzen schont die Umwelt und weitere Versiegelung von Flächen ist nicht notwendig. Das ist auch nachhaltig. Und statt ständig neue Wohnsiedlungen auszuweisen, könnte wieder frischer Wind in ältere Siedlungen gebracht werden.

Alle Bau-Interessierten finden in diesem Ratgeber zahlreiche Tipps und vor allem Fachleute für einen soliden und zukunftsorientierten Bau oder Umbau. Ich wünsche Ihnen bei der Umsetzung Ihres Immobilientraums immer gutes Gelingen.

Landkreis Oldenburg



Dr. Christian Pundt  
Landrat

# Für die Wirtschaft...



**nachhaltig**



**innovativ**



**regional**



**...mit der Wirtschaft**

## WLO Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Landkreis Oldenburg mbH

Delmenhorster Straße 6, 27793 Wildeshausen  
Telefon: 04431 85-438 Mail: [info@wlo.de](mailto:info@wlo.de)  
[www.wirtschaftsfoerderung.de](http://www.wirtschaftsfoerderung.de)



## **INTER-DACH** Dachbaustoffe

**Ihr Partner  
rund ums Dach**

Steildach • Flachdach • Innenausbau • Photovoltaik

INTER-DACH Baustoffe GmbH  
Dachbaustoffhandel  
Klosterseelter Straße 5  
27243 Dünsen

Tel. 04244-91881-0  
Fax 04244-91881-90  
[info@inter-dach.de](mailto:info@inter-dach.de)  
[www.inter-dach.de](http://www.inter-dach.de)



**AGT** Elektro- und Nachrichtentechnik  
WESERPLAN - Gruppe

**Beratung + Planung + Bauleitung**

*Integrierende, innovative Gebäudetechnik*

Planungsbüro  
für unabhängige Gesamtplanungen  
Elektro- und Nachrichtentechnik

Auf der Toppheide 15, 27777 Ganderkesee  
Tel.: 04223 - 932996

**Im Hause:**  
**Auf der Nordheide 4, 27798 Hude**  
**Tel.: 04408 - 9848780**

Email: [Info@agt-weserplan.de](mailto:Info@agt-weserplan.de)  
[www.agt-weserplan.de](http://www.agt-weserplan.de)

[www.total-lokal.de](http://www.total-lokal.de)  
**total-lokal**

*einfach scannen*

**BROSCHÜREN  
ONLINE ENTDECKEN**

# Inhaltsverzeichnis

- 1 Grußwort des Landrats Dr. Christian Pundt**
- 4 Porträt des Landkreises Oldenburg**
  - 4 Lage, Verkehrsanbindung, Fläche
  - 5 Zentrale Kontaktdaten
- 7 Die Kreisverwaltung als Arbeitgeber**
  - 7 Sie bauen im Landkreis Oldenburg?  
Dann arbeiten Sie doch auch bei uns!
- 9 Die Gemeinden im Landkreis – Bauen und Wohnen in den Kommunen**
  - 9 Gemeinde Dötlingen
  - 10 Gemeinde Ganderkesee
  - 11 Gemeinde Großenkneten
  - 12 Samtgemeinde Harpstedt
  - 13 Gemeinde Hatten
  - 14 Gemeinde Hude (Oldb)
  - 15 Gemeinde Wardenburg
  - 16 Stadt Wildeshausen
- 17 Das Baugrundstück**
  - 17 Auswahl – Bebaubarkeit – Erwerb
  - 19 Erschließung
  - 19 Erwerb
  - 20 Grundstücksteilung und Vermessung
- 21 Das öffentliche Baurecht**
  - 21 Bauplanungsrecht
  - 23 Bauordnungsrecht
  - 24 Genehmigungsverfahren
  - 26 Bauherr – Entwurfsverfasser – Bauamt
  - 26 Der Bauantrag und die Bauvorlagen
- 28 Bauen und Naturschutz**
- 30 Sonstige Themen des Baurechts**
  - 30 Baulasten
  - 30 Bauen ohne Baugenehmigung
  - 30 Das Nachbarrecht im Baurecht
  - 31 Grenzabstände
  - 31 Nebenanlagen/Garagen/Carports
  - 31 Einfriedungen
  - 32 Private Tierhaltung
  - 32 Wohnraumförderung
  - 33 Denkmalschutz
  - 34 Monumentendienst – Kompetenter Partner für den Erhalt historischer Baukultur

## FLIPPING-BOOK

Ihre Broschüre als Flipping-Book:

- leicht zu blättern
- übersichtlich
- auch mobil!



- 36 Bildungsgang Bautechnik an der BBS Wildeshausen**
  - 36 BFS Dual
  - 36 Berufsschule
  - 36 Fachschule Bautechnik
- 37 Klimafreundliches Bauen und Sanieren**
  - 37 Nützliche Hinweise und Tipps zum klimafreundlichen Bauen und Sanieren
- 40 Die Kunst der Inneneinrichtung – Gestaltung von Räumen und Lebensstilen**
  - 40 Bodenbeläge
  - 41 Wände und Decken
  - 41 Möbel und Einrichtungsgegenstände
  - 41 Beleuchtung und ihre Bedeutung
  - 43 Dekoration und Accessoires
  - 43 Budgetplanung und Kostenkontrolle
  - 43 Der Prozess der Inneneinrichtung
  - 43 Trends und Aussichten
- 44 Erfolgreicher Garten- und Landschaftsbau**
  - 44 Außenanlagen planen und umsetzen nach Etappen
  - 45 Der Traum wird Wirklichkeit
  - 46 Spezielle Garten- und Landschaftsgestaltungen
  - 46 Tipps und Tricks
  - 47 Nachhaltigkeit und Umweltschutz
  - 47 Berufliche Perspektiven
- 49 Finanzierung und Fördermöglichkeiten**
  - 49 Bauen und Sanieren in Niedersachsen
  - 49 Energieeffizientes Bauen
- 52 Inserentenverzeichnis / Impressum**

# Porträt des Landkreises Oldenburg

## Lage, Verkehrsanbindung, Fläche

Der Landkreis Oldenburg umfasst die Gemeinden Dötlingen, Ganderkesee, Großenkneten, Hatten, Hude, Wardenburg, die Samtgemeinde Harpstedt und die Stadt Wildeshausen. Das etwa 1.065 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 drei 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 Arbeitslosenzahl und ein starker Anstieg der gewerblichen Unternehmen zeugen davon. Hier stehen unternehmerische Vernetzung, regionales Bewusstsein und die Vielfalt der Unternehmen im Vordergrund, sowie die Anpassungsfähigkeit der Unternehmen an die Erfordernisse des Marktes.

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



Die reizvolle landschaftliche Vielfalt ist neben einer guten Infrastruktur durch die hier ansässigen Unternehmen und insbesondere dem komplett ausgestalteten Schulangebot mit 28 Grundschulen, einer Hauptschule, zwei Realschulen, drei Gymnasien, sieben Oberschulen, einem beruflichen Gymnasium, zwei integrierten Gesamtschulen sowie berufsbildenden Schulen und Sonderschulen für lern- und sprachbehinderte Kinder, dem ansprechenden Siedlungsbild mit anerkannt guten Wohn- und Freizeitwerten Grund für eine steigende Bevölkerungsentwicklung. Die Zahl der Kreiseinwohnerinnen und Kreiseinwohner ist seit 1980 um über 36.000 auf heute etwa 134.000 Einwohner gestiegen. Die Voraussetzungen für eine weitere positive Entwicklung sind im Landkreis Oldenburg günstig. Diese positive Entwicklung resultiert aus einer überdurchschnittlich guten wirtschaftlichen Strukturentwicklung der letzten Jahre und einer, trotz genereller kommunaler Finanzprobleme, geordneten Finanzsituation.

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



### Zentrale Kontaktdaten

#### Landkreis Oldenburg

Delmenhorster Straße 6, 27793 Wildeshausen

Telefon: 04431 85-0

Fax: 04431 85-200

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

#### Bauordnungsamt

Telefon: 04431 85-985

Fax: 04431 85-215

E-Mail: [bauamt@oldenburg-kreis.de](mailto:bauamt@oldenburg-kreis.de)

Stadt/Gemeinde/Samtgemeinde	Fläche in qkm	Bevölkerung	Dichte (Einw./qkm)
Dötlingen	102,02	6.483	63,5
Ganderkesee	138,44	31.939	230,7
Großenkneten	176,44	16.079	91,1
Harpstedt <sup>1</sup>	210,85	10.829	51,4
Hatten	103,78	14.608	140,8
Hude	124,79	16.327	131,2
Wardenburg	118,80	16.449	138,5
Wildeshausen	89,70	21.154	235,8
<b>Landkreis insgesamt</b>	<b>1.064,82</b>	<b>133.913</b>	<b>125,8</b>

<sup>1</sup> Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Harpstedt:

Beckeln, Colnrade, Dünsen, Groß Ippener, Flecken Harpstedt, Kirchseelte, Prinzhöfte und Winkelsett

# „Dream-Team“ bei der Energieautarkie

WARUM DIE KOMBINATION AUS PHOTOVOLTAIKANLAGE UND WÄRMEPUMPE SO ATTRAKTIV IST

Mit einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach kann ein Haushalt grünen Strom selbst erzeugen, zur Energiewende beitragen und den Sonnenstrom selbst nutzen, speichern oder ins Netz einspeisen. Spannend ist die Kombination aus PV-Anlage und Wärmepumpe. Die wichtigsten Fragen dazu beantwortet EWE-Experte Michael Märtens:

## Kann man PV-Anlage und Wärmepumpe kombinieren?

Ja, Photovoltaik und Wärmepumpe gelten als Dream-Team im Bereich Heizen und Energieautarkie. Sind in einem Haushalt sowohl PV-Anlage als auch Wärmepumpe vorhanden, kann der selbst erzeugte Solarstrom auch zum Betreiben der Wärmepumpe genutzt werden. Er lässt sich folglich auch zum Heizen verwenden. So kann man Heizkosten verringern, den Eigenverbrauch des Solarstroms erhöhen, seine Unabhängigkeit und die Klimafreundlichkeit steigern.

## Wie funktioniert die Wärmepumpentechnologie?

Eine Wärmepumpe nimmt kostenlose Umweltenergie auf und gibt diese auf einem erhöhten Temperaturniveau an einen Heizkreis ab. Im Neubau ist die Wärmepumpe



Photovoltaikanlagen und Stromspeichersysteme machen unabhängig, schonen das Klima und sparen dazu Stromkosten. Wärmepumpen sind bei der Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien eine Alternative zu fossilen.

fast schon Standard, im Bestandsbau kommt sie unter bestimmten Bedingungen auch zum Einsatz.

## Und wie funktioniert eine PV-Anlage mit Wärmepumpe?

Damit die Kombination effizient funktioniert, müssen beide Systeme

gut aufeinander abgestimmt sein. So produziert eine PV-Anlage dank der Energie der Sonne tagsüber am meisten Strom. Der größte Strom-, Warmwasser- und Heizbedarf besteht in Haushalten aber meist morgens und abends. Damit der Solarstrom zur richtigen Zeit an

der richtigen Stelle in den Eigenverbrauch fließen kann, gibt es technische Möglichkeiten. Wer sich für die Kombi aus PV-Anlage und Wärmepumpe interessiert, sollte sich im Vorfeld gut beraten lassen.

**Alle Infos: [ewe.de/zuhause](http://ewe.de/zuhause)**

## KB BRUCKERT Bauunternehmung GmbH

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

... Schlüsselfertig – Rohbau – Umbau  
... Sanierungs- und Pflasterarbeiten  
... bei uns sind Sie immer richtig.

Auf Wunsch auch mit Planung und Bauantrag

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

E-Mail: [info@bruckert-bau.de](mailto:info@bruckert-bau.de)

Inh. Tim Wester



© detailblick-foto · adobestock.com

# Die Kreisverwaltung als Arbeitgeber

## Sie bauen im Landkreis Oldenburg? Dann arbeiten Sie doch auch bei uns!

Mit über 800 Mitarbeitenden ist der Landkreis Oldenburg einer der größten Arbeitgeber im Kreisgebiet. Hauptaufgabe ist die Sicherung und Steigerung des Gemeinwohls. Dabei sind die Aufgaben vielfältig und reichen von der direkten Beratung der Bürgerinnen und Bürger bis hin zu Querschnittsaufgaben zur Versorgung der Ämter mit den notwendigen Ressourcen.

So vielfältig die Aufgaben sind – so vielfältig sind auch die Berufe innerhalb der Kreisverwaltung. Neben den klassischen Verwaltungsberufen arbeiten beim Landkreis Oldenburg beispielsweise auch Ingenieurinnen und Ingenieure, Ärztinnen und Ärzte, Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter sowie Informatikerinnen und Informatiker.

### Was bieten wir Ihnen?

- eine transparente und attraktive Vergütung nach TVöD für Beschäftigte bzw. dem Niedersächsischen Besoldungsgesetz für Beamte
- 30 Tage Jahresurlaub und die Möglichkeit Arbeitszeitguthaben flexibel durch Zeitausgleich abzubauen. Heiligabend und Silvester sind zusätzlich arbeitsfreie Tage
- eine jährliche Sonderzahlung und Leistungsprämie sowie für TVöD-Beschäftigte eine Zusatzversorgung im öffentlichen Dienst
- eine interessante, abwechslungsreiche und verantwortungsvolle Tätigkeit in einer modernen Verwaltung für die Sie eine fundierte Einarbeitung erhalten

- Fortbildungsmöglichkeiten zur Weiterentwicklung Ihrer fachlichen und persönlichen Kompetenzen
- ein kollegiales und wertschätzendes Arbeitsumfeld
- gute Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben durch flexible Arbeitszeitmodelle und der grundsätzlichen Möglichkeit zur mobilen Arbeit bzw. Arbeit im Homeoffice sowie eine kindgerechte Betreuung Ihrer Kinder in unserer betriebseigenen Kinderkrippe und Kindertagesstagespflegestelle Lütte Lü
- ein betriebliches Gesundheitsmanagement mit einem Firmenfitnessangebot, einem vergünstigten Jobticket und dem Dienstrad-Leasing sowie arbeitsmedizinische Vorsorge und diversen Betriebssportangeboten
- eine eigene Kantine im Kreishaus mit vielfältiger Auswahl
- kostenlose Parkmöglichkeiten am Kreishaus einschließlich zweier Tiefgaragen und E-Ladesäulen sowie einer guten Anbindung an den ÖPNV mit direkten Verbindungen nach Oldenburg, Bremen und Vechta

### Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Weitere Informationen sowie unsere aktuellen Stellengangebote und Ausbildungsmöglichkeiten finden Sie unter folgendem Link:

[www.oldenburg-kreis.de/landkreis-und-verwaltung/arbeitgeber-landkreis-oldenburg](http://www.oldenburg-kreis.de/landkreis-und-verwaltung/arbeitgeber-landkreis-oldenburg) oder Sie nutzen einfach den QR-Code.



## Die Wahl der richtigen Fenster und Türen ist nicht leicht

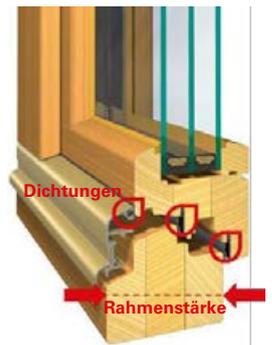
Bei einem Sanierungs- oder Neubauprojekt kommen viele Fragen auf. Fenster und Türen verbinden die Außen- mit der Innenwelt und übernehmen so eine wichtige Funktion.



Wir sprachen mit einem Experten zu diesem Thema. Tischlermeister Burghart Kebschull der ULLMANN TISCHLEREI aus Oldenburg verrät, worauf es bei der energetischen Sanierung der Fenster ankommt.

### Sind alte Fenster generell eine energetische Schwachstelle?

Jedes Projekt ist einzigartig und muss individuell bewertet werden. Generell gilt die Faustregel, Fenster von vor dem Jahr 2001 hinsichtlich ihres thermischen Optimierungspotentials zu prüfen. Sie entsprechen meist nicht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Sollten Sie darüber hinaus bei einer Sichtprüfung feststellen, dass es keine Dichtungsebenen gibt oder die Rahmenstärken schmäler als 66 mm sind, empfiehlt sich fast immer eine Erneuerung der Fenster.



### Worauf sollte man beim Fensterkauf achten?

Um die passenden Fenster für das eigene Neu- oder Umbauprojekt zu finden, ist die individuelle Beratung unerlässlich. Gerade bei Bestandsbauten ist darauf zu achten, dass der Dämmwert des Fensters geringer als die des Mauerwerks ist, da sonst der Taupunkt in die Wand verschoben wird und ein hohes Risiko der Schimmelbildung im Inneren des Mauerwerks besteht. Konstruktiv sorgen (1.) stärkere Rahmendicken, (2.) dickeres und (3.) beschichtetes Glas mit Edelgasfüllungen sowie (4.) mehrere Dichtungsebenen für höhere Dämmwerte.

### Wie viel Energie lässt sich mit modernen Fenstern und Türen einsparen?

Durch die Diskussion rund um das Heizungsgesetz wurde der Fokus bei der Sanierung von Bestandsbauten fälschlicherweise zu sehr auf den Wärmeezeuger geschoben. Im Vordergrund jeder energetischen Sanierung sollte jedoch immer eine Verbesserung der Gebäudehülle stehen, damit insgesamt weniger Energie benötigt wird. Das Einsparpotential ist stark abhängig von der Ausgangssituation. Alte Verglasungen haben oft nur geringe Dämmwerte von 3,0 [W/m<sup>2</sup>K]. Aktuelle Wärmeschutzverglasungen mit 2-Fach Glas haben hingegen schon einen Wärmedurchgangswert von 1,1-1,0 [W/m<sup>2</sup>K], und 3-Fach Glas von 0,6-0,5 [W/m<sup>2</sup>K]. Ein Einsparpotential von 30-40% ist oftmals realistisch.

### Können Altbauten erhalten und alte Fenster energetisch saniert werden?

Ja, der Austausch von Glasscheiben und Beschlägen sowie das nachträgliche Einbringen von Dichtungen kann im Altbaubestand eine deutliche energetische Optimierung erzielen. Alternativ müssen Fachbetriebe Neubauten anfertigen.

# Die Gemeinden im Landkreis – Bauen und Wohnen in den Kommunen

## Gemeinde Dötlingen

**Fläche:** 102,02 km<sup>2</sup>  
**Bevölkerung:** 6.483 (Stand: 30.09.2023)  
**Dichte:** 64 Einwohner je km<sup>2</sup>

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 staatlich anerkannter Ausflugsort: Die malerische Lage und Umgebung haben den Ort schon vor über hundert Jahren zu einem Künstlerdorf gemacht, das häufig in einem Atemzug mit dem bekannteren Worpsswede genannt wird.

### Wohnen

Obwohl die Gemeinde überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, bietet sie in den größeren Orten Dötlingen, Neerstedt, Aschenstedt und Brettorf ein reizvolles Wohnumfeld. Hier entstanden in den letzten Jahren viele Einfamilienhäuser, aber auch ein Angebot an guten und preiswerten Mietwohnungen ist vorhanden. 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.

### Wirtschaft

Die Wirtschaft der Gemeinde stellt sich als eine gesunde Mischung kleinerer und mittlerer Betriebe vor allem aus Handel, Handwerk und Dienstleistung dar.



### Infrastruktur

Die Infrastruktur wird im Wesentlichen durch ein sehr gut ausgebauten Straßen- und Wegenetz geprägt. 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. In der Gemeinde gibt es zwei Grundschulen und mehrere Kindergärten. Der Besuch schulischer Einrichtungen im Sekundarbereich I und II ist in der nahe gelegenen Kreisstadt Wildeshausen (10 km) möglich.

### Freizeit

Die Zusammenarbeit der Gemeinde Dötlingen mit der örtlichen Gastronomie, den Fremdenverkehrsverbänden und nicht zuletzt die „Dötlinger Gartenkultour“ haben maßgeblich zu steigenden Besucherzahlen beigetragen. Viele Wander- und Radwege laden Naturliebhaber und Genießer zum Entdecken ein.

### Bauen

Die Gemeinde Dötlingen ist ständig bestrebt, gemeindeeigene Bauplätze zur Verfügung zu stellen. So kann sie in den Ortschaften Brettorf, Dötlingen, Aschenstedt und Neerstedt Wohnbaugrundstücke in verschiedenen Lagen und Größen zum Kauf anbieten. Bei Fragen wenden Sie sich gern an die Bürgermeisterin Antje Oltmanns.

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.wunschgrundstueck.de](http://www.wunschgrundstueck.de)





## Gemeinde Ganderkesee

**Fläche:** 138,44 km<sup>2</sup>  
**Bevölkerung:** 32.740 (Stand: 29.02.2024)  
**Dichte:** 231 Einwohner je km<sup>2</sup>

Bunt, fröhlich, idyllisch und zugleich modern – vor allem aber wunderschön: So präsentiert sich die Gemeinde Ganderkesee als größte Kommune im Landkreis Oldenburg. Sie ist landschaftlich abwechslungsreich und reizvoll für die Menschen, die hier leben, aber auch für Tagesgäste und Kurzurlaubende.

### Wohnen

Die Gemeinde Ganderkesee ist ein überaus beliebter Wohnort. Rund 32.700 Menschen leben in den 29 Bauerschaften. Sie schätzen die familienfreundliche Verbindung eines ländlich geprägten Lebensstils mit der Nähe zu Oldenburg und Bremen, die über die A 28 sowie zwei Bahnlinien gut erreichbar sind. Der Ort Ganderkesee ist die größte Ortschaft; weitere Zentren sind Bookholzberg, Heide und Schierbrok.

### Wirtschaft

Die Gemeinde ist ein starker Wirtschaftsstandort, in dem vom mittelständischen Betrieb bis zum Großunternehmen zahlreiche Firmen beheimatet sind. Mehr als 9.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind hier tätig.

### Infrastruktur

Gut aufgestellt ist die Gemeinde bei der Kinderbetreuung mit Krippen, Kindergärten, Horten, Kindertagespflege, Ferienbetreuung, einem umfangreichen Ferienpassprogramm sowie drei engagierten Jugendzentren. Fast alle Schulformen sind vertreten. Grundschulen, Oberschulen, Förderschulen und ein Gymnasium bieten ein breitgefächertes schulisches Bildungsangebot. Ergänzt wird es durch eine große interkommunale Volkshochschule, die regioVHS, sowie eine gut aufgestellte Gemeindebücherei.

### Freizeit

Das Leben in der Gemeinde wird durch über 100 aktive Vereine bereichert. An zahlreichen Orten wird Kultur in seinen vielfältigen Erscheinungsformen dargeboten. Das KulturHaus Müller mit dem KulturGarten hat sich als Kulturstandort im Herzen von Ganderkesee etabliert. Die über 90 im Gemeindegebiet aufgestellten und in der Gestaltung an das Wappentier angelehnten Ganterfiguren stiften Identität und bieten Kultur im öffentlichen Raum. Die idyllische Natur mit Geest, Marsch, Moor und Wald lässt sich besonders gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erkunden. Ein Stopp im Urwald Hasbruch und eine Stippvisite in der rund 1000 Jahre alten, beeindruckenden Gaukirche St. Cyprian und Cornelius mit der Arp-Schnitger-Orgel sollten eingeplant werden. Für Campingfreunde bietet sich der Falkensteinsee als Ziel an. Ein Besuch im komplett modernisierten Freibad oder dem angrenzenden Sauna Haus lohnt sich ebenfalls. In der Nähe des Hauptortes befindet sich ein Flugplatz, von dem aus Kleinflugzeuge und Heißluftballons starten. Auch Fallschirmspringen ist hier möglich.

### Bauen

Bauwillige finden in allen Ortsteilen der Gemeinde ruhige und landschaftlich schöne Wohnlagen, die die Vorteile des Wohnens auf dem Lande mit der schnellen Erreichbarkeit der in unmittelbarer Nähe liegenden Städte ideal verbinden. In den Siedlungsschwerpunkten entstanden in den vergangenen Jahren mehrere größere Neubaugebiete, die bei vielen Bauwilligen bereits auf umfangreiches Interesse gestoßen sind. Eine Vermarktung findet hierbei nicht durch die Gemeindeverwaltung, sondern von privater Seite durch die jeweiligen Projektträger statt.

**Bei allen Fragen „rund ums Bauen“ hilft Ihnen weiter:**

Annette Jantos

Telefon: 04222 44-612

E-Mail: [a.jantos@ganderkesee.de](mailto:a.jantos@ganderkesee.de)

Gemeinde Ganderkesee

Mühlenstraße 2, 27777 Ganderkesee

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





## Gemeinde Großenkneten

**Fläche:** 176,44 km<sup>2</sup>  
**Bevölkerung:** 16.079 (Stand: 30.09.2023)  
**Dichte:** 91 Einwohner je km<sup>2</sup>

Die Gemeinde Großenkneten mit ihren rund 16.000 Einwohnern auf einer Fläche von 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“.

### Wohnen

Aufgrund der verkehrstechnisch 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.

### Wirtschaft

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 verschiedensten Dienstleistern.

In der Ortschaft Sage ist – weiterhin sichtbar – eine der größten und umweltfreundlichsten Erdgasaufbereitungsanlagen der Welt ansässig, die von der ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) betrieben wird. In den Gewerbe- und Industriegebieten in Ahlhorn haben sich leistungsstarke Unternehmen, wie die Gräper-Gruppe (Beton- und Energietechnik) oder die Firma Heidemark (Geflügelspezialitäten) angesiedelt.

Der Metropark Ahlhorn ist einer der größten Logistik-, Industrie- und Gewerbeparks im Nordwesten Deutschlands. Mit dem riesigem Verteilerzentrum von Amazon, der Firmengruppe Bunte und dem Automobildienstleister Formel D sind bereits interna-

tional tätige Unternehmen anzutreffen und über 3.000 Arbeitsplätze entstanden.

### Infrastruktur

Es sind nicht nur eine Vielzahl von Arbeitsplätzen in der Region vorhanden, sondern auch als Wohnort ist die Gemeinde Großenkneten insbesondere durch die verkehrsgünstige Lage 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).

Drei Jugendzentren in Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen, 4 Kunstrasenplätze, eine Jugendfreizeiteinrichtung und tolle Spiel- und Mehrgenerationenplätze bieten ein breites Freizeitangebot an. Ein lebendiges Vereinsleben ist charakteristisch und Garant für den guten Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde.

### Bauen

Gewerbe

Mit 307 Millionen Quadratmetern Flächenpotenzial steht im **Metropolpark Ahlhorn** ein zusammenhängendes Areal mit überdurchschnittlicher Größe zur Verfügung. Das bietet Raum für verschiedenste flexible Investitionsprojekte und gleichzeitig planungssichere Ansiedlungsmöglichkeiten. Ein eigener Gleisanschluss, die Direktanbindung an die europäischen Fernverkehrsnetze (Hansalinie A 1 und A 29) sowie die Nähe zu den norddeutschen und niederländischen Seehäfen eröffnen erstklassige und vielfältige Möglichkeiten. Gewerbeansiedlungen sind auch nach der Erweiterung des Gewerbegebietes in Ahlhorn (22 ha) möglich.

Wohnbauflächen

Die Gemeinde Großenkneten ist bemüht, in den größeren Orten Ahlhorn, Großenkneten und Huntlosen Bauflächen anzubieten. Um den Kaufpreis erschwinglich zu halten, vermarktet die Gemeinde die Flächen selber.

### Ansprechpartner:

Gemeinde Großenkneten

Hendrik Behrends

Markt 1, 26197 Großenkneten

Telefon: 04435 600-121

E-Mail: [hendrik.behrends@grossenkneten.de](mailto:hendrik.behrends@grossenkneten.de)

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



## Samtgemeinde Harpstedt

**Fläche:** 21,066 km<sup>2</sup>  
**Bevölkerung:** 10.851 (Stand: 30.09.2023)  
**Dichte:** 52 Einwohner je km<sup>2</sup>

Die Samtgemeinde Harpstedt mit ihren Mitgliedsgemeinden Beckeln, Colnrade, Dünsen, Groß Ippener, Flecken Harpstedt, Kirchseele, Prinzhöfte und Winkelsett liegt mitten im grünen Herzen der Wildeshauser Geest. Auf ihrer Fläche von 21.066 ha wohnen rund 11.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Den Mittelpunkt der Samtgemeinde Harpstedt bildet der Flecken Harpstedt als Grundzentrum und Sitz der Samtgemeindeverwaltung.

### Wohnen

Hier genießt man die Ruhe und landschaftliche Schönheit inmitten des Naturparks Wildeshauser Geest und zugleich die Vorzüge der nahegelegenen Städte wie Bremen und Delmenhorst. Die Samtgemeinde Harpstedt hat sich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt mit einer umfangreichen örtlichen Grundversorgung.

### Wirtschaft

Die Samtgemeinde Harpstedt ist landwirtschaftlich geprägt und verfügt über leistungsfähige Groß- und Einzelhandelsunternehmen sowie eine vielfältige handwerkliche Struktur. Positiv für die wirtschaftliche Weiterentwicklung ist das Vorhandensein ausgezeichneter Verkehrsverbindungen an die Bundesautobahn A 1. Durch den Autobahnanschluss „Groß Ippener“ ist das Samtgemeindegebiet hervorragend an die überregionale Hauptverkehrsader angeschlossen.

### Infrastruktur

Familien finden über verschiedene Träger ein dezentrales Angebot im Krippen- und Kindergartenbereich einschließlich Ganztagsbetreuung. Zum Schulangebot innerhalb der Samtgemeinde gehören die Grundschule sowie die Oberschule in Harpstedt; eine nachschulische Betreuung wird angeboten. Gymnasien befinden sich in den nahe gelegenen Städten Delmenhorst und Wildeshausen.



### Freizeit

Die Samtgemeinde Harpstedt bietet eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten wie die Harpstedter Mühle aus dem Jahr 1870/71 oder das ehemalige Wasserschloss, den Amtshof. Sehenswert sind weiter die „Sonnensteine“ von Harpstedt und Beckstedt, die Reckumer Steine, die „Ozeanbrücke“ und der historische Scheunenkomplex „Koems“. Oder machen Sie eine Fahrt mit der historischen Kleinbahn „Jan Harpstedt“. Die Freizeitgestaltung 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 beliebt.

### Bauen

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

Wenden Sie sich gern an:

Samtgemeindebürgermeister Yves Nagel

Telefon: 04244 82-45

Fax: 04244 82-29

Bei Fragen zum Bauen oder zur Bauleitplanung und allgemeinen Informationen zur Veräußerung von Baugrundstücken durch die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Harpstedt:

Leiter der Bauverwaltung: Jens Hüfner

Telefon: 04244 82-36

Fax: 04244 82-29

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

### 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)



## Gemeinde Hatten

**Fläche:** 103,78 km<sup>2</sup>  
**Bevölkerung:** 14.608 (Stand: 30.09.2023)  
**Dichte:** 141 Einwohner je km<sup>2</sup>

Die Gemeinde Hatten ist eine moderne, zukunftsorientierte Großgemeinde, die auf eine lange Geschichte zurückblicken kann. Mit mittlerweile über 14.000 Einwohnenden ist die Gemeinde Hatten in den letzten Jahren stetig gewachsen. Die elf Ortsteile liegen romantisch zwischen rund fünf Millionen Bäumen, weiten Feldern und Wiesen und bis zu 20 Meter hohen Wanderdünen aus dem charakteristisch hellen Nordseesand.

### Leben zwischen Dünen, Wald und Hunte

Die Gemeinde Hatten bietet viel Abwechslung. Die einzigartige Landschaft, geprägt durch die Osenberge in den Hatter Wäldern, die Pferdekoppeln, die grünen Wiesen und das typisch norddeutsche flache Land mit seinem weiten Blick, bietet für jeden Geschmack das passende Naturerholungserlebnis. Begeisterte des Wassersports finden ihre Freude auf der Hunte. Die ländlichen Ortsteile bieten viel Ruhe und Platz, während der Siedlungsschwerpunkt im Nordwesten der Gemeinde ein vielfältiges Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis bietet. Die Nähe zu Oldenburg bietet den dort Ansässigen die Möglichkeit der naturnahen Erholung direkt vor der Haustür.

Die Anbindung der Gemeinde ist durch den Bahnhof Sandkrug, die A 28 und A 29 optimal für Verkehr aus den Richtungen Osnabrück, Oldenburg und Bremen gesichert. Unmittelbar an den Anschlüssen Sandkrug und Hatten liegen die großen Gewerbegebiete der Gemeinde und erfreuen sich durch die attraktiven Steuersätze der Gemeinde einer hohen Nachfrage. Die Gemeindeverwaltung versteht sich als unbürokratische, freundliche und bürgernahe Dienstleisterin.

Für die Freizeitgestaltung hat Hatten einiges zu bieten. Egal, ob man es sich in gemütlichen Cafés oder Kneipen gemütlich machen, oder im Freizeitzentrum mit Freibad, Kletterwald und



Minigolf, auf den Golfplätzen oder anderen Sportanlagen die Freizeit aktiv erleben möchte: hier wird man fündig. Für Kulturinteressierte gibt es in verschiedenen Galerien und Spielstätten ein breites Angebot.

Mit elf Kindertagesstätten und zwei Grundschulen ist langfristig eine liebevolle, individuelle und gesicherte Betreuungsmöglichkeit gegeben. Die Waldschule sowie ein vielfältiges Kursprogramm der Volkshochschule bieten vor Ort die Möglichkeit zur weiteren Bildung. Darüber hinaus liegen die Fachhochschule und Universität Oldenburg in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Hatten.

### Gemeinde der kurzen Wege

Die Wege von und nach Hatten sind kurz. Die Gemeinde ist exzellent an alle großen Verkehrswege Norddeutschlands angeschlossen – zu Lande, zu Wasser und durch die Lüfte. Vom Dreieck der Bundesautobahnen A 1, A 28 und A 29 aus sind wirtschaftliche Zentren in Oldenburg, Bremen, an der Nordsee mit dem Jade-Weser-Port, in Hamburg, in Hannover, im Ruhrgebiet und in die Niederlande gut und schnell zu erreichen. Als Alternative zum Auto kann der Bahnhof Sandkrug genutzt werden, der auf der Bahnstrecke zwischen Osnabrück und Oldenburg liegt.

#### Bei allen Fragen „rund ums Bauen“ hilft Ihnen weiter:

Frederik Kapels

Telefon: 04482 922-261

E-Mail: [kapels@hatten.de](mailto:kapels@hatten.de)

#### Informationen zur Wirtschaftsförderung und Gewerbeflächen

Bürgermeister Guido Heinisch

Telefon: 04482 922-200

E-Mail: [heinisch@hatten.de](mailto:heinisch@hatten.de)

#### Gemeinde Hatten

Hauptstraße 21, 26209 Hatten

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





## Gemeinde Hude (Oldb)

**Fläche:** 124,79 km<sup>2</sup>

**Bevölkerung:** 16.372 (Stand: 30.09.2023)

**Dichte:** 131 Einwohner je km<sup>2</sup>

### Hude – zum Malen schön

Mit diesem Slogan wirbt die Gemeinde Hude (Oldb) seit vielen Jahren. Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt malerisch eingebettet in der abwechslungsreichen Marsch-, Moor- und Geestlandschaft des Oldenburger Landes. Die faszinierende Natur des Naturparks „Wildeshauser Geest“ und eine bedeutungsvolle Geschichte verleihen der Gemeinde ihren unverwechselbaren Charme.

### Wohnen

Die Wohnangebote in der Gemeinde sind sehr vielfältig und reichen von großzügigen Grundstücken über die klassische Einfamilienhausbebauung hin zu Mehrparteienhäusern mit Zentrumsnähe. Junge Familien mit Kindern finden in Hude ideale Voraussetzungen. Kinderkrippen, kommunale und kirchliche Kindergärten mit Ganztagsangeboten, Grundschulen sowie eine Oberschule mit gymnasialem Zweig bieten Eltern und Kindern kurze und sichere Wege. Die touristische Auszeichnung als anerkannter Erholungsort trägt zusätzlich dazu bei, dass Hude nicht nur ein beliebter Ausflugsort, sondern auch ein begehrter Wohnort geworden ist.

### Wirtschaft

Die Gemeinde Hude (Oldb) bietet ein wirtschaftsfreundliches Klima und ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen. Aufgrund der günstigen Verkehrsverbindungen und einer modernen Infrastruktur gibt es beste Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben. Viele namhafte Firmen sind seit Jahren erfolgreich in Hude tätig.

### Infrastruktur

Die Gemeinde Hude (Oldb) liegt zwischen den Städten Oldenburg und Bremen. Die Bahnstrecke zwischen diesen beiden Städten führt durch die Gemeinde mit zwei Haltepunkten – daneben gibt es noch weitere direkte Verbindungen über Elsfleth und Brake nach Nordenham. Die Nordsee ist nicht weit weg und auch die benachbarten Niederlande sind schnell zu erreichen.

### Freizeit

Für genügend Möglichkeiten der Freizeitgestaltung gibt es ein Hallenbad, ein Naturbad sowie mehrere Sportplätze und -hallen. Golf, Tennis und Reiten runden das umfangreiche sportliche Angebot ab. 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 zum Entdecken ein.

### Bauen

Rat und Verwaltung der Gemeinde Hude (Oldb) verfolgen konsequent gemeinsam den Prozess einer dynamischen Entwicklung, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Derzeit befinden sich 3 Wohnbaugebiete in Hude und Wüstring in Planung. Insgesamt stehen somit zeitnah ca. 200 Baugrundstücke unterschiedlicher Wohnformen zur Verfügung. Neben Einfamilien- und Doppelhäusern sind auch seniorengerechte Bungalows sowie Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Infos zu den Themen Wohnen, Gewerbe  
und Bauen erhalten Sie unter  
[www.hude.de](http://www.hude.de)

oder direkt im Rathaus Hude, Parkstraße 53



### Ansprechpartner für Gewerbeflächen und Wirtschaftsförderung:

Dipl.-Oec. Roland Arndt

Telefon: 04408 9213-84

E-Mail: [arndt@hude.de](mailto:arndt@hude.de)

### Ansprechpartnerin für Bauleitplanung und Bauordnungsverfahren:

Martina Schneider

Telefon: 04408 9213-60

E-Mail: [schneider@hude.de](mailto:schneider@hude.de)



## Gemeinde Wardenburg

**Fläche:** 118,80 km<sup>2</sup>  
**Bevölkerung:** 16.449 (Stand: 30.09.2023)  
**Dichte:** 138 Einwohner je km<sup>2</sup>

Eingebettet in den Naturpark Wildeshauser Geest liegt die Gemeinde Wardenburg, mit ihren nunmehr fast 17.000 Einwohnern, schön gelegen am Rande der ehemaligen Residenzstadt Oldenburg. Durch das landschaftlich vielseitig geprägte Gemeindegebiet mit Marsch, Geest und Moor fließen die Hunte und die Lethe. Neben dem Siedlungsschwerpunkt Wardenburg gibt es noch die Ortschaften: Achternholt, Achternmeer, Astrup, Benthullen, Charlottendorf, Harbern, Höven, Hundsmühlen, Klein Bümmerstede, Littel, Oberlethe, Südmoslesfehn, Tungeln, Westerburg und Westerholt, die mit ihren malerischen Landschaften zum Verweilen einladen.

### Wohnen

Als Wohnstandort vereinbart die Gemeinde Wardenburg alles was man sich wünschen kann. Eine sehr gute Infrastruktur ist vorhanden. 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 Liebenswertigkeit der Menschen einfach zu spüren sind.

### Wirtschaft

Bei uns finden Sie attraktive Arbeitgeber auf der ständigen Suche nach Fachkräften. Wardenburgs Wirtschaftskultur ist gekennzeichnet durch ein ausgewogenes und ein vielfältiges Angebot von Unternehmen. Technologisch an der Spitze stehende und innovative Betriebe ergänzen sich mit leistungsstarken Handwerksunternehmen und einem hoch entwickelten Angebot qualifizierter Dienstleister.

### Infrastruktur

Eine solide Infrastruktur und gute Verkehrsanbindungen mit eigener Autobahnauffahrt machen die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnort und einem zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort. Wardenburg gewinnt mit seinen sechs Gewerbegebieten weiter an Dynamik und Attraktivität. Die Gemeinde entwickelt weitere attraktive Gewerbeflächen, dafür werden die Gewerbegebiete Schritt für Schritt erweitert.

### Freizeit

Die Gemeinde Wardenburg zeichnet sich für aktive Familien durch viele Freizeitmöglichkeiten und Vereine aus. So gibt es nicht nur ein Hallenbad, zwei Tennishallen, ein Kletterzentrum und einen naturnah gestalteten Badesee, sondern auch viele Orts- und Dorfgemeinschaften, zahlreiche Sportvereine und wunderschön ausgearbeitete Radrouten, von denen aus Sie die Landschaft genießen können. Inlineskater und Reiter finden in der Gemeinde gute Bedingungen vor. Traditionsveranstaltungen wie das Schützenfest, festliche Ernteumzüge wie die in der Region bekannten und lieb gewonnenen Kohlfahrten in der kalten Jahreszeit, sorgen immer wieder für gute Stimmung. Auch das vielfältige Kulturprogramm mit seinen Konzerten, Lesungen, Theater- oder Kabarettveranstaltungen trägt zu einem hohen Wohlfühlfaktor in der Gemeinde bei.

Wenn wir Ihr Interesse für die Gemeinde Wardenburg nun geweckt haben, setzen Sie sich gerne mit uns in Verbindung:

### Gemeinde Wardenburg

Friedrichstraße 16, 26203 Wardenburg

Telefon: 04407 73-0

Fax: 04407 73-100

E-Mail: [rathaus@wardenburg.de](mailto:rathaus@wardenburg.de)

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



### Ihre Ansprechpartner/innen für:

- Bauanträge/  
 Baumitteilungen      Frau Timmermann: 04407 73-163
- Bebauungspläne      Frau Müller: 04407 73-165
- Gewerbegrundstücke      Frau Biller: 04407 73-145
- Bauamtsleiter      Herr Speckmann: 04407 73-111





## Stadt Wildeshausen

**Fläche:** 89,70 km<sup>2</sup>  
**Bevölkerung:** 21.154 (Stand: 30.09.2023)  
**Dichte:** 236 Einwohner je km<sup>2</sup>

Wildeshausen ist die älteste Stadt im Oldenburger Land. Vor über 750 Jahren, im Jahre 1270, verlieh der Bremer Erzbischof Hildebold Wildeshausen die Stadtrechte. Sie verfügt über einen über Jahrhunderte gewachsenen Stadtkern u. a. mit dem alten Rathaus und Marktplatz, der beeindruckenden Alexanderkirche und den historischen Wallanlagen. Auf einer Fläche von 89,47 Quadratkilometern leben hier derzeit über 21.000 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 der zentrale Ort im Naturpark „Wildeshauser Geest“. Hier lädt die naturnah belassene Hunte zu Kanutouren ein. Als urgeschichtliches Zentrum bieten historische Stätten wie die Kleinenknefer Steine interessante Ziele für ausgedehnte Radtouren. Ein abwechslungsreiches Angebot an sportlichen Aktivitäten und kulturellen Möglichkeiten steht ebenfalls zur Verfügung.



### 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 weiterführenden Schulen (Gymnasium, Fachgymnasium, Realschule, Hauptschule), wirtschaftsnahe Ausbildung an den Berufsbildenden Schulen bis hin zur Talentförderung an Kunst- und Musikschulen. 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 im großen Branchenmix bieten vielfältige Arbeitsplätze ohne weite Wege.

### Attraktive Baugrundstücke

Auf einem Areal von rund 200 ha Größe wird seit einigen Jahren eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme umgesetzt. Außerdem wurde mit den Nachbargemeinden Dötlingen und Harpstedt der interkommunale A1-Gewerbepark Wildeshausen-Nord erschlossen und vermarktet.

Informieren Sie sich gerne unter [www.wildeshausen.de](http://www.wildeshausen.de) ausgiebig weiter über die Stadt Wildeshausen und entdecken Sie die älteste Stadt im Oldenburger Land. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Wildeshausen stehen gerne für ein persönliches Gespräch im Stadthaus, Am Markt 1, 27793 Wildeshausen oder telefonisch unter der Rufnummer 04431 880 zur Verfügung.



# Das Baugrundstück

## Auswahl – Bebaubarkeit – Erwerb

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 Bebauungsplan 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)

Neben den baurechtlichen Fragen gibt es noch zahlreiche weitere Punkte, über die man sich vor dem Kauf im Klaren sein sollte:

- Nähe zu Geschäften/Einkaufsmöglichkeiten, zentrale Lage
- Öffentliche Verkehrsmittel
- Weg zur Arbeit, zum Kindergarten, zur Schule
- Freizeitangebote
- Grundstücksgröße, Größe des Gartens
- Wohnumfeld
- Baufinanzierung

### TIPP

#### 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.





## Planung aus einer Hand

Wir sind eine interdisziplinäre Bürogemeinschaft mit jahrelanger Erfahrung auf einem breit gefächerten Arbeitsgebiet.

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekten, Bauingenieure und Architekten arbeiten in Teams zusammen.

In unserem Haus sind querschnittsorientiert alle Disziplinen vertreten, die in der räumlichen Planung gefordert sind und eine umfassende Planung und Beratung aus einer Hand ermöglichen.

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0 • Fax -73

info@nwp-ol.de • www.nwp-ol.de



NWP Planungsgesellschaft mbH

KOMPETENTE PARTNER VOR ORT



*Wir machen*  
**(T)RÄUME WAHR**

**MIT UNS REALISIEREN SIE IHRE PLÄNE MÜHELOS.**

Unser **SORTIMENT BIETET ALLES** rund um Ihr Bauprojekt.  
Und auch der **SERVICE WIRD BEI UNS GROSS GESCHRIEBEN.**



**BAUZENTRUM  
Oldenburg**

Stubbenweg 33 • 26125 Oldenburg  
Telefon 0441 9301-0  
**bauzentrum-oldenburg.de**

## 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.

## 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)

### 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.

### Kosten für die Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbssteuer beträgt in Niedersachsen momentan 5 % vom Kaufpreis (Stand 2024). Wenn Sie ein Grundstück mitsamt einem darauf stehenden Gebäude erwerben, ist die Grunderwerbssteuer für den Gesamtpreis fällig. Kaufen Sie dagegen zunächst nur ein Grundstück und bauen dann in eigener Regie, bezahlen Sie lediglich vom Grundstückswert die verlangten 5 % Steuern.

### 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 einzubeziehen. Die Erschließungskosten werden zum Teil von der Gemeinde übernommen, als Grundstückeigentümer 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 verkehrsberuhigende 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.





© Grispb · adobestock.com

Hierüber informiert Sie die zuständige Gemeinde. Die Beiträge können je nach Gemeinde unterschiedlich hoch sein. Auch wenn bereits an Ihr Grundstück eine Straße führt, können Erschließungsgebühren für Kanal und Wasser anfallen. 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.

### **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.

## **Grundstücksteilung 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 bauplanungs- oder 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.

# 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).

## Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht regelt, welche Bodennutzung wo zulässig ist und was dort prinzipiell gebaut werden darf. Die Bestimmungen zum Bauplanungsrecht finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese sind bundesweit einheitlich. Das Baugesetzbuch unterscheidet in drei Bereiche:

- Grundstücke, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen (§ 30 BauGB).
- Grundstücke, die in einem bebauten Ortsteil liegen (§ 34 BauGB) und
- Grundstücke, die im Außenbereich liegen (§ 35 BauGB).

## Bauleitplanung

Bauleitplanung ist das zentrale Instrument für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung bzw. der Bodennutzung in einer Gemeinde. Grundgesetzlich verankert, verfügen die Gemeinden dabei selbst über die sog. „Planungshoheit“.

Bauleitplanung lässt sich grundsätzlich in zwei Ebenen unterteilen:

- den Flächennutzungsplan (als vorbereitender Bauleitplan) und
- den Bebauungsplan (als verbindlicher Bauleitplan)



© Somkiat · adobestock.com

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt und versteht sich als erste grobe Planung bezüglich der Nutzungen innerhalb des Gemeindegebietes. Aus dem Flächennutzungsplan lassen sich also die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung entnehmen, ob eine Fläche zum Beispiel zum Wohnen, Arbeiten oder für einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden soll. Der Flächennutzungsplan besitzt allerdings noch keine allgemeine Verbindlichkeit, es entsteht also kein Anspruch auf die dargestellte Nutzung.

## Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden auf Grundlage der Vorgaben des Flächennutzungsplans einzelne Bereiche innerhalb des Gemeindegebiets exakt umrissen und hierfür detaillierte und verbindliche Regelungen zur baulichen Nutzung getroffen. Hier sind insbesondere Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu nennen.

Als Art der baulichen Nutzung kann zum Beispiel ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet oder ein Gewerbegebiet festgesetzt sein. Als Maß der baulichen Nutzung kann etwa eine Grundflächenzahl (GRZ) vorgegeben werden, welche – grob erklärt – regelt, wieviel Prozent der Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Weiterhin können auch maximale Gebäudehöhen und Baugrenzen festgesetzt werden. Je nach Bedarf können im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben des BauGB aber noch weitere Festsetzungen getroffen werden.

Viele Bebauungspläne beinhalten neben den eigentlichen Festsetzungen ebenfalls noch örtliche Bauvorschriften. Hier kann zum Beispiel die Auswahl der Baumaterialien und der Farben des Hauses sowie die Neigung der Dächer und die Dachform vorgeschrieben werden.

Zusammengefasst regelt der Bebauungsplan also, welche Nutzung bzw. welches Gebäude wie und an welcher Stelle realisiert werden darf.

Als Bauinteressent sollten Sie sich daher auf jeden Fall zunächst bei der Gemeinde über den Inhalt des jeweiligen Bebauungsplanes informieren. So erfahren Sie, ob auf dem von Ihnen ausgewählten Baugrundstück Ihren Bauabsichten nichts im Wege steht.

## Ausnahmen und Befreiungen

Über die Möglichkeit von Ausnahmen und Befreiungen soll eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung der Vorgaben eines Bebauungsplans gewährt werden. Im Unterschied zu einer Befrei-

TERRASSENDÄCHER  
**ROLLÄDEN**  
 INSEKTEN PLISSEES  
 SCHUTZ JALOUSIEN  
**MARKISEN**  
 GARAGENTORE

**HOFFMANN**  
 Sonne. Schutz. Lösung!

Moorweg 14 · 27793 Wildeshausen  
 Fon (0 44 31) 93 56 -0  
 Fax (0 44 31) 93 56 -29

[www.hoffmann-sonne.de](http://www.hoffmann-sonne.de)

**APPgefahren!**



**FAHRPLANER-APP:  
 DER TASCHEN-TICKETAUTOMAT**  
 Verbindung suchen – Ticket buchen



Infos unter: VBN-24h-Serviceauskunft 0421/59 60 59

[www.fahrplaner.de](http://www.fahrplaner.de) · [www.vbn.de](http://www.vbn.de)



ung sind Ausnahmen explizit von der planenden Gemeinde vorgesehen worden und daher bereits über die Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans. Eine Befreiung muss hingegen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erst noch schriftlich beantragt werden.

Befreiungen sind jedoch nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen möglich. Insbesondere dürfen die Grundzüge der gemeindlichen Planungsabsichten nicht verletzt werden und die beantragte Abweichung muss außerdem städtebaulich vertretbar sein.

### Innenbereich nach § 34 BauGB

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

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Ortsteile, für die keine Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten entstanden, da Bebauungspläne in der heutigen Form erst seit 1960 aufgestellt werden können.

Innerhalb eines sogenannten „im Zusammenhang bebauten Ortsteiles“ (Innenbereich) richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben grundsätzlich 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 Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien der Zulässigkeit eines Vorhabens.

#### Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinden haben im Zuge ihrer Planungshoheit aber auch die Möglichkeit, eine Innenbereichssatzung aufzustellen. In dieser können, ähnlich wie beim Bebauungsplan, einzelne Festsetzungen getroffen werden, die die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in dem Satzungsbereich konkreter regeln.

### Außenbereich nach § 35 BauGB

#### Bauvorhaben im Außenbereich

Der Außenbereich bezeichnet ein Gebiet der Gemeinde, für das kein „qualifizierter“ Bebauungsplan\* vorliegt und das nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt – kurzum alles außerhalb der zuvor genannten Bereiche. Der Außenbereich ist Natur und Landschaft vorbehalten und unterliegt daher einem größtmöglichen Schonungsgebot.

Grundsätzlich darf im Außenbereich also lediglich in Ausnahmefällen gebaut werden (§ 35 BauGB). Ausnahmen bilden dabei die privilegierten Vorhaben, wie z. B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe samt der betrieblichen Wohngebäude. Darüber hinaus fallen unter diese Ausnahmereglung der privilegierten Zulässigkeit Wind- und Wasserkraftanlagen sowie Nutzungen, die aufgrund der von besonderen Anforderungen an die Umgebung (Aussichtstürme, Jagdhütten) oder durch die Ortsgebundenheit nur im Außenbereich realisiert werden können (z. B. Anlagen zu Erdgas- und Erdölgewinnung, Torf- und Sandgruben). Die übrigen Vorhaben sind im Außenbereich dagegen nur im Einzelfall zulässig, solange öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich ist aber schon eine geringe Beeinträchtigung ausreichend, um eine potenzielle Genehmigung ausschließen zu können.

#### Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt vor, wenn

- Art und Maß der baul. Nutzung sowie
- überbaubare Bereiche und örtl. Verkehrsflächen festgesetzt sind.
- Zusätzlich muss bzgl. des Vorhabens noch eine gesicherte Erschließung vorliegen.

### Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Es besteht für die Gemeinden aber auch die Möglichkeit, eine gemeindliche Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich zu erlassen. Im Gegensatz zu den bereits vorgestellten Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, die nur im Rahmen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils aufgestellt werden können, dient die sog. „Lückenfüllungssatzung“ der Verdichtung von Siedlungsansätzen oder Siedlungssplittern im Außenbereich.

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit der Vorhaben getroffen werden. Insofern ist es zulässig, z. B. die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude zu beschränken oder bestimmte Vorgaben zur Höhenentwicklung bzw. zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Achtung! Eine Außenbereichssatzung schafft kein Baurecht.

### 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.

## Genehmigungsverfahren

Die Errichtung, Erweiterung, Änderung und (Teil-) Abbrüche, sowie die Nutzungsänderung (z. B. von Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung) baulicher Anlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) unterscheidet zwischen:

- verfahrensfreien Baumaßnahmen (§ 60 NBauO)
- genehmigungsfreien Baumaßnahmen (§§ 61–62 NBauO)
- Baumaßnahmen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 63 NBauO)
- Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren (§ 64 NBauO).

Welche Regelung wann zum Tragen kommt, soll im Weiteren kurz erläutert werden.

### Bauvoranfrage – Ein Verfahren „vorab“

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 (bei uns im Internet als Formular „Bauvoranfrage“ erhältlich)
- Eine konkrete Fragestellung, z. B. „Ist die Errichtung des beschriebenen Gebäudes bauplanungsrechtlich zulässig?“
- Ein einfacher aber aktueller Lageplan (alternativ eine Liegenschaftskarte) mit Einzeichnung der Lage und Größe des Bauvorhabens
- 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 beim Bauamt des Landkreises Oldenburg einzureichen.

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. 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! Außerdem können hier nur einzelne Fragestellungen beantwortet werden.

### Verfahrensfreie Baumaßnahmen

Für eine Reihe von Bauvorhaben verzichtet der Gesetzgeber auf eine Genehmigungspflicht. Es handelt sich also um einfache Baumaßnahmen, die weder eine Baumitteilung, noch ein Bauantrag zu stellen ist, also keines Verfahrens bedürfen.

Hierunter fallen zum Beispiel:

- Garagen und Carports mit nicht mehr als 30 Quadratmetern Grundfläche (mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn diese zuvor genehmigt wurden.)
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten bis 40 Kubikmeter Rauminhalt (die einfache Gartenhütte zum Unterstellen von Geräten zum Beispiel)
- Terrassenüberdachungen mit nicht mehr als 30 Quadratmetern Grundfläche
- Einfriedungen (Zäune, Mauern) bis zu einer Höhe von 2 m
- Herstellung von Öffnungen für Fenster und Türen in bereits fertig gestellten Wohngebäuden

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. Für die Einhaltung des öffentlichen Baurechts steht der Bauherr oder die Bauherrin selbst in der Verantwortung.

### Genehmigungsfreie Baumaßnahmen

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

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

- Die entsprechenden Formulare und Bauvorlagen gehen vollständig beim Landkreis ein und sind von einem geeigneten Entwurfsverfasser signiert.
- Das Wohngebäude soll laut 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.

Der Landkreis gibt die Mitteilung inkl. aller Bauvorlagen unverzüglich an die Gemeinde weiter. Diese muss dann innerhalb eines Monats die Bestätigung über die gesicherte Erschließung ausstellen. Dann kann sofort mit dem Bau begonnen werden. Es fallen geringe Pauschalgebühren unabhängig der Gebäudegröße an.

Aber Achtung: Auch genehmigungsfreie Baumaßnahmen müssen dem öffentlichen Baurecht entsprechen! So sind zum Beispiel die Grenzabstände und auch das Denkmalrecht einzuhalten. Die Bauvorlagen werden nicht geprüft, dennoch kann die Bauaufsichtsbehörde im Nachhinein einschreiten. Die Verantwortung tragen also der Bauherr und vor allem der Entwurfsverfasser.

### Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gemäß § 63 der NBauO ist das Regelverfahren in Niedersachsen. Ausgenommen davon sind lediglich sogenannte Sonderbauten.

Erfüllt der Antrag die rechtlichen Vorgaben, wird die Baugenehmigung erteilt und es darf gebaut werden.

Bei den eingereichten 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.

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

### Baugenehmigungsverfahren

Dieses Baugenehmigungsverfahren wird ausschließlich für Sonderbauten angewendet. Zu den Sonderbauten gehören gemäß § 2 Abs. 5 NBauO unter anderem Hochhäuser und größere Bürogebäude, Schulen, Krankenhäuser aber auch sehr große Ställe mit vielen Tieren in der Landwirtschaft. Hierbei findet eine umfassende Prüfung des jeweiligen Bauvorhabens hinsichtlich des öffentlichen Baurechts statt.

## Bauherr – Entwurfsverfasser – 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?

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 dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)?

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

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.

Die Baugenehmigung darf nur erteilt werden, wenn

- die eingereichten Bauvorlagen zur Beurteilung des Bauvorhabens vollständig sind,
- die Prüfung abgeschlossen ist,
- das Bauvorhaben den Vorgaben des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts entspricht und
- keine weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften dagegen sprechen.

Gesundheitliche, soziale, finanzielle oder subjektiv ästhetische Gründe haben keinen Einfluss auf die Genehmigungsfähigkeit.

## Der Bauantrag und die Bauvorlagen

### Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens

Der Bauantrag kann in digitaler Form beim Landkreis Oldenburg eingereicht werden.

### Umstellung auf das digitale Baugenehmigungsverfahren

Mit dem virtuellen Bauamt ITeBAU bietet der Landkreis Oldenburg Ihnen die Möglichkeit, in wenigen Schritten komfortabel Ihren Bauantrag zu stellen und die Baugenehmigung online zu erhalten. Die Voraussetzung, mit der internetbasierten Bauplattform zu arbeiten, ist ein Internetanschluss und eine E-Mail-Adresse.

Und so läuft das Verfahren ab:

- Der Bauantrag wird in digitaler Form über unsere Homepage eingereicht.
- Eine Legitimation erfolgt über die Bund-ID.
- Die Bauaufsichtsbehörde richtet einen Projektraum (digitale Bauakte) ein; der Entwurfsverfasser erhält per E-Mail eine Einladung in den Projektraum.
- Die Beteiligten am Bauvorhaben melden sich an der Bauplattform an und haben hier die Möglichkeit entsprechende Unterlagen hochzuladen oder einzusehen.
- Die Bauaufsichtsbehörde bearbeitet den Bauantrag und stellt sämtlichen Schriftverkehr und später die Baugenehmigung in den Projektraum.

Ihre Vorteile:

- Verfahrensbeschleunigung durch Wegfall der Transportzeiten
- Einreichen digitaler Pläne (keine Druck- und Portokosten)
- Telefonische Beratung mit der Baubehörde (Wegfall der Wege)
- Kurzfristiges Nachreichen geänderter Unterlagen
- Digitale Genehmigung und Pläne zur medienbruchfreien Weiterbearbeitung
- Verfahrenstransparenz, Auskünfte zum aktuellen Sachstand

**Info**

Wie (fast) alles bei einer Behörde ist natürlich auch gesetzlich geregelt, welche Unterlagen für einen Bauantrag einzureichen sind.

Diese sind der Bauvorlagenverordnung (NBauVorVO) zu entnehmen.

**Schnelle Bearbeitung – wie kann ich da mithelfen?**

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, gilt der Antrag drei Wochen nach Ablauf der Frist als zurückgenommen. Sie sparen also Zeit und damit auch bares Geld, wenn Ihr Antrag vollständig ist.

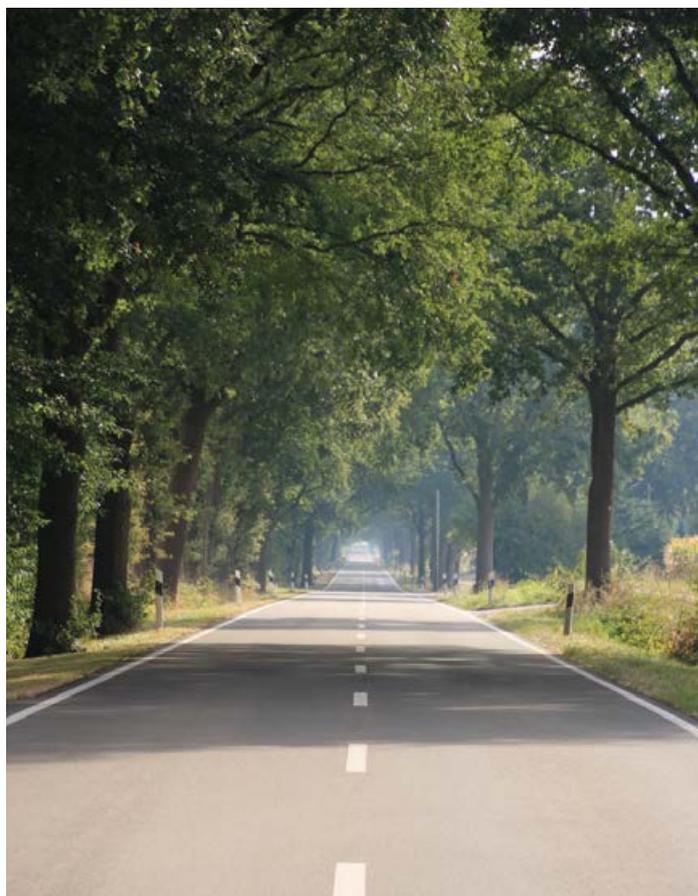
Eine gute Kommunikation zwischen Ihnen als Bauherr und der Bauaufsichtsbehörde liegt uns sehr am Herzen. Sie können sich also darauf verlassen, dass wir Sie zeitnah über fehlende oder missverständliche Unterlagen innerhalb des Prüfverfahrens unterrichten. Auch wird umgehend die Baugenehmigung erteilt,

sobald dieses Verfahren positiv abgeschlossen wurde. Und sollte es trotzdem einmal dazu kommen, dass ein Gebäude nicht dem Baurecht entspricht, werden Sie vor einer möglichen Ablehnung immer angehört. Bitte sehen Sie also von regelmäßigen Nachfragen, wann die Baugenehmigung fertig ist, ab. Dies führt bei der Menge der eingereichten unterschiedlichsten Bauanträge eher zu einer Verzögerung aller Verfahren.

Suchen Sie ggf. auch selbst das Gespräch mit Ihrem Nachbarn. Bei bestimmten Abweichungen kann die Zustimmung des Nachbarn erforderlich werden. Wenn diese bereits mit den Bauantragsunterlagen eingereicht wird, beschleunigen Sie ebenfalls das Verfahren.

**Gebühren**

Für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen fallen Gebühren an. Diese errechnen sich unabhängig von der Angabe des Bauherrn 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. Übrigens sind auch die Ablehnung, Rücknahme und Verlängerung eines Bauantrages gebührenpflichtig.



# Bauen und Naturschutz

Jedes Bauvorhaben hat Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt es jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung erstmal vorrangig zu vermeiden (§ 13 BNatSchG). Lässt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vermeiden, ist dieser auszugleichen oder zu ersetzen (§ 14 u. § 15 BNatSchG). Neben einem Eingriff in den Boden, den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild ist auch der Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotop (allg. Artenschutz § 39 i. V. m. § 44 BNatSchG) zu beachten. Was in diesem Zusammenhang rechtlich alles zu beachten ist, hängt von der Lage Ihres Bauvorhabens ab. Das Baugesetzbuch unterscheidet in drei Bereiche (vgl. Kap. 6):

- Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB)
- Grundstücke in einem bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB)
- und Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Ist Ihr Bauvorhaben baugenehmigungsfrei kann es evtl. dazu führen, dass Sie trotzdem eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde einholen müssen (§ 17 Abs. 3 BNatSchG). Auch dieser Sachverhalt wird weiter unten erläutert.

## Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Befindet sich Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sind für Sie „lediglich“ die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sind nämlich bereits von der Gemeinde oder Stadt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich oder Ersatz (Kompensation) der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu bestimmen, die mit der vorgesehenen Bebauung verbunden sind. Die Kompensationsmaßnahmen können dabei auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des betreffenden Bebauungsplanes festgesetzt aber auch außerhalb auf externen Flächen gesichert werden.

In einem Bebauungsplan können Sie daher z. B. Festsetzungen von Flächen zur Kompensation, von Grünflächen, zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zum Erhalt einer vorhandenen Wallhecke oder zur naturnahen Gestaltung von Bauwerken finden. Außerdem können ebenfalls artenschutzrechtliche Vorgaben wie etwa die zeitliche Begrenzung unvermeidbarer Fällungen und Rodungen von Gehölzen sowie die vorherige Überprüfung zur Fällung oder Abriss vorgesehener Bäume bzw. Gebäude Teil des Bebauungsplanes sein.

## In einem bebauten Ortsteil

Außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes, aber innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (der sog. unbeplante Innenbereich) wird die untere Naturschutzbehörde im

Genehmigungsverfahren beteiligt, wenn von dem Vorhaben wesentliche Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Hierbei spielt in den meisten Fällen der Artenschutz eine große Rolle. Denn unbebaute Bereiche die z. B. mit Gehölzen bestanden sind können potenzieller Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse sein. Beim Abriss oder Umbau eines Bestandsgebäudes können darüber hinaus auch Hornissen oder Eulen betroffen sein. Als Ersatzmaßnahme sind vom Eingriffsverursacher in den meisten Fällen Ersatzquartiere für die betroffenen Arten bereitzustellen oder anzulegen.

## Im Außenbereich

In Kap. 6 wurde bereits verdeutlicht, dass der Außenbereich grundsätzlich Natur und Landschaft vorbehalten ist und daher einem größtmöglichen Schonungsgebot unterliegt. Bauen ist demgemäß nur in einem sehr engen Rahmen überhaupt zulässig.

Ist ein Bauvorhaben allerdings zulässig, wird zunächst geschaut, wie das Vorhaben in einer möglichst naturschonenden Weise auszuführen ist, um z. B. Konflikte mit bestehenden Bäumen oder geschützten Biotopen zu vermeiden. Häufig reicht eine kleine Verschiebung des konkreten Vorhabens aus, um einen Eingriff in Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu verringern. Dabei kann Ihnen die untere Naturschutzbehörde gerne behilflich sein (In unserem Geoportal zum Thema Naturschutz können Sie sich bereits vorab über die Lage von Wallhecken, besonders geschützten Biotopen, Naturschutzgebieten etc. grundlegend informieren: <https://oldenburg-kreis.maps.arcgis.com/home/index.html> Landkreis Oldenburg (arcgis.com)).

Ist es nicht möglich, Folgen für den Naturhaushalt zu vermeiden, muss ein Ausgleich oder Ersatz (Kompensation) erfolgen. So werden an Ort und Stelle bestimmte Maßnahmen durchgeführt, die die Auswirkungen des Vorhabens möglichst gering halten. Das kann z. B. bedeuten, eine Eingrünung des Vorhabenstandortes vorzunehmen, um die Wirkungen für das Landschaftsbild zu vermindern.

Für versiegelte Flächen ist mindestens flächengleich eine Maßnahme für den Naturschutz durchzuführen. Hier ist z. B. die Herstellung einer Feldhecke oder die Umwandlung einer Ackerfläche in Grünland zu nennen. Hierbei ist der Hinweis zu nennen, dass bei einer Betroffenheit eines Offenlandbiotopes (z. B. Ackerfläche) auch ein Offenlandbiotop wieder hergestellt werden sollte (z. B. Grünland). Wenn für die Baumaßnahme Waldflächen in Anspruch genommen werden, muss hierfür eine Ersatzaufforstung nach einem Waldgutachten durchgeführt werden.

Sämtliche Maßnahmen sind gemeinsam mit der unteren Naturschutz- und Waldbehörde des Landkreises festzulegen und werden als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung übernommen.

### Genehmigung nach § 17. Abs. 3

Wie oben schon erwähnt, kann es vorkommen, dass das geplante Bauvorhaben nach dem Baugesetzbuch baugenehmigungsfrei ist. In diesen Fällen können allerdings trotzdem naturschutzfachliche Belange gegen die Durchführung sprechen. Diese können dadurch ausgelöst werden, indem durch das Bauvorhaben z. B. erheblich in das Landschaftsbild eingegriffen oder durch die Rodung von Bäumen oder Hecken eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes hervorgerufen wird. Hierbei ist der Einzelfall besonders entscheidend. Eine erste Übersicht, ob das eigene Bauvorhaben einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde bedarf, kann das auf der landkreiseigenen Homepage stehende Prüfschema zu diesem Thema bieten.

### Naturschutzfachliche Empfehlungen

Unabhängig von der Verpflichtung aus den Bauleitplänen oder der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können Sie etwas für die Natur tun. Sie können z. B. einen **insektenfreundlichen Garten anlegen!**

In zunehmendem Maße entscheiden sich Grundstücksbesitzer bei der Gestaltung ihrer Freiflächen für Schotterbeete oder sogenannte Schottergärten. Was vielen von ihnen nicht bewusst sein dürfte: Nach § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Neben der rechtlichen Regelung stehen der Anlage von Schottergärten insbesondere auch naturschutzfachliche und ökologische Gründe entgegen. So gehen durch die Versiegelung und naturferne Gestaltung von Hausgärten kleinflächig wertvolle Lebensräume, insbesondere für Insekten aber auch für Kleinsäuger, wie z. B. Igel oder Eichhörnchen sowie für Vögel und andere Tiere verloren.

Wegen der fehlenden Pflanzen finden die Tiere keine Nahrung, Unterschlupf oder Nistmöglichkeiten und meiden diese Bereiche. Somit verliert der Hausgarten seine ökologische Bedeutung und ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der Biodiversität verschwindet.

Im Hinblick auf mikroklimatische Aspekte können Grünflächen im Gegensatz zu Schottergärten zudem einen Beitrag zur Luftreinhaltung durch Bindung von Staub und Schadstoffen aus der Luft leisten.

Neben Ziergartenarten, die teilweise insektenfreundlich sein können, sind beispielhafte Wildarten wie Schafgarbe, Wiesenflockenblume oder Wiesenknopf sehr geeignet; (regionale oder heimische) Saatgutmischungen können bei der Umsetzung der Gartengestaltung helfen. Auch Kräuter sind gleichzeitig gut für Insekten und praktisch, da sie zum Kochen oder als Heilkräuter verwendet werden können. Weißdorn, Schwarzer Holunder und Schlehe sind geeignete Straucharten.

Insgesamt werden so durch die Anlage von Grün- und Blühflächen auf nicht überbauten Flächen statt Schottergärten die rechtlichen Vorgaben eingehalten und gleichzeitig wird etwas Gutes für den Natur- und Artenschutz getan.

Gerne können Sie sich bei Fragen zur Umsetzung von insektenfreundlichen Gärten an die lokalen Naturschutzverbände im Landkreis Oldenburg wenden. In dem Zusammenhang weisen wir auch auf die unterstützenden Beratungsdienste der Gärtnereien hin.

Weitergehende Informationen und Literatur erhalten Sie zudem auf der Seite des Landkreises: [www.oldenburg-kreis.de/hier-summts](http://www.oldenburg-kreis.de/hier-summts)

Veranstaltung: Insektenfreundliche Gärten | Landkreis Oldenburg ([oldenburg-kreis.de](http://oldenburg-kreis.de))

Weitere Beispiele für einen bewussten und schonenden Umgang mit der Natur sind:

- Anpflanzen und Erhalt von standortheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Begrenzung der Versiegelung auf Baugrundstücken durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien
- Verzicht auf unnötig versiegelte Flächen im Hausgarten
- Rückhaltung von gesammeltem Niederschlagswasser oder (wenn möglich) Versickerung auf dem Grundstück



# Sonstige Themen des Baurechts

## 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.

### Verfahren und Rechtsfolgen

Die Baulast muss in schriftlicher Form oder als Niederschrift abgegebene Erklärung von allen Grundstückseigentümern unterschrieben werden. Die Unterschrift der Erklärenden muss entweder von einem Notar oder von einem öffentlich 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.

## 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.

## 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. Sprechen Sie daher von Anfang mit Ihrem Nachbarn über Ihr geplantes Bauvorhaben und informieren Sie ihn über Ihr geplantes 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. Anderenfalls 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 verhindert zwar nicht den Baubeginn. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die sogenannte aufschiebende Wirkung des Widerspruchs zu beantragen. Damit es erst gar nicht so weit 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 Genehmigungs-

fähigkeit eines Bauvorhabens ist allein eine Übereinstimmung mit dem Bauordnungs- sowie Bauplanungsrecht als auch mit sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

## Grenzabstände

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

Aber wieviel 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 Grenzabstand orientiert sich pauschal an der jeweiligen Höhe des Gebäudes. Als Faustformel gilt, dass der Grenzabstand 0,4 der Höhe der baulichen Anlage entspricht, aber mindestens drei Meter. Dann darf das Gebäude eine entsprechende Höhe von 7,5 Metern aufweisen.

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?

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.

## Nebenanlagen/Garagen/Carports

Möchten Sie eine Garage oder ein Carport oder eine Nebenanlage (z. B. einen 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: 3 Meter
- maximale Gesamtlänge je Grundstücksgrenze: 9 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 Niedersächsischen Bauordnung brauchen Einfriedungen in Form von Zäunen, Stützmauern und Aufschüttungen (außerhalb von Gewerbe- 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 oder eine besondere Gestaltung vorschreibt. 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.

## 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 Rücksichtnahme-Gebot 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.
- 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 hinnehmbar 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.



© Digital Vision · thinkstock.com

- Die Haltung von vier Hunden und die gelegentliche Aufzucht von Welpen in den vorhandenen Wohnräumen ist wohngebietsverträglich, wenn die Hundezucht keine Lärmbelästigungen für die Nachbarschaft verursacht
- 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.
- Das Halten von vier Hennen bedeutet nach der Rechtsprechung eine nur unwesentliche Beeinträchtigung des Nachbarn und der Benutzung seines Grundstücks. Die Haltung von mehreren Hähnen kann in einem reinen Wohngebiet unzumutbar sein und somit auf das Halten von nur einem Hahn beschränkt werden.
- In einem allgemeinen Wohngebiet ist es planungsrechtlich nicht zulässig, sechs bis sieben Bienenvölker zu halten.

## 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 dürfte 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. Im Rahmen der sogenannten Eigentumsförderung für Personen/Familien mit schwachem oder mittlerem Einkommen können Sie von der NBank für einen Neubau ein zinsloses Darlehen in Höhe von derzeit 50.000 € für Ihr Eigenheim erhalten. Das Darlehen kann sich für jedes Kind um zusätzlich 5.000 € erhöhen. Darüber hinaus wird ein Zuschuss i.H.v. 2.000 € pro Kind gewährt.

Da die finanziellen Landesmittel knapp sind, ist eine Förderung an bestimmte Bedingungen geknüpft. Die derzeitigen Wohnverhältnisse müssen unzureichend sein. Das ist der Fall, wenn abhängig von der Anzahl der Familienmitglieder bestimmte Wohnungsgrößen unterschritten werden oder wenn beispielsweise Feuchtigkeit und Schimmel die Gesundheit gefährden. Persönliche Umstände können auch den Umbau zu einer behindertengerechten Wohnung erforderlich machen, wofür ebenfalls das Darlehen der NBank genutzt werden kann.

Das Einkommen darf festgelegte Grenzen (je nach Familienstand und -verhältnissen) nicht überschreiten. Neben dem Neubau werden auch der Kauf und die Modernisierung bzw. energetische Modernisierung einer selbstgenutzten Immobilie gefördert.

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

Vorab können Sie sich unter [www.nbank.de](http://www.nbank.de) in den „aktuellen Förderprogrammen“ unter „Eigentumsförderung“ nähere Informationen (Produktinformationen) einholen. Hier finden Sie auch die entsprechenden Formulare, die bei der Wohnraumförderungsstelle eingereicht werden müssen. Diese prüft alle Unterlagen und leitet den Antrag dann an die NBank weiter.

## 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.

### 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.

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 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.

### 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, die denkmalrechtliche Genehmigung vorliegt und nach Beendigung der baulichen Maßnahme eine Abnahme durch die Untere Denkmalschutzbehörde erfolgt.

Kulturschätze bewahren – Monumentendienst hilft Eigentümern Mühlen, Bauernhöfe, Herrenhäuser, Villen, Bürgerhäuser, Gulfhöfe, Schlösser, Leuchttürme, Burgen u. v. m. zeugen von der Geschichte der Landkreise, Städte und Gemeinden und tragen zu einer ausgewogenen architektonischen Erscheinung bei. Vor allem Privatleute sind Besitzer historischer Gebäude. Ein historisches Gebäude zu bewahren, heißt nachhaltig zu handeln und Ressourcen zu schonen. Neben Idealismus und Faszination für einzigartige historische Häuser ist die Instandhaltung für die Eigentümer oftmals eine große Herausforderung, die es mit kompetenten und zuverlässigen Partnern zu bewältigen gilt. Seit dem Jahr 2004 steht der Monumentendienst den Besitzern von historischen Gebäuden im gesamten Weser-Ems-Gebiet zur Seite und betreut mit einem speziell ausgebildeten Team von Fachleuten aus der Praxis für historische Bauten und Baustoffe unabhängig und objektiv über 2.000 Eigentümer von historischen Gebäuden in der Weser-Ems Region. Der Monumentendienst ist einzigartig in ganz Deutschland!

Die Gründungsidee für den Monumentendienst war die Überzeugung, dass ein vorbeugender Denkmalschutz die größte Gewähr für den Erhalt regionaler Kulturgüter bietet.

### Monumentendienst – Kompetenter Partner für den Erhalt historischer Baukultur

Das Team des Monumentendienstes besteht aus professionellen und unabhängigen Fachleuten, die historische Gebäude umfassend, objektiv und gewerkeübergreifend beurteilen können. Die festangestellten Inspektoren sind „Techniker der Baudenkmalpflege und Altbauerhaltung“ oder Restauratoren im Handwerk. Der Monumentendienst möchte damit die Eigentümer von denkmalgeschützten und historischen Gebäuden mit praktischer Hilfe unterstützen. Das Motto „kleiner Schaden, kleine Reparatur anstelle eines großen Schadens und hohen Sanierungskosten“ ist die Handlungsmaxime des Monumentendienstes. Durch diese bewusste präventive Denkmalpflege können die Eigentümer Res-



sourcen und vor allem Kosten sparen. Der Monumentendienst leistet damit einen wichtigen Beitrag, um die Freude der Besitzer an ihrem einzigartigen Objekt zu erhalten und damit den Bestand an kulturhistorischen Bauwerken in der Region zu sichern.

### Bewahren statt entsorgen

Werden historische Gebäude abgerissen, sichert der Monumentendienst durch eigenhändigen Rückbau noch verwertbare alte Baustoffe, um sie Besitzern von historischen Gebäuden für Sanierungszwecke zur Verfügung zu stellen. Der Wiedereinsatz historischer Baustoffe verringert den Verbrauch der immer knapper werdenden Rohstoffe und spart die Energie für die Herstellung gleichwertiger neuer Produkte. Über Jahrhunderte haben darüber hinaus viele historische Baustoffe ihre ökologischen und bauphysikalischen Qualitäten unter Beweis gestellt und traditionelle Bauweisen und Materialien auch das gesundheitliche Wohlbefinden in unseren Häusern positiv beeinflusst. Historische Bauteile sind unwiederbringliche Geschichtszeugnisse, die an einem Gebäude die Authentizität vergangener Jahrhunderte bewahren. Können sie nicht erhalten werden oder sind sie im Laufe der Zeit ausgebaut oder zerstört worden, bieten sorgsam gelagerte Austauschprodukte eine Möglichkeit, Vergangenes zu ersetzen oder zu reparieren. Bereits durch die Herstellung sind historische Baustoffe oft Unikate. Dies ist durch die verschiedenen Regionen geprägt, da die vorhandenen Materialien und die Möglichkeiten zur Herstellung sehr unterschiedlich waren. Somit unterscheiden sich die historischen Baustoffe nicht nur in der Zeit der Herstellung und in der Verwendung, sondern auch in den Eigenschaften. Mitglieder des Monumentendienstes erhalten kompetente Beratung, wenn sie Baustoffe für ihr historisches Gebäude suchen. In zwei Materiallagern – in der Stadt Oldenburg und im Landkreis Leer – bietet der Monumentendienst eine große Vielfalt an historischen Baustoffen, die Mitglieder für ihr Gebäude nutzen können. Voraussetzung ist, dass die Baustoffe ausschließlich in historische Gebäude eingebaut werden. Damit wird ein wichtiger Kreislauf für die historischen Materialien aufrechterhalten und die alten Gebäude bekommen nicht nur optisch das richtige Material, sondern auch bauphysikalisch und chemisch, sodass die



© Monumentendienst

oft schon Jahrhunderte alten Materialien nochmal weitere Jahrhunderte glänzen können. Das schont knappe Ressourcen und die Eigentümer sparen erhebliche Kosten. Die Freude ist bei den Besitzern groß, wenn sie auf die vielfältige Auswahl an Steinen, Ziegeln, Türen, Fenstern, Beschlägen, Holzbalken usw. in den Lagern des Monumentendienstes zurückgreifen können.

#### Wissenswertes über den Monumentendienst

Der Monumentendienst ist eine Initiative der gemeinnützigen Stiftung Kulturschatz Bauernhof und wird gefördert vom Land Niedersachsen und von den teilnehmenden Kommunen. In der Region tragen die Landkreise Ammerland, Aurich, Cloppenburg,

Friesland, Grafschaft Bentheim, Leer, Oldenburg, Osnabrück, Wesermarsch und Wittmund sowie die Städte Emden, Oldenburg und Osnabrück finanziell und ideell erheblich zum Gelingen des Projektes bei. Darüber hinaus kooperiert der Monumentendienst mit vielen weiteren Institutionen in der Region.

#### Kontakt und Standorte:

##### Sitz der Stiftung Kulturschatz Bauernhof

Museumsdorf Cloppenburg  
Bethel Straße 6, 49661 Cloppenburg

##### Monumentendienst Verwaltung

Info- und Wartungsdienst für historische Gebäude  
Stellwerk Ahlhorn  
Vechtaer Straße 10, 26197 Ahlhorn  
Telefon: 04435 97024-24  
Fax: 04435 97024-25  
E-Mail: [kontakt@monumentendienst.de](mailto:kontakt@monumentendienst.de)  
[www.monumentendienst.de](http://www.monumentendienst.de)

##### Monumentendienst/Lager für historische Baustoffe

Rohdenweg 30, 26135 Oldenburg  
Besuch nach Terminvereinbarung.



© Monumentendienst

# Bildungsgang Bautechnik an der BBS Wildeshausen

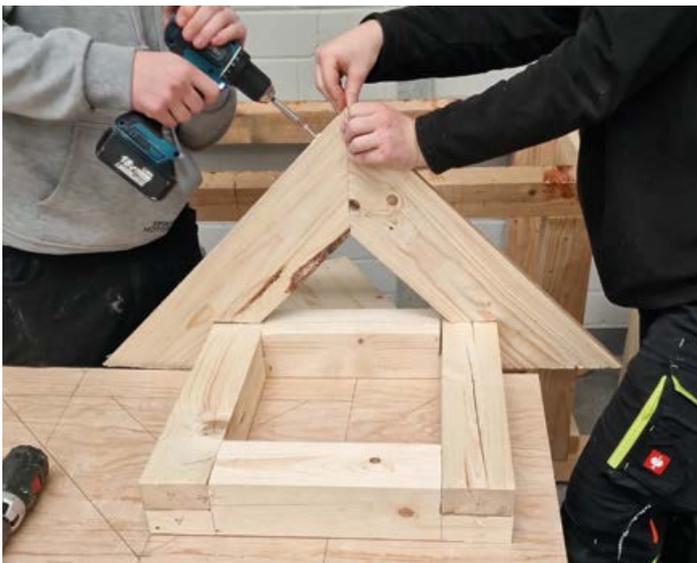


## BFS Dual

### Technik

BFS Dual Technik ist die einjährige berufliche Grundbildung an der BBS Wildeshausen. Den Schülern wird ermöglicht innerhalb eines Schuljahres, eine qualifizierende Vorbereitung auf eine mögliche Berufsausbildung (BFS dual B) zu erreichen oder die Voraussetzungen für den Besuch der Klasse 12 der Fachoberschule (BFS dual F) mit dem Ziel der Fachhochschulreife zu erlangen.

- Die BFS Dual wird erstmals im Schuljahr 2024/2025 angeboten.
- Voraussetzung ist ein Hauptschulabschluss.
- Im Rahmen der BFS Dual kann ein erweiterter Realschulabschluss erreicht werden.



## Berufsschule

### Maurer/Zimmerer

An der BBS Wildeshausen werden Maurer und Zimmerer in allen drei Ausbildungsjahren unterrichtet.

Dabei wird im ersten Ausbildungsjahr die Grundbildung für alle Bauberufe erarbeitet und in den Fachstufen berufsspezifische Inhalte wie z. B. für die Maurer das Lernfeld „Mauern einer einschaligen Wand“ und für die Zimmerer das Lernfeld „Abbinden und Richten eines Satteldaches“ vorgestellt.

Der Unterricht findet in Blockform statt, um einen reibungslosen Ablauf mit den Lehrgängen zu gewährleisten.



## Fachschule Bautechnik

### Hochbau

Ziele der Fachschule – Bautechnik sind der Erwerb von Kompetenzen zur Übernahme von Führungsaufgaben und der Förderung der Bereitschaft zu beruflicher Selbstständigkeit. Ein wesentlicher Aspekt des Bildungsganges ist der Rollenwechsel vom ausführenden zum leitenden Personal. Die zukünftigen Techniker agieren auf der mittleren Führungsebene als Schnittstellen zwischen Leitung und Produktion.

Die Fachschule Technik ist eine Weiterbildungsmaßnahme für Schüler, die bereits eine einschlägige Berufsausbildung und eine einjährige Berufserfahrung durchlaufen sind. Es handelt sich um eine Vollzeitschulform über zwei Jahre. Der Abschluss als Staatlich geprüfter Techniker (m/w/d) erhält noch zusätzlich die Berufsbezeichnung „Bachelor Professional in Technik“.

# Klimafreundliches Bauen und Sanieren

Der Klimawandel ist mittlerweile erlebbar und erhöht unser aller Verantwortung, unsere Anstrengungen gegen eine weitere Erderwärmung zu verstärken. Die Bundesregierung hat das Ziel definiert, Deutschland bis 2045 Treibhausgasneutral zu machen. Dazu ist nicht nur eine Energiewende notwendig, sondern auch eine „Bauwende“! Das Bauwesen ist nämlich ein Teil eines Wirtschaftszweigs, der weltweit 50 bis 60 % des Ressourcenverbrauchs verursacht, ca. 50 % des Abfallaufkommens verantwortet, mehr als die Hälfte aller Treibhausgase produziert und ca. 35 % aller Energie verbraucht. D. h. alle Bauherren und Bauträger haben mit ihren Bauprojekten die Möglichkeit, einen wirklich entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Bei Neubau, Ausbau und Sanierung reduzieren Investitionen in Energieeffizienz, erneuerbare Energien und zukunftsfähige Heizungskonzepte aber nicht nur klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern auch die stetig steigenden Kosten der klassischen Energieversorgung. Dabei sind Ausgaben in erneuerbare Energien und ökologische Wärmeproduktion nur ein Aspekt klimabewussten Bauens – ressourcenschützende Bauweisen durch Verwendung nachwachsender bzw. recycelter Rohstoffe, wie z. B. Holz, Hanf oder wiederverwendbare Bauabfälle, tragen immer mehr zu einer bewussten Nachhaltigkeitsorientierung bei. Wer sich dabei für ein KfW-Effizienzhaus 40

mit Nachhaltigkeits-Klasse oder ein Austausch alter, fossiler Heizung für eine neue Heizung mit erneuerbarer Energien entscheidet, darf sich sogar auf interessante Förderungen und günstige Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau freuen.

## Gesetzliche Rahmenbedingungen

Mittlerweile hat der Gesetzgeber unter anderem mit der seit dem 1. Januar 2024 geltenden Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), der niedersächsischen Verordnung zur Durchführung dieses Gesetzes (NDSVO-GEG) für alle Bau- und Sanierungsinteressenten verbindliche Rahmenbedingungen gesetzt. Beauftragende von Baumaßnahmen, Entwurfsverfassende, Tragwerksplanende, Energieberatende und Handwerksbetriebe sind nunmehr angehalten, den Baubehörden gegenüber nachzuweisen, dass sie allen Verpflichtungen gemäß GEG und NDVO-GEG nachgekommen sind. Die Nachweise enthalten gem. § 92 GEG die Erfüllungserklärung für Neubauten und Bestandsgebäude bzw. für Erweiterungen oder Ausbau bestehender Gebäude mit dem zugehörigen Energieausweis und zugrundeliegender Berechnung. Bei Missachtung der gesetzlichen Pflichten kann ein empfindliches Bußgeld von 10.000 bis 50.000 € geahndet werden.

## Nützliche Hinweise und Tipps zum klimafreundlichen Bauen und Sanieren

### Wärme- und Kälteenergie durch erneuerbare Energien bereitstellen

Ein Teil des Bedarfs an Wärmeenergie muss nach § 71 GEG durch erneuerbare Energien bereitgestellt werden. Zur Erbringung dieser Energie können Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen, Biomasse, Kraft-Wärme-Kopplung und Fernwärme genutzt werden. Abhängig von der Art der eingesetzten o. g. Technologie werden auch unterschiedliche Zertifikate bzw. Nachweise ausgestellt.

### Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung werden Pflicht für Neubauten

Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) schreibt in § 32a bei der Errichtung von Gebäuden die die Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) zur Stromproduktion auf Dächern vor. Bei neuen Gebäuden mit einer Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> und darüber hinaus muss mindestens 50 % der Dachfläche mit einer PV-Anlage versehen sein, wenn der Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung nach § 62 (Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahmen) Abs. 3 übermittelt wird. Dies gilt

- wenn das Gebäude überwiegend gewerblich genutzt wird, seit 01.01.2023,
- wenn es als Wohngebäude genutzt wird, ab 01.01.2025.



# MOED

Sanitär · Heizung  
Wärmepumpen · Solar



Sind Sie  
schon  
Energiesparerer?

26203 Wardenburg  
Telefon 04407 20 861  
oder 04407 52 26

[www.moed-shk.de](http://www.moed-shk.de)

## Bester Service aus einer Hand

### SANITÄR Vorreiter in nachhaltiger Wärmeversorgung

**WARDENBURG** – Im Ringen um nachhaltige Lösungen für den steigenden Energiebedarf und den Klimawandel ist MOED Heizung, Sanitär und Klimatechnik aus Wardenburg ein Pionier. Das Unternehmen erkennt die entscheidende Rolle, die erneuerbare Energien und Wärmepumpen in der Zukunft der Wärmeversorgung spielen und wie sie gleichzeitig den Umweltschutz vorantreiben. Doch nicht nur in Sachen nachhaltige Wärmeversorgung sind wir Vorreiter.

#### Effizienz und Nachhaltigkeit vereint

Als führender Anbieter von Heizungs- und Klimatechnik in Wardenburg hat MOED seit Jahren auf innovative Lösungen für die Wärmeversorgung gesetzt. In den letzten Jahren wurden Wärmepumpen verstärkt ins Zentrum gerückt. Diese Technologie nutzt Umweltwärme, um Wärme für das Heizungssystem zu gewinnen. Beeindruckend ist dabei, die Effizienz: Wärmepum-



Elegante Badezimmer, MOED ist Ihr Experte für Badsanierung. BILD: PIXABAY

pen können bis zu fünfmal so viel Wärmeenergie erzeugen, wie sie an elektrischer Energie verbrauchen.

#### Badsanierung aus einer Hand

Das Bad nimmt im Haus eine wichtige Rolle ein. Es dient

nicht mehr nur der Körperhygiene, sondern auch als Wellness-oase, bei der das Wohlfühlen im Vordergrund steht. Wer eine Badsanierung plant, sollte Faktoren wie Wellness und Funktionalität nicht außer Acht lassen. Damit die Badrenovierung von Anfang an ein voller Erfolg wird und alle Wünsche und Anforderungen umgesetzt werden können, erfordert es ein Höchstmaß an Erfahrung. Das Team von MOED Heizung und Sanitär sind Ihr kompetenter Ansprechpartner, wenn es um die Erneuerung Ihres Bades geht.

MOED Heizung, Sanitär und Klimatechnik ist somit nicht nur Ihr Spezialist für nachhaltige Wärmeversorgung, sondern auch Ihr Partner für eine rundum gelungene Badsanierung.

„Wir bieten Ihnen Kompetenz und Erfahrung aus einer Hand, um Ihre Wünsche und Anforderungen in die Realität umzusetzen. Die Zukunft ist bereits in Bewegung, und wir sind bereit, sie mitzugestalten.“

WIR SIND GERNE FÜR SIE DA



## BRUNKEN HAUSTECHNIK

26197 Großenkneten • Tel.: 0 44 35 / 411 83

### Nachhaltige Technik von heute für morgen



## WIR BAUEN DIE ZUKUNFT GLEICH MIT EIN!

Seit mehr als 60 Jahren arbeiten wir mit hoher Fachkompetenz und langjähriger Erfahrung in den Bereichen des Neubaus, der Sanierung oder der Installation und Ausstattung von Ein- und Mehrfamilienhäusern.



**JANZEN GMBH**  
Heizung · Sanitär · Klempner · Solar

Zum Sportplatz 6  
26203 Wardenburg  
Tel. 04407 916660  
[www.janzen-gmbh.de](http://www.janzen-gmbh.de)



Die Pflicht entfällt, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich ist bzw. wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder auf den Dachflächen Solarkollektoren zur Heizungsunterstützung, zur Warmwasserbereitung und/oder als Warmwasser- bzw. Pufferspeicher errichtet wurden.

#### Leichtes Spiel bei Erdwärmepumpe oder Geothermie

Erdwärmesysteme sind nach NBauO verfahrensfrei. Man benötigt jedoch eine Genehmigung nach § 1a Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesberggesetz (BBergG) bzw. dem landesrechtlichen Wassergesetz sowie bauplanungs- bzw. bauordnungsrechtliche Regelungen. Darum kümmert sich in der Regel jedoch das beauftragte Bohrunternehmen, das die Planung und Auslegung der Bohrung sowie die Beantragung der erforderlichen Genehmigung bei den zuständigen Behörden übernimmt.

#### Den Energieausweis nicht vergessen

Ein Energieausweis muss erstellt werden für alle Neubauten, bei größeren Anbauten und nach Sanierungen in Bestandsgebäuden. Diese Dokumentation dient zum Nachweis darüber, wieviel Energie ein Gebäude benötigt. Nach Fertigstellung eines Gebäudes muss der Bauherr Sorge für einen entsprechenden Energieausweis tragen. Benötigt wird der Energieausweis bei jedem Verkauf oder jeder Neuvermietung eines bestehenden Gebäudes, um mehr Transparenz zu schaffen zwischen Käufer und Verkäufer hinsichtlich der Nebenkosten bzw. des Energiebedarfs im Vergleich mit anderen Objekten. Welche Angaben im Energieausweis gemacht werden müssen regelt der § 85 GEG. Pflichtangaben in einer Immobilienanzeige sind im § 87 GEG festgelegt.

#### Eine Energieberatung lohnt immer

Energiekosten steigen kontinuierlich. Doch Einsparmöglichkeiten für Strom, Wasser und Heizung sind vielfältig und in der Regel immer gegeben. Das Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung sorgt mit breit angelegten Förderprogrammen dafür, dass Investitionen bei Sanierungen und Neubauten finanzierbar bleiben. Beantragen kann man Förderungen beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) und bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Weitere Informationen und Tipps kann man unter folgenden Internetadressen abrufen:

- [www.bafa.de](http://www.bafa.de)
- [www.kfw.de](http://www.kfw.de)
- [www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de)
- [www.energie-experten.org](http://www.energie-experten.org)
- [www.dena.de](http://www.dena.de)
- [www.co2online.de](http://www.co2online.de)

In Kooperation mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und der Verbraucherzentrale Niedersachsen bietet der

Landkreis Oldenburg unterschiedliche Beratungsformate zu Themen, wie z. B. Heiztechnik, Dämmung und regenerative Energien an. Details hierzu können auch der Internetseite [www.wir-für-gutes-klima.de](http://www.wir-für-gutes-klima.de) entnommen werden.

#### Grüne Hausnummer –

#### Auszeichnung für besonders energieeffiziente Wohngebäude

Hauseigentümer im Landkreis Oldenburg, die besonders energieeffizient gebaut oder saniert haben, können sich um die Auszeichnung Grüne Hausnummer bewerben. Seit 2017 erhielten bereits 92 Eigentümerinnen und Eigentümer im Landkreis Oldenburg diese Auszeichnung. Wurde ein Neubau mindestens als KfW Effizienzhaus 40 fertiggestellt oder ein Altbau auf ein KfW-Effizienzhausniveau gebracht bzw. hierbei besonders wirksame Einzelmaßnahmen durchgeführt, ist eine Bewerbung für die Auszeichnung Grüne Hausnummer durchaus erfolgsversprechend. Die Bewerbungszeiträume und Informationen zu den bereits ausgezeichneten Gebäuden können ebenfalls der Seite [www.wir-für-gutes-klima.de](http://www.wir-für-gutes-klima.de) entnommen werden.



© Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen

# Die Kunst der Inneneinrichtung – Gestaltung von Räumen und Lebensstilen

Inneneinrichtung ist mehr als nur das Hinzufügen von Möbeln und Farben zu einem Raum. Sie ist die Kunst und Wissenschaft der Schaffung eines funktionellen, ästhetischen und harmonischen Raumgefühls, das den Lebensstil und die Bedürfnisse der Bewohner widerspiegelt. Inneneinrichtung befolgt verschiedene Aspekte – angefangen von Böden und Wänden bis hin zur Möbelwahl und Dekoration. Erkunden Sie alle Facetten eines gelungenen Interieurs.

## Die Bedeutung der Inneneinrichtung

Darüber hinaus beeinflusst die Inneneinrichtung unsere Stimmung, unser Wohlbefinden und unser tägliches Leben. Es gibt mehrere Gründe, warum die Inneneinrichtung weltweit einen so hohen Stellenwert hat:

**Ästhetik:** Die visuelle Gestaltung eines Raumes beeinflusst unsere Wahrnehmung und beeindruckt Gäste.

**Funktionalität:** Die richtige Platzierung von Möbeln und Zubehör macht das Leben einfacher und bequemer.

**Stimmung:** Farben und Beleuchtung können die Stimmung eines Raumes erheblich beeinflussen.

**Persönlicher Ausdruck:** Die Inneneinrichtung spiegelt unsere Persönlichkeit und unseren Lebensstil wider.

Es ist sehr wichtig, die grundlegenden Prinzipien der Inneneinrichtung zu verstehen.

Diese Prinzipien sind die **Bausteine eines jeden gut gestalteten Raumes:**

**Harmonie und Einheit:** Alle Elemente im Raum sollten miteinander in Einklang stehen und ein einheitliches Gesamtbild erzeugen.

**Balance:** Ein ausgewogenes Verhältnis von Farben, Formen und Texturen schafft visuelle Stabilität.

**Kontrast:** Kontraste in Farben, Materialien und Stilen erzeugen Spannung und Interesse.

**Rhythmus und Wiederholung:** Die Wiederholung von Mustern, Formen oder Farben schafft ein angenehmes visuelles Tempo.

**Proportionen und Skalierung:** Die richtige Größe von Möbeln und Accessoires im Verhältnis zum Raum ist entscheidend.

## Bodenbeläge

Böden bilden die Grundlage eines Raumes und haben einen erheblichen Einfluss auf die Raumgestaltung. Dabei gilt es mehrere Aspekte bei der Auswahl zu beachten: Holz, Fliesen, Teppich, Beton und viele andere **Materialien** stehen zur Verfügung. Jedes hat seine eigenen Vor- und Nachteile. Der Bodenbelag sollte zum Gesamtdesign des Raumes passen, den gewünschten **Stil** widerspiegeln und ausgesprochen **schön** wirken.

Berücksichtigen Sie den **Verwendungszweck** des Raumes. Ist der Bodenbelag leicht zu reinigen? Ist er fußwarm? Die **Farbe und das Muster** des Bodenbelags können die Raumwahrnehmung stark beeinflussen. Helle Farben lassen den Raum größer erscheinen, während dunkle Farben Gemütlichkeit vermitteln können.

Es gibt zahlreiche Optionen für den richtigen Bodenbelag, die je nach Bedarf und Geschmack ausgewählt werden können:

**Holzböden:** Echtholz- und Parkettböden verleihen einem Raum Wärme und Eleganz. Sie sind vielseitig und zeitlos.

**Fliesenböden:** Fliesen sind langlebig, leicht zu reinigen und in verschiedenen Mustern und Farben erhältlich.

**Teppichböden:** Teppiche bieten Komfort und Schalldämmung. Sie sind ideal für Schlafzimmer und Wohnzimmer.

**Laminatböden:** Laminatböden sind kostengünstig und sehen aus wie echtes Holz oder Fliesen.

**Vinylböden:** Vinylböden sind wasserabweisend und pflegeleicht. Sie sind eine beliebte Wahl für Badezimmer und Küchen.

**Betonböden:** Industrieller Chic trifft auf Minimalismus. Betonböden sind robust und können gefärbt oder poliert werden.

Die **Gestaltung und Pflege** von Böden ist entscheidend für ihre Langlebigkeit und Schönheit.

Die **Art und Weise**, wie Fliesen oder Holzbretter **verlegt werden**, kann die Raumwahrnehmung sehr beeinflussen. **Staubsaugen, Fleckenentfernung** und regelmäßige **professionelle Reinigung** sind wichtig, um Teppiche in gutem Zustand zu halten. Holzböden erfordern **regelmäßige Pflege**, einschließlich Schleifen und Versiegeln, um Kratzer und Abnutzung zu minimieren.

## Wände und Decken

Die **Farbgestaltung der Wände** ist ein wesentlicher Teil der Raumgestaltung: Verschiedene Farben können unterschiedliche Emotionen und Stimmungen hervorrufen, spielen unterbewusst eine **psychologische Rolle**. Rot kann Leidenschaft vermitteln, Blau Ruhe und Gelb Fröhlichkeit. Eine einzelne Wand in einer kräftigen Farbe oder mit Tapeten kann als **Blickfang** dienen und **Akzente** setzen. **Tapeten** bieten eine Vielzahl von Mustern und Designs, die den Raum charakterisieren können. Von klassisch bis modern, die Auswahl ist groß.

Wände und Decken sind nicht nur Hintergrundelemente, sondern können auch als **gestalterische Elemente** dienen: **Holz- oder Steinverkleidungen** können Wände in rustikale oder elegante Kunstwerke verwandeln. **Deckenbalken und -vertäfelungen** verleihen Räumen eine warme und gemütliche Atmosphäre. Durch die Verwendung von **Farbverläufen** von einer Wand zur Decke oder von einer Wand zur anderen können Räume optisch interessanter gestaltet werden.

Die richtige **Wanddekoration** und **Kunst** können einen Raum zum Leben erwecken: **Rahmen Sie Kunstwerke, Fotos oder Gemälde** ein und hängen Sie sie in Augenhöhe auf. **Spiegel** können Räume vergrößern und das Licht reflektieren. **Wandregale** bieten ausreichend Platz für Bücher, Pflanzen und dekorative Gegenstände. Moderne Tapeten mit künstlerischen Designs verwandeln Räume in Kunstwerke und steigern das Wohlbefinden.

## Möbel und Einrichtungsgegenstände

**Möbel** sind nicht nur zum Sitzen oder Schlafen da; sie sind auch wesentliche **funktionale Elemente** der Inneneinrichtung: Die Auswahl von **ergonomischen Möbeln** ist wichtig, um Komfort und Gesundheit zu gewährleisten. Die **richtige Platzierung** von Möbeln schafft einen effizienten und angenehmen Raumfluss. Klappbare Tische, Schlafsofas und andere **multifunktionale Möbel** sind perfekt für kleine Räume.

Der **Stil** und das **Design** von Möbeln tragen zur Ästhetik eines Raumes bei: Von klassisch bis modern, von minimalistisch bis opulent, es gibt Möbelstile für jeden Geschmack. Die Wahl der **Materialien**, wie Holz, Metall, Glas oder Kunststoff, beeinflussen den Stil und die Haltbarkeit der Möbel. Die **Polsterung** von Sofas und Stühlen sowie die Farbauswahl können das Erscheinungsbild der Möbel erheblich beeinflussen.

Die **Pflege** und **Wartung** von Möbeln ist entscheidend für ihre Langlebigkeit: **Regelmäßiges Staubwischen** und **Reinigen** von

Flecken ist enorm wichtig. Bei Polstermöbeln sollten **Polsterung und Bezug** je nach Bedarf gereinigt oder ausgetauscht werden. **Holz Möbel** sollten vor Austrocknung und Kratzern geschützt werden. Eine direkte Sonneneinstrahlung ohne Fenstergläser mit ausreichendem UV-Schutz schadet erheblich.

## Beleuchtung und ihre Bedeutung

Die Wahl der Raumbeleuchtung ist ein entscheidender Faktor in der Raumgestaltung: Deckenleuchten, Wandleuchten und Stehlampen bieten **ausreichend Licht** für verschiedene Aktivitäten. **Stimmungslichter**, Kerzen und indirekte Beleuchtung schaffen eine angenehme Atmosphäre. **Akzentleuchten** können Kunstwerke, Pflanzen oder besondere Architekturmerkmale hervorheben.

Das **Design** der Beleuchtung ist entscheidend für die Funktionalität und Ästhetik eines Raumes: Die Verwendung von verschiedenen **Lichtquellen in Schichten** schafft Tiefe und Flexibilität in der Beleuchtung. Die Auswahl von **warmen oder kühlen Lichttönen** kann die Stimmung eines Raumes beeinflussen. **Dimmbare Beleuchtung** ermöglicht es, die Lichtintensität je nach Bedarf anzupassen.

**Nachhaltige LED-Leuchten** sind umweltfreundlich und zugleich energieeffizient, langlebig und vielseitig einsetzbar. Maximieren Sie die **Nutzung von Tageslicht** durch große Fenster und Oberlichter. **Automatisierte Beleuchtungssysteme**, wie Bewegungssensoren oder Timer reduzieren den Energieverbrauch und sind umweltfreundlich.





HÖLINGER HOLZFUSSBODEN  
MANUFAKTUR

## Vom Baum zum Raum.

Seit über 15 Jahren steht der Name Hölinger für Qualität & Verlässlichkeit.

Unsere Arbeit besteht aus solider Handwerkskunst. Wir arbeiten nach Ihren Wünschen, produzieren auf Bestellung und machen auch in Bezug auf Qualität keine Zugeständnisse.

### Unsere Leistungen:

- // Massivholzdielen bis 22 mm
- // Teppich raus - Diele rein. Dünne Diele, (12 mm) auch für Verlegung auf Fußbodenheizungen
- // Große Ausstellungsfläche in Hölingen (120 m<sup>2</sup>)
- // Ausstellungstermine nach telefonischer Vereinbarung

Dorfstraße 1 // 27243 Hölingen // Telefon: 04434-354 // [www.hoelinger-holzfußboden.de](http://www.hoelinger-holzfußboden.de)

**Du planst, baust und sanierst.  
Wir liefern, was du brauchst,  
wann und wo du willst.**

Packen wir es an!



**GS** bau

[gs-bau.de](http://gs-bau.de)



© roxcon · adobestock.com

 **BERND MERTEN**

Spielgeräte • Freizeitanlagen • Holzbau

Öffnungszeiten  
Montag – Freitag:  
7.00 – 17.00 Uhr  
Samstag:  
8.00 – 11.30 Uhr



Spielgeräte und Ausstattungen  
für den öffentlichen sowie Privatbereich.

Claußenweg 3 · 27798 Hude · Tel. 04484 / 92 89-0  
Fax 0 44 84 / 92 89-24 · [www.bernd-merten.de](http://www.bernd-merten.de)

Ob gewerblich oder privat, wir machen Ihren Wohnwunsch wahr!

Ganz gleich in welchem Raum, wir finden & planen die passende  
Stauraum-, Nischen- oder Dachschrägenlösung für Sie.

**kirstein+schubert**  
wir machen möbel

- Wohnmöbel
- Schlafzimmer
- Küchen
- Badezimmer

die Moebelwerkstatt Kirstein Schubert oHG · Felix-Wankel-Straße 3a 26125 Oldenburg  
Tel. 0441-932 932 · [info@kirstein-schubert.de](mailto:info@kirstein-schubert.de) · [www.kirstein-schubert.de](http://www.kirstein-schubert.de)

## Dekoration und Accessoires

### Dekorative Elemente

**Dekorative Elemente verleihen einem Raum Charakter und Persönlichkeit:** Kissen und Decken können Farben und Muster in den Raum bringen.

**Kunstwerke:** Wandkunst, Skulpturen und Kunsthandwerk können als Blickfang dienen.

**Pflanzen:** Zimmerpflanzen tragen zur Luftreinigung bei und bringen Natur ins Haus.

Verschiedene **Accessoires** können sowohl **funktional** als auch **stilvoll** sein: **Spiegel** reflektieren Licht und lassen Räume größer wirken. Ausgefallene **Wanduhren** sind nicht nur ein Blickfang – sie zeigen gleichzeitig die Zeit an. Rustikale **Bücherregale** können als Stauraum und zur Präsentation von Büchern und dekorativen Gegenständen dienen.

## Budgetplanung und Kostenkontrolle

Die **Budgetplanung** ist ein wesentlicher Schritt in der Inneneinrichtung: Ermitteln Sie die **Kosten** für Bodenbeläge, Wandgestaltung, Möbel, Beleuchtung und Dekoration. Legen Sie **Prioritäten** fest und entscheiden Sie, welche Bereiche des Raumes Sie bevorzugt gestalten möchten.

Die **Kostenkontrolle** ist entscheidend, um im Budget zu bleiben: Vergleichen Sie Preise von verschiedenen Lieferanten und Handwerkern und fordern Sie mehrere Angebote.

**Selbstgemachte und kreative DIY-Projekte** sowie das **Upcycling von Möbeln** können eine Menge Geld sparen. **Planen** Sie die Renovierung oder Umgestaltung sorgfältig, um Verzögerungen und zusätzliche Kosten zu vermeiden.

## Der Prozess der Inneneinrichtung

Die **Planung** und das richtige **Konzept** bilden den Ausgangspunkt für eine erfolgreiche Inneneinrichtung: Analysieren Sie die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner.

Analysieren und untersuchen Sie den **Raum**, um seine Vorzüge und Herausforderungen zu verstehen. Entwickeln Sie ein **Designkonzept**, das Stil, Farben und Layout umfasst.

Die **Umsetzung** des Konzepts erfordert sorgfältige Planung und Durchführung: **Platzieren** Sie die Möbel anhand des Layouts und der Funktionalität des Raumes auf. Wählen Sie **Farben** für Wände, Decken und Möbel aus, die zum Konzept passen. **Kaufen oder**

**bestellen** Sie rechtzeitig sämtliche Möbel und Dekorationselemente, die ihren Wünschen entsprechen.

Nach der Umsetzung erfolgt die Bewertung und der **Abschluss** des Projekts: Stellen Sie sicher, dass die Arbeit den **Qualitätsstandards** entspricht. Bringen Sie fehlende Dekorationsgegenstände an und **personalisieren Sie den Raum**. **Bewerten** Sie das Endergebnis und nehmen Sie eventuelle Anpassungen vor.

## Trends und Aussichten

**Nachhaltigkeit** ist ein bedeutender Trend in der Inneneinrichtung: Die Verwendung von recycelten oder natürlichen (umweltfreundlichen) Materialien wird immer beliebter.

**Energiesparende LED-Beleuchtung** und **automatisierte Beleuchtungssysteme** sind auf dem Vormarsch. Das Wiederverwerten von alten Möbeln und Accessoires (Upcycling) ist eine nachhaltige Praxis.

**Minimalistische und skandinavische Designs** sind zeitlos und werden immer beliebter: Weniger ist mehr, wenn es um Möbel und Dekoration geht – mit **klaren Linien und einfachem Design**. Skandinavische Designs nutzen **helle Farben**, um Räume zu beleuchten. Möbel sollen nicht nur gut aussehen, sondern auch **funktional sein**.

Immer mehr Menschen möchten ihre **Persönlichkeit** in ihrer Inneneinrichtung zum Ausdruck bringen: Die **Individualisierung von Räumen** durch persönliche Fotos und Erinnerungsstücke ist ein beliebter Trend. **Einzigartige sowie handgefertigte Möbel** und individuelle Designs sind gefragt. **Kunstwerke und handwerkliche Dekorationen** werden verstärkt in die Gestaltung einbezogen.

**Die Zukunft der Inneneinrichtung** verspricht weitere spannende Entwicklungen: **Intelligente Möbel und Technologien** werden zunehmend in die Inneneinrichtung integriert.

**Nachhaltige Praktiken** werden noch wichtiger, das Umweltbewusstsein wächst. Die **Personalisierung von Räumen** wird dank 3D-Druck und maßgeschneiderten Lösungen einfacher. Inneneinrichtung ist eine faszinierende Kunst, die die Lebensqualität und den Lebensstil der Bewohner beeinflusst. Von Böden und Wänden bis zur Auswahl von Möbeln und Beleuchtung, jede Entscheidung hat Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Funktionalität eines Raumes. Die Beachtung von Grundprinzipien der Inneneinrichtung, die Berücksichtigung von Trends und die individuelle Gestaltung ermöglichen es, ein Zuhause zu schaffen, das nicht nur schön, sondern auch funktional und persönlich ist – einzigartig eben!

# Erfolgreicher Garten- und Landschaftsbau

Garten- und Landschaftsbau ist weit mehr als nur das Anpflanzen von Blumen und Bäumen. Es ist eine Kunstform, die die natürliche Umgebung gestaltet und die Lebensqualität verbessert. Hier sind einige Gründe, warum Garten- und Landschaftsbau wichtig ist:

**Ästhetik:** Gut gestaltete Außenanlagen können die Schönheit eines Grundstücks erheblich steigern und die Umgebung verschönern.

**Funktionalität:** Einrichtungen wie Terrassen, Wege und Sitzbereiche können den Wohnraum erweitern und die Nutzung des Gartens das ganze Jahr über ermöglichen.

**Umweltfreundlichkeit:** Garten- und Landschaftsarchitekten berücksichtigen ökologische Prinzipien, um nachhaltige und umweltfreundliche Außenanlagen zu schaffen.

**Erholung:** Ein gut gestalteter Garten kann ein Ort der Entspannung und Erholung sein und die physische und mentale Gesundheit fördern.

**Steigerung des Immobilienwerts:** Professionell gestaltete Außenanlagen können den Wert einer Immobilie erheblich steigern.

**Die besondere Rolle von Garten- und Landschaftsarchitekten:** Garten- und Landschaftsarchitekten sind Fachleute, die bei der Planung, Gestaltung und Umsetzung von Außenanlagen helfen. Ihre Aufgaben umfassen:

**Standortanalyse:** Die Beurteilung des Geländes, seiner Eigenschaften und möglichen Herausforderungen.

**Design:** Die Erstellung eines detaillierten Gartenplans, der Pflanzenauswahl, Wege, Terrassen, Wasserelemente und andere Elemente einschließt.

**Materialauswahl:** Die Auswahl von Materialien wie Steinen, Pflastersteinen, Holz und Pflanzen, die zum Design passen.

**Baumanagement:** Die Überwachung der Bauprojekte, um sicherzustellen, dass das Design korrekt umgesetzt wird.

**Pflege und Wartung:** Die Empfehlung von Pflegepraktiken, um die langfristige Schönheit der Anlagen zu gewährleisten.

## Gesetzliche Bestimmungen und Genehmigungen:

Bevor Sie mit dem Garten- und Landschaftsbau beginnen, sollten Sie sich über die örtlichen Gesetze und Vorschriften informieren, die Ihr Projekt betreffen könnten. Dies kann Folgendes umfassen:

**Bauplanung:** Überprüfen Sie die örtlichen Bauplanungsregelungen und stellen Sie sicher, dass Ihr Projekt den Anforderungen entspricht.

**Baugenehmigungen:** Erkundigen Sie sich, ob Sie für Ihr Projekt eine Baugenehmigung benötigen, und beantragen Sie sie gegebenenfalls rechtzeitig.

**Umweltauflagen:** Berücksichtigen Sie Umweltauflagen und den Schutz von natürlichen Ressourcen bei der Planung Ihres Projekts.

**Nachbarschaftsvereinbarungen:** Prüfen Sie, ob es Regelungen oder Vereinbarungen in Ihrer Nachbarschaft gibt, die Ihr Projekt beeinflussen könnten.

## Außenanlagen planen und umsetzen nach Etappen

Der erste Schritt bei der Planung Ihrer Außenanlagen ist die **Festlegung Ihrer Ziele und Ihres Budgets**. Überlegen Sie, was Sie mit Ihrem Garten oder Ihrer Landschaft erreichen möchten, und legen Sie fest, wie viel Sie ausgeben können. Zu den gängigen Zielen gehören:

**Garten zur Entspannung:** Ein Ort, um sich zu erholen und die Natur zu genießen.

**Familienfreundlicher Garten:** Ein Garten, der Platz zum Spielen und Entdecken bietet.

**Ess- und Unterhaltungsbereich:** Eine Terrasse oder ein Patio für geselliges Beisammensein.

**Ökologischer Garten:** Ein umweltfreundlicher Garten, der die Biodiversität fördert.

Eine sorgfältige **Standortanalyse** ist entscheidend, um die besten Entscheidungen für Ihr Garten- und Landschaftsprojekt zu treffen. Folgende Faktoren sind dabei wichtig:

Lassen Sie den **Boden testen**, um Informationen über pH-Wert, Drainage und Nährstoffgehalt zu erhalten. Beobachten Sie, wie die Sonne Ihren Garten im Laufe des Tages beeinflusst, um die richtigen Pflanzen auszuwählen, die unter den **Lichtverhältnissen** nicht leiden. Berücksichtigen Sie die Geländeform und -neigung (Topografie), um Erosion und Entwässerungsprobleme zu vermeiden. Informieren Sie sich über das **lokale Klima** und die Frosttage, um winterharte Pflanzen auszuwählen. Überlegen Sie, wie Sie die Bewässerung sicherstellen können, wenn es keine natürlichen **Wasserquellen** gibt.

Das **Design** ist das Herzstück Ihres Garten- und Landschaftsprojekts. Ein professionelles Design sollte die folgenden Elemente berücksichtigen: Wählen **Sie Pflanzen aus**, die zur Bodenart und den Lichtverhältnissen passen. Denken Sie an Farben, Texturen und Höhen.

Planen Sie Wege, Terrassen, Mauern und andere Elemente, die die Struktur des Gartens bilden. Entscheiden Sie, ob Sie **Teiche, Brunnen oder Wasserfälle** integrieren möchten.

Denken Sie an die **Beleuchtung**, um Ihren Garten auch nachts genießen zu können und Sicherheit zu gewährleisten. Wählen Sie **Gartenmöbel, Skulpturen und Dekorationen** aus, um den Stil Ihres Gartens zu ergänzen.

Erstellen Sie einen detaillierten **Budgetplan**, der alle **Kosten** Ihres Projekts berücksichtigt, einschließlich Materialien, Arbeitskosten und eventueller zusätzlicher Ausgaben. Tipps zur Kostenkontrolle sind: Fordern Sie mehrere **Angebote** von Landschaftsgärtnern und Baufirmen an, um die **besten Preise** zu erhalten. Wenn Ihr Budget begrenzt ist, **priorisieren Sie** die wichtigsten Elemente Ihres Designs und verschieben Sie weniger wichtige Aspekte auf später. Wenn Sie handwerklich begabt sind, können Sie einige Arbeiten **selbst erledigen**, um Kosten zu sparen. Investieren Sie in **hochwertige Materialien und Arbeit**, um langfristige Kosten zu reduzieren.

## Der Traum wird Wirklichkeit

Die Umsetzung eines Garten- und Landschaftsprojekts erfordert oft die **Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachleuten**. Zu den Schlüsselakteuren, die Sie möglicherweise benötigen, gehören:

Der **Landschaftsarchitekt** entwirft Ihren Garten und koordiniert das gesamte Projekt.

**Landschaftsgärtner** sind für die Ausführung des Designs verantwortlich und pflanzen Bäume, Sträucher und Blumen. **Bauprofis** treten ins Spiel, wenn Sie Maurer, Zimmerleute und Elektriker benötigen, um Hardscape-Elemente, wie Wege, Terrassen und Beleuchtung, zu installieren. Wenn Sie Bewässerungssysteme installieren möchten, sollten Sie qualifiziertes Fachpersonal (z. B. ein **Bewässerungsexperte**) hinzuziehen. Ein **Bauprojektmanager** kann den Fortschritt Ihres Projekts überwachen und sicherstellen, dass es termingerecht und im Budget bleibt.

Sobald Sie Ihr Design erstellt haben, müssen Sie die benötigten **Materialien beschaffen**. Dies umfasst Pflanzen, Steine, Pflastersteine, Holz und alle anderen Baustoffe. Achten Sie bei der Materialbeschaffung vor allem auf Folgendes:

**Vergleichen Sie Preise:** Erkunden Sie verschiedene Lieferanten und Geschäfte, um die besten Preise für Ihre Materialien zu finden. Achten Sie auf die **Qualität der Materialien**, insbesondere bei Pflanzen und Hardscape-Elementen. **Planen und koordinieren** Sie die Lieferung der Materialien, um Verzögerungen zu vermeiden.

Die **Bauphase** ist der aufregendste Teil Ihres Garten- und Landschaftsprojekts. Es folgt in mehreren Schritten und umfasst mehrere Etappen: Als Erstes **bereitet** man das **Gelände vor**, indem alte Pflanzen entfernt, der Boden vorbereitet und ggf. Gräben ausgehoben werden. Wege, Terrassen, Mauern und andere **Hardscape-Elemente werden nun installiert**.

Einige **Pflanzen** werden entsprechend dem Design **platziert und gepflanzt**.

**Bewässerungs- und Beleuchtungssysteme** werden installiert. Zu guter Letzt wird das Projekt **abgeschlossen** und letzte Feinarbeiten werden durchgeführt.



Ihr Garten und Ihre Landschaft werden sich im Laufe der Zeit entwickeln und verändern. **Pflege und Wartung** sind entscheidend, um die Schönheit und Gesundheit Ihrer Außenanlagen zu erhalten. Bei der Pflege beachten Sie vor allem folgende Punkte: Stellen Sie sicher, dass Ihre Pflanzen **ausreichend bewässert** werden, insbesondere während trockener Perioden. **Schneiden** Sie **Pflanzen regelmäßig zurück**, entfernen Sie Unkraut und düngen Sie sie nach Bedarf. Überprüfen Sie regelmäßig Wege, Terrassen und Mauern auf **Schäden und Reparaturbedarf**. **Testen** Sie Ihre **Beleuchtungssysteme** und ersetzen Sie defekte Lampen. **Schützen** Sie empfindliche Pflanzen **vor Frost** und bereiten Sie Ihren Garten auf die Wintermonate vor.

## Spezielle Garten- und Landschaftsgestaltungen

Ein **Themengarten** ist ein Garten, der sich einem bestimmten Konzept oder Stil widmet.

Ein **Zen-Garten** strahlt Ruhe und Meditation aus und enthält oft Sand, Kies, Steine und Bambus. Dagegen wirkt ein **Cottage-Garten** romantisch und unordentlich, mit üppigen Blumenbeeten und Rankpflanzen.

Im **Wüstengarten** verwendet man Sukkulente und trockenheitsresistente Pflanzen, um die Landschaft der Wüste nachzuahmen. Ein **asiatischer Garten** ist von fernöstlicher Ästhetik geprägt und kann Bonsai-Bäume, Pagoden und Koi-Teiche umfassen.

**Wasser- und Steinlandschaften** sind beliebte Gestaltungsstile, die auf natürlichen Elementen wie Wasser, Felsen und Kies basieren. Ausgesprochen beliebt ist der **Japanische Wassergarten**: Dieser Gartenstil enthält Teiche, Brücken, Steine und oft Koi-Fische. Ein **Felsen- und Kiesgarten** beruht auf dem minimalistischen Stil, der sich auf Felsen und Kies konzentriert, um Ruhe und Einfachheit zu schaffen. Ein **Wasserfallgarten** punktet mit künstlichen Wasserfällen, die fließendes Wasser und visuelle Reize bieten.

Der **ökologische Gartenbau** befasst sich mit der Schaffung von Gärten, die die Umwelt respektieren und fördern. Zu den Prinzipien des ökologischen Gartenbaus zählen:

- Verwenden Sie **Pflanzen, die in Ihrer Region heimisch sind**, um die Biodiversität zu unterstützen.
- Vermeiden Sie den Einsatz von Pestiziden und chemischen Düngemitteln und fördern Sie **natürliche Schädlingsbekämpfung**.
- Implementieren Sie **effiziente Bewässerungssysteme**, die Wasser sparen, wie Tropfbewässerung oder Regenwassernutzung.
- Nutzen Sie **Kompost**, um den Boden zu verbessern und Abfälle zu reduzieren.



© rabbitti · adobestock.com

## Tipps und Tricks

Die richtige **Pflanzenauswahl und -pflege** sind entscheidend für die Schaffung eines gesunden und schönen Gartens. Mit diesen Tipps machen Sie alles richtig:

Lassen Sie den **Boden testen**, um sicherzustellen, dass er den Bedürfnissen Ihrer Pflanzen entspricht. Achten Sie auf den empfohlenen **Pflanzabstand**, um ausreichend Platz für ein gesundes Wachstum zu lassen. **Bewässern** Sie Ihre Pflanzen **regelmäßig und gleichmäßig**, um Wassermangel oder Überflutung zu vermeiden. **Düngen** Sie Ihre Pflanzen entsprechend den Bedürfnissen und befolgen Sie die Anweisungen auf den Düngertiketten. Überwachen Sie Ihre Pflanzen auf **Schädlinge** und ergreifen Sie frühzeitig **Maßnahmen zur Bekämpfung**.

Ein gesunder Rasen ist ein wichtiger Bestandteil vieler Außenanlagen. Befolgen Sie nützliche Tipps zur Rasenpflege, wie zum Beispiel: Halten Sie Ihren Rasen auf die empfohlene Höhe, um gesundes Wachstum zu fördern und **mähen Sie regelmäßig**. **Bewässern** Sie den Rasen tief, aber weniger häufig, um tiefe Wurzeln zu fördern. **Entfernen Sie Unkraut** rechtzeitig, um die Ausbreitung zu verhindern. **Düngen Sie den Rasen** im Frühjahr und Herbst, um Nährstoffe zuzuführen.

Gartenarbeit ist stark von den **Jahreszeiten** und dem **Wetter** abhängig. Einige Überlegungen für jede Jahreszeit: Der **Frühling** ist die beste Zeit für Pflanzungen, wenn der Boden aufgetaut ist und das Wachstum beginnt. Achten Sie auf ausreichende Bewässerung und Schutz vor Hitze in den **Sommermonaten**. Im **Herbst** ist Zeit für Ernte und Vorbereitung auf den Winter. Der Schutz empfindlicher Pflanzen vor Frost und Schnee sollte vor **Wintereinbruch** stattfinden.

**Unkraut** kann ein hartnäckiges Problem im Garten sein. Die meisten Methoden zur Unkrautbekämpfung sind: Ziehen Sie Unkraut **von Hand heraus**, bevor es sich ausbreitet.

Verwenden Sie **Mulch**, um den Boden zu bedecken und das Wachstum von Unkraut zu verhindern. Bei schwerem Unkrautbefall können Sie Herbizide verwenden, sollten aber vorsichtig sein, um keine nützlichen Pflanzen zu schädigen.

**Schädlinge** können viel Schaden an Pflanzen und Garten anrichten. Etliche Maßnahmen zur Schädlingsbekämpfung helfen dagegen: Nutzen Sie **natürliche Feinde von Schädlingen**, wie Marienkäfer und Spinnen. Verwenden Sie **biologische Schädlingsbekämpfungsmethoden** wie Neemöl oder Nematoden. In schweren Fällen können Sie auf umweltfreundliche **Herbizide** zurückgreifen.

Auch Pflanzen leiden unter Krankheiten und sind auf Schutz angewiesen. Mit diesen Tipps zur Vorbeugung und Behandlung gelingt das im Nu: Pflanzen Sie **gesunde, resistente Sorten** und sorgen Sie für gute Pflege. Entfernen Sie **kranke Pflanzenteile** und desinfizieren Sie Ihre Werkzeuge. Verwenden Sie bei Bedarf **Fungizide**, um Pilzkrankheiten zu bekämpfen.

## Nachhaltigkeit und Umweltschutz

**Nachhaltiges Gärtnern** beinhaltet Praktiken, die die Umwelt schützen und die Ressourcen schonen. Die Aspekte eines nachhaltigen Gärtnerns sind vielfältig: Verwenden Sie **effiziente Bewässerungssysteme** und sammeln Sie immer ausreichend Regenwasser. **Kompostieren** Sie organische Abfälle, um Nährstoffe zurück in den Boden zu bringen. Pflanzen Sie eine Vielzahl von einheimischen Pflanzen, um die Artenvielfalt und **Biodiversität** zu fördern.

Verwenden Sie natürliche Schädlingsbekämpfungsmethoden und **minimieren Sie den Einsatz von Pestiziden**.

Die **regenerative Landwirtschaft** ist eine fortschrittliche Form des Garten- und Landschaftsbaus, die darauf abzielt, die Bodengesundheit zu verbessern und CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre zu binden. Zu den Prinzipien einer regenerativen Landwirtschaft zählen:

**Pflegen Sie gesunde Böden** durch Kompostierung und biologische Praktiken. Pflanzen Sie genügend Bäume und Sträucher, um **Kohlenstoff aus der Atmosphäre zu absorbieren**.

Fördern Sie eine **vielfältige Pflanzen- und Tierwelt**, um ein ausgewogenes Ökosystem zu schaffen. Implementieren Sie **Methoden zur Wassererhaltung**, um Erosion und Verschwendung zu verhindern.

## Berufliche Perspektiven

Garten- und Landschaftsarchitekten und Landschaftsgärtner sind gefragte Fachleute in der Branche. Die beruflichen Perspektiven sind vielfältig und bei jungen Menschen immer beliebter. Arbeiten im Freien, bei frischer Luft und ohne Stress sind nur einige der Vorzüge sogenannter „Grüner Berufsbilder“. Viele Landschaftsarchitekten und Landschaftsgärtner arbeiten **selbstständig** und betreiben ihre eigenen Unternehmen. Sie können auch in Gartenbaubetrieben, Baufirmen oder öffentlichen Einrichtungen **fest angestellt** sein. Einige Fachleute widmen sich der **Ausbildung und Schulung** neuer Generationen von Garten- und Landschaftsarchitekten. Laut Landwirtschaftskammer Niedersachsen gibt es inzwischen zwölf **Grüne Ausbildungsberufe** in der jungen Karriere machen können. Auf der Homepage „Agrar-Jobbörse“ der Landwirtschaftskammer sind die freien Stellen im Bundesland aufgelistet: [www.agrarjobboerse.de](http://www.agrarjobboerse.de)

### Bildung und Qualifikationen

Um in der Garten- und Landschaftsbauindustrie erfolgreich zu sein, sind Bildung und Qualifikationen wichtig. Befolgen Sie diese Schritte, dann sind Sie auf dem richtigen Weg:

Absolvieren Sie einen **Bachelor- oder Masterstudiengang** in Landschaftsarchitektur oder einem verwandten Bereich. Sammeln Sie **praktische Erfahrung** durch Praktika oder Anstellungen in der Branche. Erwägen Sie die **Zertifizierung** durch eine anerkannte Organisation, um Ihre Fachkenntnisse zu validieren. Dank **Weiterbildung** bleiben Sie auf dem neuesten Stand über Trends und Entwicklungen im Garten- und Landschaftsbau.

### Zukunftsperspektiven

Die Zukunft des Garten- und Landschaftsbaus sieht vielversprechend aus, da die Nachfrage nach schönen und nachhaltigen Außenanlagen weiterhin wächst. Mit zunehmendem Umweltbewusstsein und dem Bedarf an grünen und erholsamen Räumen wird die Branche an Bedeutung gewinnen.

Die Schaffung und Pflege von Außenanlagen ist eine anspruchsvolle, aber lohnende Aufgabe. Mit sorgfältiger Planung, der richtigen Pflege und der Berücksichtigung nachhaltiger Praktiken können Sie einen Garten oder eine Landschaft gestalten, die nicht nur schön, sondern auch umweltfreundlich ist. Ganz gleich, ob Sie Ihr eigenes Zuhause verschönern oder eine berufliche Laufbahn im Garten- und Landschaftsbau anstreben, die hier vorgestellten Informationen und Tipps werden Ihnen dabei helfen, erfolgreich zu sein.

Warum finanzieren  
Sie Ihr Haus mit uns,  
Herr und Frau Renken?

# Weil unser Haus eine Zukunft haben soll

Unser Haus hat bereits eine  
Geschichte. Mit der Finanzierung  
durch die LzO können wir jetzt  
eigene Kapitel dazuschreiben.  
Weil's um mehr als Geld geht.



Mehr erfahren:  
[lzo.com/immobilien](https://lzo.com/immobilien)

 **LzO**  
meine Sparkasse

**Unsere Nähe bringt Sie weiter.**

# Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten

## Bauen und Sanieren in Niedersachsen

Für erfolgreiches Bauen und Sanieren von Immobilien gibt es in Niedersachsen eine Vielzahl von Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, die Eigentümern und Bauherren zur Verfügung stehen. Diese Programme wurden entwickelt, um die Umsetzung energieeffizienter und nachhaltiger Bauprojekte zu unterstützen, den Wohnraum zu verbessern und gleichzeitig die Umwelt zu schützen. Neben den verschiedenen Finanzierungsoptionen, locken attraktive Förderprogramme die Investitionen in Bau- und Sanierungsprojekte im Land.

Das Bauen und Sanieren von Immobilien ist eine wichtige Investition, die oft eine erhebliche finanzielle Belastung darstellt. Um den Bedarf an erschwinglichem Wohnraum, energieeffizienten Gebäuden und der Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks zu erfüllen, sind **Finanzierung und Förderung** von entscheidender Bedeutung. Zu den wichtigsten Gründen zählen:

**Energieeffizienz:** Durch die Förderung von energieeffizienten Bauprojekten können Energiekosten gesenkt und die Umweltbelastung verringert werden.

**Verbesserte Wohnqualität:** Bauprojekte können die Lebensqualität der Bewohner durch modernere und komfortablere Wohnbedingungen steigern.

**Wirtschaftlicher Nutzen:** Die Baubranche trägt zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Stärkung der regionalen Wirtschaft bei.

### Finanzierungsmöglichkeiten im Überblick

In Niedersachsen gibt es verschiedene Möglichkeiten zur Finanzierung von Bau- und Sanierungsprojekten. Die wichtigsten und auch bekanntesten Optionen sind:

**Eigenkapital:** Die Verwendung eigener finanzieller Mittel zur Deckung der Bau- oder Sanierungskosten ist eine häufige Option.

**Kredite und Hypotheken:** Banken und Kreditinstitute bieten verschiedene Kredit- und Hypothekenprodukte an, um den Bau oder die Sanierung von Immobilien zu finanzieren.

**Förderprogramme:** Die Landesregierung und der Bund bieten eine Vielzahl von Förderprogrammen an, um bestimmte Bau- und Sanierungsprojekte finanziell zu unterstützen.

**Zuschüsse:** Einige Projekte können auch direkte Zuschüsse für bestimmte Bau- oder Sanierungsmaßnahmen erhalten.

**Fremdkapital:** Die Beschaffung von Fremdkapital von Investoren oder Kreditgebern kann eine Möglichkeit sein, Projekte zu finanzieren.

## Energieeffizientes Bauen

### KfW-Förderprogramme

Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bietet eine breite Palette von Förderprogrammen für energieeffizientes Bauen und Sanieren in Niedersachsen.

Informieren Sie sich über aktuelle Angebote im Internet auf der Homepage der Bank:

[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen)

Eine Auswahl an Förderprogrammen der KfW-Bank:

**KfW-Wohneigentumsprogramm:** unterstützt den Bau und Kauf von selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere in Verbindung mit energetischen Sanierungsmaßnahmen.

**KfW-Programm „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“:** Bauherren, die z. B. ein Effizienzhaus bauen, können von zinsgünstigen Darlehen und Tilgungszuschüssen profitieren.

**KfW-Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“:** Eigentümer von Bestandsimmobilien können Darlehen und Zuschüsse für energetische Sanierungsmaßnahmen erhalten.

**KfW-Programm „Erneuerbare Energien nutzen“:** fördert die Nutzung erneuerbarer Energien, wie Solaranlagen und Wärmepumpen und vieles mehr.

# Baufinanzierung?

## Wir finden die beste für Sie!

**BAUFI 24** 

Oldenburg

**Baufi24** ist einer der größten deutschen Baufinanzierer und spezialisiert auf günstige Kredite:

- Bestandsimmobilien
- Anschlussfinanzierung
- Renovierung
- Zwischenfinanzierung

Gern vergleichen wir für Sie, mit über 10 Jahren Erfahrung im Bereich Finanzierung, die Angebote von über 500 Banken und finden das optimale Zinsangebot für Ihre Immobilie!

Kostenfrei, per Telefon, Videocall oder gerne vor Ort.



Nils Lück & Thomas Rehbock  
Bloherfelder Str. 71 | 26129 Oldenburg  
T 0441 36105845  
gs-oldenburg@baufi24.de



[www.volksbank-oldel.de/baufinanzierung](http://www.volksbank-oldel.de/baufinanzierung)

**Schnell und einfach  
in die eigenen vier  
Wände mit unseren  
Baufinanzierungsexperten**

**Morgen  
kann kommen.**

**Wir machen den Weg frei.**



**Volksbank eG  
Oldenburg-Land Delmenhorst**



## NBank-Förderprogramme

Die NBank, die Investitions- und Förderbank Niedersachsen, bietet ebenfalls eine Reihe von Förderprogrammen für Bauherren und Eigentümer in Niedersachsen an. Bitte prüfen Sie die aktuellen Fördermöglichkeiten auf der Webseite der NBank unter: [www.nbank.de/Foerderprogramme/Aktuelle-Foerderprogramme](http://www.nbank.de/Foerderprogramme/Aktuelle-Foerderprogramme)

Zur Auswahl gehören unter anderem:

**Programm „Allgemeine Mietwohnraumförderung“:** unterstützt beim Neubau und Änderung von Gebäuden zu Mietwohnungen.

**Programm „Eigentumsförderung“:** unterstützt den Neubau von Wohnraum einschließlich Erstbezug, den Erwerb von vorhandenem Wohnraum sowie Modernisierungsmaßnahmen.

**Programm „Modernisierung von Wohnraum“:** Eigentümer von Bestandsimmobilien können zinsgünstige Darlehen für energetische Sanierungsmaßnahmen von Mietwohnungen beantragen, die vor dem 01.02.2022 fertiggestellt worden sind.

**Programm „Wärmepumpenquartiere“:** fördert die Installation von speziellen Wärmepumpen für Privatpersonen aus bestimmten Quartieren. Bitte prüfen Sie online, ob Ihr Quartier betroffen ist!

**Aktuelle Landesförderprogramme** für Bau- und Sanierungsprojekte in Niedersachsen finden Sie im Internet, auf der Homepage der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen:

[www.klimaschutz-niedersachsen.de/foerderprogramme/hauseigentuemmer/index.php](http://www.klimaschutz-niedersachsen.de/foerderprogramme/hauseigentuemmer/index.php)



# Inserentenverzeichnis

Branche	Unternehmen	Seite
<b>Banken und Sparkassen</b>	• LzO Landessparkasse zu Oldenburg	48
	• Volksbank eG Oldenburg-Land Delmenhorst	50
<b>Baufinanzierung</b>	• BauFi24	50
	• Interhyp Geschäftsstelle Oldenburg	U4
<b>Baustoffe</b>	• BZN Bauzentrum Oldenburg	18
	• INTER-DACH Baustoffe GmbH	2
<b>Bauunternehmen</b>	• GS bau	42
	• KB Bruckert Bauunternehmung GmbH	6
<b>Elektrotechnik</b>	• AGT Elektro- und Nachrichtentechnik Weserplan-Gruppe	2
<b>Energieversorgung</b>	• EWE Vertriebs GmbH	U2, 6
<b>Haustechnik</b>	• Brunken Haustechnik	38
<b>Holzbau</b>	• Bernd Merten Spielgeräte – Freizeitanlagen – Holzbau	42
<b>Holzfußböden</b>	• Hölinger Holzfußboden Manufaktur	42
<b>Möbel</b>	• Die Moebelwerkstatt Kirstein Schubert Oldenburg oHG	42
<b>Planungsbüro</b>	• NWP Planungsgesellschaft mbH	18
<b>Sanitär – Heizung – Klima</b>	• Janzen GmbH	38
	• MOED	38
<b>Sonnenschutz</b>	• Hoffmann Sonne Schutz Lösung!	22
<b>Tischlerei</b>	• Ullmann Tischlerei	U3,8
<b>Verkehrsunternehmen</b>	• VBN Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen	22
<b>Wirtschaftsförderung</b>	• WLO Wirtschaftsförderungsgesellschaft Landkreis Oldenburg mbH	2

U = Umschlagseite

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

IMPRESSUM



**Herausgeber:**  
mediaprint infoverlag gmbh  
Lechstr. 2, 86415 Mering  
Registergericht Augsburg, HRB 27606  
USt-IdNr.: DE 118515205  
Geschäftsführung:  
Ulf Stornebel  
Tel.: 08233 384-0  
Fax: 08233 384-247  
info@mediaprint.info



**In Zusammenarbeit mit:**  
Landkreis Oldenburg, 60 – Bauordnungsamt, Delmenhorster Str. 6, 27793 Wildeshausen

**Redaktion:**  
Verantwortlich für den amtlichen Inhalt: Landkreis Oldenburg  
Verantwortlich für den sonstigen redaktionellen Inhalt: mediaprint infoverlag gmbh  
Verantwortlich für den Anzeigenteil: Goran Petrusevic, mediaprint infoverlag gmbh

**Angaben nach Art. 8 Abs. 3 BayPrG:** Alleinige Gesellschafterin der mediaprint infoverlag gmbh ist die Media-Print Group GmbH, Paderborn

**Quellennachweis für Fotos/Abbildungen:**  
Landkreis Oldenburg  
Ansonsten stehen die Bildnachweise bei den jeweiligen Fotos.

27793037/2. Auflage/2024

**Druck:**  
Passavia Druckservice GmbH & Co. KG  
Medienstraße 5b, 94036 Passau

**Papier:**  
Umschlag:  
250 g/m<sup>2</sup> Bilderdruck, chlor- und säurefrei  
Inhalt:  
115 g/m<sup>2</sup> Bilderdruck, chlor- und säurefrei

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.



ammerländer heerstr. 364  
26129 oldenburg  
0441 219 709 - 0  
info@ullmann-tischlerei.de

**ullmann**  
tischlerei

# ...ihre tischler.



**Burghart Keschull**  
Tischlermeister  
Bauelemente

Tel.: 0441 219 709 - 24



**Julien Manthey**  
Tischlermeister  
Bauelemente

Tel.: 0441 219 709 - 29

# Unkompliziert ins Eigenheim: mit Deutschlands Spezialisten für Baufinanzierung.

- Beste Konditionen für Sie
- Persönliche Experten-Beratung
- Keine Extrakosten



Interhyp-Geschäftsstelle Oldenburg  
Leiter: Hoka Carsten Leverenz  
Haarenstraße 38  
0441 405737-0  
hoka.leverenz@interhyp.de  
interhyp.de/oldenburg

 **interhyp**