

Renovierung

Bauen

Wohnen

Energie

Versorgung



Landkreis Märkisch-Oderland

**Zum Mietpreis ins eigene Haus.\***

Boniitätsabhängig und regional unterschiedlich.



**FREIHEIT**  
**STATT MIETE**



**alkauf**  
Unterm Strich mehr Haus.

**alkauf-Musterhaus**  
Heerstraße 606a  
13591 Berlin-Spandau  
Tel. 030 / 364033930

**alkauf-Musterhaus**  
Frankfurter Chaussee 46 a  
15370 Vogelsdorf  
Tel. 033439 / 17916

**alkauf-Musterhaus**  
Am Nottefließ 45  
15711 Königs Wusterhausen  
Tel. 03375 / 5265180

# Grußwort des Landrates des Landkreises Märkisch-Oderland ←

## „Bauen im Landkreis Märkisch-Oderland“

Liebe Bürgerinnen und Bürger des Landkreises Märkisch-Oderland, sehr geehrte Bauherrschaften,

Märkisch-Oderland ist mehr als ein Geheimtipp. In einem der größten Landkreise des Landes Brandenburg können viele Ansprüche und Erwartungen erfüllt werden. Das wissen auch die mehr als 190.000 Einwohner zu schätzen. Sowohl die Großstadtnähe zu Berlin, charakteristische Kleinstädte, ländliche Idylle und immer wieder schöne Natur prägen die Lebensbereiche unserer Menschen. Zwar hat sich die Bautätigkeit der allgemeinen Entwicklung angepasst, aber mit etwa 360 neuen Wohngebäuden jährlich erfüllen sich immer wieder neue oder schon heimische Märkisch-Oderländer ihren Lebensraum.

Märkisch-Oderland ist eine Region, in der sich Bauen lohnt. Die Kreisverwaltung unterstützt die Bauwilligen bei ihrem Vorhaben. Die vorliegende Broschüre „Bauen im Landkreis Märkisch-Oderland“ bietet Ihnen die Möglichkeit, sich über wichtiges zum Thema Bauen und Wohnen zu informieren und so Ihr spezielles Vorhaben zu planen und auszuführen. Persönliche Ansprechpartner erleichtern Ihnen die Entscheidungsprozesse und helfen, den Weg von der Planung über die Genehmigung und Ausführung optimal zu gestalten. Auch auf den Internetseiten [www.mil.brandenburg.de](http://www.mil.brandenburg.de) und [www.maerkisch-oderland.de](http://www.maerkisch-oderland.de) können Sie wichtige allgemeine und spezielle Informationen abrufen.



Die im Ratgeber aufgeführten Unternehmen werben mit ihrem guten Namen für ihre Leistungen und bilden mit ihrer Arbeit den Grundstein für die wirtschaftliche Entwicklung in Märkisch-Oderland. Nutzen Sie die angebotenen Dienste einheimischer Firmen, um diese Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Viel Erfolg beim Bauen wünscht Ihnen

Gernot Schmidt, Landrat  
Seelow, im Oktober 2010



## → Inhaltsverzeichnis

Grußwort des Landrates des Landkreises Märkisch-Oderland	1	Das Bauordnungsrecht	19
Branchenverzeichnis	3	Die am Bau Beteiligten (Bauherrschaft,	
Informationen über den Landkreis	4	Objektplaner, Bauüberwacher, Unternehmer)	20
Wohnungsbaustandorte im Landkreis Märkisch-Oderland – eine unvollständige Liste	7	Das Nachbarrecht	25
Grundsätze und Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Oderbruchs und		Denkmalschutz und Denkmalpflege	26
des Landkreises Märkisch-Oderland insgesamt	10	Dienstbarkeiten zur Beseitigung von bauordnungsrechtlichen Hindernissen	28
Das Baugrundstück	11	Teilung von Grundstücken	29
Bauvorschriften in Grundzügen	14	Nutzungsänderung, An- und Umbau	29
Der Grünordnungsplan	16	Die Bauausführung	
Ausnahmen und Befreiungen	17	und wo sonst noch Wissen nichts schadet	30
		Weitere Adressen	40

- **Baufinanzierung**
- **Gesamtkostenermittlung**
- **Grundstücksservice**
- **Finanzdienstleistung**
- **Handel mit Bauelementen**

Kastanienstr. 23  
15366 Neuenhagen  
Tel. (03342) 25 27 44  
Fax (03342) 25 27 43



**IFH SERVICEKONTOR**  
IMMOBILIEN FINANZDIENSTLEISTUNG HANDEL  
info@ifh-servicekontor.de

- **Bungalow - Stadtvillen**
- **Neubauvorhaben mit individueller Planung**
- **Innovative Heizung**
- **Sanierungen**
- **Ausbau**

Kastanienstr. 23  
15366 Neuenhagen  
Tel. (03342) 25 27 44  
Fax (03342) 25 27 43



**Dein H&T Haus GmbH**  
info@dein-haus-berlin.de

Liebe Leser! Hier finden Sie eine wertvolle Einkaufshilfe, einen Querschnitt leistungsfähiger Betriebe aus Handel, Gewerbe und Industrie, alphabetisch geordnet. Alle diese Betriebe haben die kostenlose Verteilung Ihrer Broschüre ermöglicht. Weitere Informationen finden Sie im Internet unter **[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)**.

Architektenbüros	9, 15	Fertighaus	U 2	Sachverständige Grundstücke	
Bank	U 4	Gerüstbau	39	und Gebäude	9
Baufinanzierung	U 4	Gerüstverleih	39	Schlosserei	3
Bauleistungen	2	Hausbau	2	Schornsteine	35
Bauplanung	9	Heizung – Sanitär	35	Schornsteinfeger	35
Baustoffe	30	Holzhandel	39	Sparkasse	U 4
Bauunternehmen	24	Immobilien	5	Umwelttechnik	35
Carport	39	Ingenieurbüros	9, 15	Vermessung	31
Container	30	Malermeister	34	Wasser- und Abwasserzweckverband	40
Dachdecker	3, 39	Massivhäuser	24	Wohnungsbaugenossenschaft	5
Dachklempner	3	Metallbau	3, 9	Wohnungsbaugesellschaft	5
Edelstahlverarbeitung	9	Moderne Haustechnik	36	Zimmerei	39
Elektroinstallation	30, 36	Planungsbüros	24, 36		
Energieversorgung	40	Sachverständigenbüros	9, 31		

U = Umschlagseite

## Wir beraten Sie gerne

„Zwischen Himmel und Erde“

Meisterbetrieb seit 1958



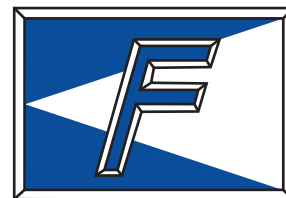
**DACH - FASSADE - KLEMPNER**

**Siegfried Schilling**  
Geschäftsführer

Kastanienallee 52  
15344 Strausberg

Telefon: 0 33 41 - 2 21 24  
Telefax: 0 33 41 - 2 33 17  
Funk: 0171 - 6 18 34 47  
E-Mail: [dafak@dafak.de](mailto:dafak@dafak.de)  
Internet: [www.dafak.de](http://www.dafak.de)

*Fenster, Türen, Fassaden,  
Alu • Stahl • Kunststoff  
Brand- und Einbruchschutz  
Schlosser- und Schmiedearbeiten*



**Metallbau Franz GmbH**

Telefon 033438 / 517-0  
Telefax 033438 / 517-77  
[info@metallbau-franz.de](mailto:info@metallbau-franz.de)  
[www.metallbau-franz.de](http://www.metallbau-franz.de)

*An der Mühle 1  
15345 Altlandsberg*

## → Informationen über den Landkreis

Der Landkreis Märkisch-Oderland liegt im Osten Brandenburgs und erstreckt sich auf einer Fläche von 2.127,7 km<sup>2</sup>. Das entspricht 7,2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Hier leben 191.000 (Stand 2010) Menschen. Im Westen grenzt Märkisch-Oderland an die Bundeshauptstadt Berlin, im Norden an den Landkreis Barnim, im Süden an den Landkreis Oder-Spree sowie an die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) und im Osten bildet die Oder die natürliche Grenze zu unserem Nachbarland Polen. Im Wesentlichen setzt sich der Landkreis aus großen Teilen der alten Kreise Niederbarnim, Oberbarnim und Lebus zusammen. Nach der Kreisgebietsreform im Jahr 1993 entstand der neue Großkreis aus den Altkreisen Strausberg, Seelow und Bad Freienwalde mit der Kreisstadt Seelow.

Märkisch-Oderland hat eine vielfältige Landschaft, ist eine Region zur Erholung und Entspannung, der Kultur und aktiven Freizeitgestaltung. Umfangreiche Seen- und Rinnengebiete, die großen Waldflächen des Barnims mit Bergen und Tälern, der Naturpark „Märkische Schweiz“ und die weite Ebene des Oderbruchs bilden ein harmonisches Naturensemble. Spezifische, ja oftmals sogar selten gewordene Flora und Fauna laden zum Beobachten und

Entspannen ein. Umfangreiche Wander-, Radfahr- und Reitwege auch in Landschafts- und Naturschutzgebieten bieten einen hohen Erholungswert. Reizvoll gelegene Gemeinden vermitteln ein Gefühl von Urlaub daheim. Die Internetseiten des Landkreises Märkisch-Oderland und der vielen Städte und Gemeinden stellen dazu interessante Informationen bereit. Und über so manchen Ortsnamen werden Sie staunen.

Einen gewissen Kontrast zur weiten Landschaft des Landkreises weist das Berliner Umland auf. Städte und große Gemeinden mit guter Infrastruktur bieten sowohl Wohnstandorte für verschiedene Ansprüche als auch umfangreiche gewerbliche Bereiche. Viele Einwohner hier verbinden den Arbeitsalltag in Berlin mit dem angenehmen Wohnen außerhalb der Millionenmetropole.

Aber auch für gewerbliche Vorhaben bietet der Landkreis Märkisch-Oderland beste Voraussetzungen und Begleitung.

Entdecken Sie den Landkreis Märkisch-Oderland für sich selbst. Nutzen Sie die Internetangebote und auch die Freundlichkeit der Verwaltungen. Sie werden ein offenes Ohr finden.



Schloß Trebnitz



Strausberg, Altstadt

Hier lässt es sich gut wohnen

[www.mein-profi.de](http://www.mein-profi.de)

Das Handwerker-  
portal für Bauen,  
Wohnen und  
Sanieren



# Wohnen in Strausberg

*Genossenschaftsmitglied sein  
und Vorzüge genießen!*



Wohnungsbaugenossenschaft  
„Aufbau“ Strausberg eG  
Gustav-Kurtze-Promenade 80  
15344 Strausberg

Telefon 03341 271155-0  
Fax 03341 271155-20  
[info@wbg-aufbau.de](mailto:info@wbg-aufbau.de)  
[www.wbg-aufbau.de](http://www.wbg-aufbau.de)

## Gut wohnen in Seelow



GmbH

Seelower Wohnungsbaugesellschaft  
Küstriner Straße 46, 15306 Seelow  
Tel.: 03346 8545-0, Fax: 8545-29  
[www.sewoba.de](http://www.sewoba.de), [info@sewoba.de](mailto:info@sewoba.de)



■ modern ■ individuell ■ familienfreundlich ■ sozial ■ Service ■ Verwaltung ■ Neubau

## → Informationen über den Landkreis

### Zentrale Ansprechpartner

Die folgende Übersicht beinhaltet diese Ansprechpartner mit ihren entsprechenden Funktionen und Telefonnummern. Die vollständigen Adressen der Ämter und Gemeinden können Sie über die genannte Internetadresse abrufen oder beim Landkreis erfragen. Die ausführlichen Anschriften weiterer Institutionen sind im letzten Gliederungspunkt des Leitfadens aufgelistet.

#### **Frau Bork, Amtsleiterin**

Bauordnungsamt des Landkreises  
und untere Denkmalschutzbehörde  
Telefon: 03341 354867  
E-Mail: [bauordnungsamt@landkreismol.de](mailto:bauordnungsamt@landkreismol.de)

#### **Herr Proft, Amtsleiter**

Kataster- und Vermessungsamt  
Telefon: 03341 354871, E-Mail: [katasteramt@landkreismol.de](mailto:katasteramt@landkreismol.de)

#### **Herr Dr. Marschler, Amtsleiter**

Umweltamt des Landkreises  
Telefon: 03346 850396  
E-Mail: [umweltamt@landkreismol.de](mailto:umweltamt@landkreismol.de)  
(Untere Naturschutzbehörde, Untere Abfallwirtschaftsbehörde/  
Untere Bodenschutzbehörde, Untere Wasserbehörde)

#### **Frau Schäffner, Investitionsbetreuerin**

Wirtschaftsamt des Landkreises  
Telefon: 03346 850317  
E-Mail: [wirtschaftsamt@landkreismol.de](mailto:wirtschaftsamt@landkreismol.de)

Bürgermeister der Städte und Gemeinden sowie Amtsdirektoren des Landkreises mit Ihren Verwaltungen finden Sie im Internet unter <http://www.maerkisch-oderland.de/landkreis/index.html>

### Institutionen der Wirtschaftsförderung

#### **STIC-Wirtschaftsfördergesellschaft MOL mbH**

Herr Jonas  
Garzauer Chaussee  
15344 Strausberg  
Telefon: 03341 335214  
Internet: [www.molinvest.de](http://www.molinvest.de)

#### **Investitionsbank des Landes Brandenburg**

Beratungszentrum Frankfurt (Oder)  
Im Technologiepark 1  
15236 Frankfurt (Oder)  
Telefon: 0335 5571540  
Fax: 0335 5571549  
E-Mail: [bz.frankfurt@ilb.de](mailto:bz.frankfurt@ilb.de), Internet: [www.ilb.de](http://www.ilb.de)



# Wohnungsbaustandorte im Landkreis Märkisch-Oderland – ← eine unvollständige Liste

Im Landkreis Märkisch-Oderland existieren derzeit 185 Bebauungspläne mit der Ausweisung von Wohnbauflächen. Diese werden von den Gemeinden und Ämtern bekannt gemacht und dort

erhalten Sie auch detaillierte Informationen und so manchen guten Hinweis. Verschaffen Sie sich einfach einen Überblick mit folgenden Beispielen:

Amt	Gemeinde	Ortsteil	Plangebiet	Größe (ha)	WE	Auslastung (%)
amtsfrei	Altlandsberg	Altlandsberg	VEP „Wohnanlage am Röhthsee“	5,80	250	60
amtsfrei	Altlandsberg	Bruchmühle	VEP Wohnpark „Landsberger Straße“	1,50	96	25
amtsfrei	Altlandsberg	Gielsdorf	BP-Nr. 12 – Siedlung am Golfpark Schloß Wilkendorf	27,00	400	10
amtsfrei	Altlandsberg	Wegendorf	BP Nr. 1 „Buchholzer Siedlung“	8,80	77	80
amtsfrei	Bad Freienwalde	Altranft	VEP Nr. 02.08.00 „Am Sonnenburger Weg“	2,00	20	50
amtsfrei	Bad Freienwalde	Bad Freienwalde	BP Nr. 01.19.00 „Am Ranfter Feld – Mitte“	5,35	k. A.	90
amtsfrei	Bad Freienwalde	Neuenhagen	BP Eigenheimstandort „Am Stadtweg“	0,50	5	90
amtsfrei	Fredersdorf-Vogelsdorf	Fredersdorf	BP „Markt-, Kant-, Posentsche Straße, Fredersdorfer Chaussee“	8,00	40	80
amtsfrei	Fredersdorf-Vogelsdorf	Vogelsdorf	BP Nr. 23 „Am krummen See“	2,20	k. A.	Realisierung noch nicht begonnen
amtsfrei	Hoppegarten	Dahlwitz-Hoppegarten	BP Wohngebiet „Obere Bergstraße“	13,50	510	85
amtsfrei	Hoppegarten	Hönow	BP „Siedlungserweiterung Hönow“	75,00	2610	85
amtsfrei	Hoppegarten	Münchehofe/Da.	BP „Giebelweg 1“	1,05	11	10
amtsfrei	Letschin	Letschin	BP Wohngebiet „Siedlung“	2,09	15	10
amtsfrei	Müncheberg	Müncheberg	BP „Märkische Siedlung“	9,40	118	40
amtsfrei	Neuenhagen bei Berlin	Neuenhagen	BP „Lange Straße“	2,25	72	50
amtsfrei	Petershagen/Eggersdorf	Eggersdorf	BP „Bötzseestraße/Grenzstraße“	12,00	60	50
amtsfrei	Petershagen/Eggersdorf	Petershagen	BP „Eggersdorfer Straße/Elbestraße“	14,20	206	50
amtsfrei	Rüdersdorf bei Berlin	Hennickendorf	BP Nr. 13 „Villa Thyssen“	5,00	k. A.	50
amtsfrei	Rüdersdorf bei Berlin	Herzfelde	BP Nr. 07 „Bebauung Karl-Marx-Str./Am Wiesengrund“	1,70	k. A.	40
amtsfrei	Rüdersdorf bei Berlin	Lichtenow	BP „Wohngebiet Lichtenow-Dorf (westl.)“	0,70	8	Realisierung noch nicht begonnen
amtsfrei	Rüdersdorf bei Berlin	Rüdersdorf bei Berlin	BP „Wohnbebauung/Tenniszentrum Woltersdorfer Str.“	13,00	800	15
amtsfrei	Seelow	Seelow	BP „Wohngebiet Apfelstraße“	3,40	70	90
amtsfrei	Strausberg	Hohenstein	BP Nr. 27/99 „Wohnbebauung, Hohenstein“	11,10	k. A.	90

## ➔ Wohnungsbaustandorte im Landkreis Märkisch-Oderland – eine unvollständige Liste

Amt	Gemeinde	Ortsteil	Plangebiet	Größe (ha)	WE	Auslastung (%)
amtsfrei	Strausberg	Strausberg	BP Nr. 20/97 „Eigenheimsiedlung am Igelpfuhl“	4,10	38	70
amtsfrei	Wriezen	Haselberg	BP „Wohnbebauung Haselberg“	3,40	75	25
Barnim-Oderbruch	Oderaue	Altreetz	VEP Wohngebiet „Am Sportplatz“	0,70	9	70
Falkenberg-Höhe	Falkenberg/Mark	Dannenberg/Mark	VEP Wohnungsbau „Freienwalder Weg“	1,90	16	90
Falkenberg-Höhe	Höhenland	Leuenberg	VEP Wohnsiedlung „Am Gamengrund“	4,10	47	20
Golzow	Küstriner Vorland	Gorgast	Wohngebiet „Dammstraße“	0,70	6	80
Golzow	Küstriner Vorland	Manschnow	Wohngebiet „Verbindungsstraße“	0,90	15	60
Lebus	Lebus	Lebus	BP „Lebus Altstadt“	7,02	k. A.	90
Lebus	Lebus	Wulkow b. Booßen	BP „Wilhelmsdorfer Straße“	0,56	7	Realisierung noch nicht begonnen
Lebus	Podelzig	Podelzig	VEP „Am Teich“	2,68	22	50
Lebus	Zeschdorf	Alt Zeschdorf	VEP Wohnpark I	1,30	26	40
Lebus	Zeschdorf	Petershagen	BP „Siedlerweg“	1,10	17	30
Märkische Schweiz	Oberbarnim	Klosterdorf	BP „Wohngebiet Klosterdorf-Nord“	34,40	375	10
Märkische Schweiz	Rehfelde	Rehfelde	BP „Gartenstadt 1. BA“	6,80	70	50
Märkische Schweiz	Rehfelde	Zinndorf	BP „Zinndorf - Baugebiet 1“	2,90	13	60
Neuhardenberg	Märkische Höhe	Reichenberg	BP „Östlicher Ortseingang“	2,22	13	15
Seelow-Land	Falkenhagen	Falkenhagen	VEP Nr. 1/2000 „Am alten Bahnhof“	1,40	17	50
Seelow-Land	Lietzen	Lietzen	BP Nr. 7/92 „Komturei“	2,50	80	50
Seelow-Land	Vierlinden	Görlsdorf	BP „Wohnbebauung Görlsdorf“	1,00	13	Realisierung noch nicht begonnen
Seelow-Land	Vierlinden	Marxdorf	BP „Wohnbebauung Fliederweg“	2,50	35	5
Seelow-Land	Vierlinden	Worin	VEP „Eigenheimsiedlung“	0,60	10	80

BP – Bebauungsplan, VEP – Vorhaben- und Erschließungsplan, WE – Wohneinheiten

## Der Traum vom eigenen Haus

Wir planen  
mit Herz und  
Verstand.



- + Architektur- und Tragwerksplanung
- + Leistungen der Bauphysik
- + Sachverständigengutachten
- + Bauberatung und Bauüberwachung



**planungsbüro pro³**  
Breite Straße 6 | 15306 Seelow  
Tel (03346) 89 96 0 | Fax (03346) 89 96 32  
[planungsbuero-pro3@t-online.de](mailto:planungsbuero-pro3@t-online.de)  
[www.planungsbuero-pro3.de](http://www.planungsbuero-pro3.de)

## Dipl.-Ing. Lothar Wild

INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO  
FÜR HOCH-, TIEF- UND WASSERBAU



BERATUNG · PLANUNG · BAUBETREUUNG · AUSSCHREIBUNG

Friedrichstraße 7  
16269 Wriezen

Telefon: 03 34 56/7 02 12  
Telefax: 03 34 56/7 02 13  
Funk: 01 71/3 17 28 83

E-Mail: [ing.buero.wild@01019freenet.de](mailto:ing.buero.wild@01019freenet.de)

## Nemitz Metallbau

- Metall- u. Zaunbau
- Edelfabrikation
- Schlossarbeiten
- Vorrichtungsbau

Metallbau Jörg Nemitz  
Ahornstr. 7  
15378 Herzfelde

Telefon: 033434-151155  
Fax: 033434-151156  
Handy: 0172-3139097  
e-mail: [info@nemitz-metallbau.de](mailto:info@nemitz-metallbau.de)

## Sachverständigenbüro – Projektierungsbüro

**Dipl.-Ing. Sven Billig**  
Diplom-Sachverständiger (DIA)  
für die Bewertung von bebauten u.  
unbebauten Grundstücken, Mieten  
und Pachten  
zert. DIN EN ISO 17024  
**Gutachten für:**  
Verkauf, steuerliche Zwecke, Be-  
treuung, Erbauseinandersetzungen  
**Tel. 033638-897 181**



**Dipl.-Ing. Ines Billig**  
Beratende Ingenieurin

Bauprojektierung  
Nutzungsänderung  
Bestandsaufnahmen  
Energiepässe  
Baustatik

**Tel. 033638-62 734**

**Ernst-Thälmann-Straße 36A • 15562 Rüdersdorf**

allesdeutschland

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)

## → Grundsätze und Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Oderbruchs und des Landkreises Märkisch-Oderland insgesamt

Das Oderbruch gehört in seiner Struktur zum ländlichen Raum des Landes Brandenburg. Ländliche Räume sollen als eigenständige Lebensräume unter Wahrung der ländlichen und landschaftstypischen Eigenarten entwickelt werden. Lokale und regionale Wirtschaftskreisläufe zur Erschließung und Nutzung regionaler Ressourcen sollen ausgebaut und gestärkt werden.

Die Oderbruchkante und das Odervorland gehören gemäß Regionalplan zum ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystem. Dieses ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Das übrige Gebiet wird als Vorbehaltsgebiet Freiraum festgelegt.

Das Odervorland ist als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Das gesamte Oderbruch ist hochwassergefährdet und deshalb als Vorbehaltsgebiet – hochwassergefährdeter Bereich – gekennzeichnet. Der Sophienthaler Polder wird als potenzieller Flutungspolder eingestuft. Im Oderbruch befinden sich die Windeignungsgebiete Bliedorf-Thöringswerder und Letschin.

Die überregionale Schienenverbindung der Ostbahn und die Verbindung Eberswalde–Frankfurt (Oder) ist zu sichern und funktionsgerecht zu entwickeln.

Großräumige Straßenverbindungen sind die B 1 und die Oder-Lausitz-Straße (B 167/B 112). Als überregionale Straßenverbindung ist die B 158 zu nennen. Die Entwicklung eines weiteren Oderübergangs ist östlich von Wriezen offen zu halten.

Mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (Lep BB), rechtskräftig seit dem 15.09.2009, wird der konkrete Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung abgesteckt.

Er beinhaltet Regelungen zum Zentrale-Orte-System, zur Siedlungsentwicklung, zum großflächigen Einzelhandel, zur Freiraumentwicklung, zur Verkehrsentwicklung, zur Infrastrukturentwicklung und zur Kulturlandschaftsentwicklung.

Das Zentrale-Orte-System besteht aus den Elementen Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung. Die Stadt Frankfurt / Oder wurde als Oberzentrum ausgewiesen. Als Mittelzentren im Landkreis Märkisch / Oderland wurden Strausberg, Neuenhagen, Bad Freienwalde und Seelow bestimmt.

Die zentralen Orte sollen ein tragfähiges Netz der Daseinsvorsorge des spezialisierten und gehobenen Bedarfs oberhalb der Grundversorgung sichern. Das betrifft die Kultur-, Freizeit-, Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungs- und überregionale Verkehrsknotenfunktionen, Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen und den Einzelhandel innerhalb des Versorgungsbereiches.

Im Landkreis Märkisch-Oderland gibt es die beiden staatlich anerkannten Kurorte Bad Freienwalde und Buckow.

Kulturlandschaften sind Zeugen geschichtlicher Entwicklungen, bilden aber ebenso die aktuellen Einflüsse auf die Landschaft ab. Im Landkreis Märkisch Oderland befinden sich die Kulturlandschaften – das Oderbruch, die Barnimer Feldmark, die Märkische Schweiz und das Lebuser Land.



## Auswahl eines Grundstücks

Die Auswahl eines Baugrundstücks ist der erste entscheidende Schritt zur Verwirklichung Ihres Bauvorhabens, mit der Sie zumeist eine langfristige Bindung an einen Standort eingehen. Bei der Auswahl können Sie nicht sorgfältig genug vorgehen. Sie sollten deshalb vor einem Erwerb das Grundstück so genau wie möglich kennenlernen. Es empfehlen sich Besuche zu verschiedenen Zeiten. Auch können Auskünfte von Nachbarn des ins Auge gefassten Grundstücks hilfreiche Aufschlüsse geben.

## Erschließung

Ein wesentlicher Punkt für die Bebaubarkeit eines Grundstücks ist die gesicherte Erschließung, d. h., das Grundstück muss in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder mit einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt daran anliegen. Des Weiteren müssen die Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen benutzbar und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet sein.

## Rechtliche Vorüberlegungen

### Voraussetzung für eine Bebaubarkeit

Der Grundstückseigentümer und/oder Käufer sollte sich zunächst beim Bauamt des Amtes, der amtsfreien Stadt oder der Gemeinde erkundigen, ob das Grundstück nach den planungsrechtlichen Eigenschaften und dem Stand der Erschließung tatsächlich ein Baugrundstück ist und wie es bebaut werden darf. Kann auf dem ins Auge gefassten Grundstück überhaupt das geplante Bauvorhaben verwirklicht werden? Gleiches gilt auch für bebaute Grundstücke. Hierbei sollte folgenden Fragen besondere Beachtung geschenkt werden:

- Welche Möglichkeiten der Bebauung bestehen hinsichtlich der Grundstückslage, der Grundstücksgröße und des Zuschnitts?
- Welche Festsetzungen und Baubeschränkungen trifft der Bebauungsplan oder die Gestaltungssatzung, falls vorhanden?
- Welche Baubeschränkungen ergeben sich durch die Umgebungsbebauung, falls kein Bebauungsplan vorliegt (Einfügen in die Eigenart der vorhandenen Bebauung)?
- Liegt es evtl. im Außenbereich (außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes, außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles)?
- Wie sieht es mit der Baureife und der Erschließung des Grundstücks aus, ist eine ausreichend ausgebaute Zufahrtsstraße vorhanden, können Anschlüsse an die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Abwasser) kurzfristig hergestellt werden, was lässt sich in Bezug auf die Tragfähigkeit des Baugrunds und die Grundwasserverhältnisse feststellen? Gegebenenfalls ist vor Baubeginn ein Baugrundgutachten einzuholen.
- In welcher Höhe sind Zahlungen für Erschließungsbeiträge zu erwarten?
- Tangieren durchgehende Versorgungsleitungen (unterirdisch oder als Freileitung) das Baugrundstück?
- Wie ist das Grundstück im Grundbuch belastet (z. B. durch Grunddienstbarkeiten, die die Bebauungsmöglichkeiten einschränken können)?
- Sind für das Baugrundstück Baulasten eingetragen? Das Baulastenverzeichnis wird bei der Bauaufsichtsbehörde geführt.
- In welcher Entfernung befinden sich der Arbeitsplatz, die Schule, der Kindergarten, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und wie ist die Verkehrsverbindung dorthin?
- Falls über die Bebaubarkeit eines Grundstückes Zweifel bestehen, empfiehlt es sich, Kontakt mit den Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern der Bauaufsichtsbehörde der Kreisverwaltung aufzunehmen und ggf. eine Bauvoranfrage einzureichen.

## → Das Baugrundstück

- Welche Störungen sind zu erwarten? Industrie, Gewerbe, landwirtschaftliche Betriebe, Straßen in der Nähe des Baugrundstücks können zu Beeinträchtigungen führen. Bestehen Planungen, die zu Belästigungen führen können oder sind solche zu erwarten? Sie sollten den Flächennutzungsplan einsehen und erfragen, welche Planungen in der Nähe des Baugrundstücks vorgesehen sind.

### Risiko - Altlasten

Vor einem Grundstückskauf sollte man sich gründlich informieren, ob Verunreinigungen aus vergangenen Jahrzehnten im Boden oder im Grundwasser bestehen.

Die Detektivarbeit beginnt mit einer Reise in die Geschichte des Grundstücks. Ist auf dem Gelände vielleicht einmal Ton oder Kies abgebaut worden? Wurde die Fläche früher gewerblich genutzt? Fanden hier Bodenbewegungen statt?

Antworten auf diese Fragen können erste Hinweise auf mögliche Altlasten liefern. Beim Umweltamt kann nachgefragt werden, ob über das Grundstück bereits Informationen vorliegen. Hier wird ein Kataster über Flächen mit bekannten oder vermuteten Altlasten und sonstigen kontaminierten Flächen geführt. Findet sich hier nichts über das gesuchte Grundstück, heißt dies deshalb noch nicht, dass dort tatsächlich keine Schadstoffe im Boden schlummern. Die vorhandenen Listen haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie werden laufend aktualisiert. Klare vertragliche Absprachen zwischen Grundstückskäufer und -verkäufer sind nach der umfassenden Information über das Grundstück die zweitwichtigste Altlastenvorsorge. Egal, ob zum Zeitpunkt des Kaufes ein Altlastenverdacht besteht oder nicht: Für den Fall der Fälle sollte vertraglich festgehalten werden, wer für welche Untersuchungen und Maßnahmen zahlen muss.

### Erwerb

Bevor Sie sich endgültig für ein Grundstück entscheiden, sollten Sie es genauer kennenlernen. Eine wichtige Rolle spielt die Untergrundbeschaffenheit. Bei schwierigem Boden und/oder hohem Grundwasserspiegel müssen beispielsweise entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, die auch die Baukosten erhöhen. Auskünfte erhalten Sie von der jeweiligen Gemeinde, von Baufirmen am Ort oder von Nachbarn. Erkundigen Sie sich auch genau, wie die Gegend um das Grundstück in den nächsten Jahren aussehen wird. Garantien für eine ruhige Lage auf Lebenszeit gibt es nirgends, doch kann man bei der Gemeindeverwaltung erfahren, ob in der Nähe größere Baugebiete geplant sind. Achten Sie auch darauf, dass Nachbargebäude oder hohe Bäume das Haus nicht ungünstig beschatten. Im Normalfall wird beim Grundstückskauf der Kaufpreis vollständig bezahlt. Daneben gibt es aber noch andere Kaufformen, z. B. die Nutzung im Wege des Erbbaurechts. Dies ist ein grundbuchgesichertes Recht zur baulichen Nutzung eines fremden Grundstücks über einen festgelegten Zeitraum, oftmals für 99 Jahre.

### Grundstückswert

Auskünfte über Bodenwerte von Grundstücken erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises. Anhand der 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

Beim Grundstückskauf beachten Sie bitte, dass neben den Grundstückskosten zumindest noch folgende Nebenkosten hinzukommen:

- Grunderwerbsteuer
- Notariats- und Grundbuchkosten
- ggf. Straßen-, Kanal- und Wassergebühr
- ggf. weitere Kosten (Vermessung, Makler)

## Notarkosten

Die Notariats- und Grundbuchkosten betragen in der Regel bis zu 1,5 % des Kaufpreises. Kaufen Sie ein „freies“ Grundstück ohne Bebauung, werden die Kosten wie aufgeführt berechnet. Soweit Sie ein bereits bestehendes Objekt erwerben oder einen Vertrag mit einem Bauträger über die Immobilie abschließen, werden die Gebühren von der im Vertrag genannten Summe berechnet.

## Grunderwerbsteuer

Die Grunderwerbsteuer wird vom Finanzamt erhoben. Es werden Ihnen 3,5 % (ab 1.1.2011 5%) des vereinbarten Kaufpreises (Grundstückswert) in Rechnung gestellt. Erwerben Sie gemeinsam mit dem Grundstück auch eine auf diesem errichtete Immobilie, wird die Grunderwerbsteuer – soweit im Kaufvertrag enthalten – auch vom Gebäudewert verlangt. Von einer gebrauchten Immobilie im Wert von 200.000 Euro werden Ihnen demnach 7.000 Euro Grunderwerbsteuer berechnet.

## Erschließungsbeiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung

Ist Ihr Grundstück noch nicht erschlossen oder wird aufgrund der Teilung eines alten größeren Grundstücks in mehrere Bauplätze eine erneute Erschließung notwendig, sollten Sie diese Kosten in der Finanzplanung berücksichtigen. Das Bauamt der zuständigen Gemeinde informiert Sie. Auch wenn bereits eine Straße an Ihr Grundstück führt, können dennoch Beiträge für den Straßenausbau, den Kanal und die Wasserversorgung anfallen. Der Beitrag für den Straßenausbau richtet sich nach den tatsächlich entstehenden Kosten. Obgleich die Gemeinde einen Teil der Kosten übernimmt, haben Sie als Grundstückseigentümer den größten Anteil an den Straßenbaukosten zu übernehmen. Die Höhe der Kosten hängt von vielen Faktoren ab: So können breite Gehwege auf beiden Seiten, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Grünflächen mit Bäumen oder Parkplätze die Straßenkosten verteuern. Die Kanal- und Wasserversorgungsbeiträge richten sich nach der Grundstücksgröße und dem Gebäudevolumen. Aktuelle Berechnungswerte für die zu erwartenden Beiträge erhalten Sie vom Bauamt der zuständigen Gemeindeverwaltung.



Saniertes Haus in Wilkendorf

# → Bauvorschriften in Grundzügen

## Das Baurecht - allgemein

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland ist durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

Das öffentliche Baurecht unterscheidet zwei grundsätzliche Bereiche:

- Das Bauplanungsrecht – geregelt im Baugesetzbuch (BauGB) und durch Bebauungspläne als Ortsrecht in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) – setzt sich mit der städtebaulichen Situation und mit der baulichen Nutzung des Bodens auseinander.
- Das Bauordnungsrecht – geregelt in der Brandenburgischen Bauordnung
- klärt, wann und wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück.

Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht sowie mit den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Baunebenrecht).

## Bauleitplanung

Die aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde als Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts abzuleitende Planungshoheit beinhaltet das Recht und die Pflicht, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu sorgen. Die Planungshoheit übt die Gemeinde mit den Instrumenten der Bauleitplanung aus. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bauleitplanung vollzieht sich in zwei Stufen. Dementspre-

chend umfasst die Bauleitplanung den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 1 Abs. 2 BauGB). Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie z. B. für Wohnen, für gewerbliche Flächen, für Sonderbauflächen und für den Gemeindebedarf, z. B. für Sport- und Spielanlagen und für Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs. Aus dem Flächennutzungsplan kann kein sofortiges Baurecht abgeleitet werden, jedoch kann ein Bebauungsplan regelmäßig nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Sollen im Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen getroffen werden, muss grundsätzlich ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt werden.

## Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen (Grenzen, über die Sie nicht bauen dürfen, bzw. Linien, an die Sie direkt bauen müssen) und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Bedarf möglich bzw. erforderlich.

Es wird also geregelt, was, wie und wo gebaut werden darf. Als Bauinteressent sollten Sie sich vorab bei der Gemeinde über den Inhalt des Bebauungsplanes informieren, um zu beurteilen, ob



## Ingenieurbüro Kositz

Bauplanung      Bauphysik  
Prüfung      Bauüberwachung

Tragwerksplanung  
Wertermittlung

**DIPL.-BAUING. NORBERT KOSITZ**  
Prüfingenieur für Baustatik, Fachrichtung Massivbau

**BÜRO:**  
Woriner Weg 10  
15306 Seelow

☎ 0 33 46/85 54 20

☎ 0 33 46/85 54 21

✉ [bauplan.kositz@gmx.de](mailto:bauplan.kositz@gmx.de)

Beratender Ingenieur mit Bauvorlageberechtigung  
Geprüfter Fachmann für Grundstücksbewertung



## Planungsbüro ELEKTRO

**ING. JÜRGEN GOLTZE**

**Beratung • Planung • Ausschreibung • Baubegleitung**

Karl-Marx-Allee 139, 15320 Neuhardenberg

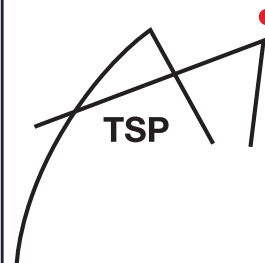
☎ (033476) 491, Fax (033476) 54 832

E-Mail: [elektro@goltze.com](mailto:elektro@goltze.com)

**Ihre Stadt. Ihr Leben.  
Ihre Seite.**

**[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)**

Konzerte, Ausstellungen **Alle** Sportveranstaltungen, Restaurants, Biergärten, Bringdienste **Infos** Sportstudios, Kartbahnen, Schwimmbäder **über** Saunen, Vereine, Hotels, -Campingplätze, Ferienwohnungen, Theater **Ihre** Stadtpläne, Routenplaner **Stadt** Fabrikverkäufe, Immobilien, Jobs ...



**THORSTEN SCHUBERT + PARTNER**  
ARCHITEKTEN + INGENIEURE GBR

Architektenleistungen aller  
Leistungsphasen für Bauvorhaben  
privater und öffentlicher Bauherren

Hochbau und Freianlagen

Neubau und Erweiterungsbauten

Sanierungsvorhaben und  
Baudenkmalfpflege

Bestandsaufnahmen und  
Bauzustandsermittlungen

Dipl.-Ing. Thorsten Schubert  
Architekt

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Michalski  
Garten- und Landschaftsarchitektin

Ernst-Thälmann-Straße 133  
15344 Strausberg

Tel. (0 33 41) 30 24-0

Fax (0 33 41) 30 24-20

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

architektur: neubau, sanierung, umbau | landschaftsplanung

## → Bauvorschriften in Grundzügen

sich die Festsetzungen mit den eigenen Bauabsichten decken. Hält Ihr Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, haben Sie bauplanungsrechtlich einen Rechtsanspruch auf

Erteilung einer Baugenehmigung bzw. kann anstelle des Baugenehmigungsverfahrens ein Bauanzeigeverfahren durchgeführt werden.

## → Der Grünordnungsplan

Umweltschützende Belange können durch die Darstellung eines Landschaftsplanes (Grünordnungsplan) oder durch Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes aufgestellt werden. Im Grünordnungsplan werden die Zielsetzungen des Landschaftsplanes konkretisiert.

Der Grünordnungsplan wird parallel zum Bebauungsplan erarbeitet. Die Belange betroffener Bürger, relevanter Träger öffentlicher Belange und kommunaler Ämter können im Rahmen der Beteiligung eingebracht werden und sind als öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

### Inhalt

Die Aufgabe der Grünordnungsplanung besteht darin, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Pflege in Text und Karte darzustellen. Hierzu gehören Aussagen zur Eingriffsvermeidung, Eingriffsminimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe. Die Grundlage dafür ist eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Wesentliche Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- die weitgehende Erhaltung von Grün- und Baumbestand,
- der Schutz von gesetzlich geschützten Biotopen sowie weiterer hochwertiger Flächen,
- die Minimierung der Negativwirkungen der geplanten Bebauung,
- die Planung und Schaffung öffentlicher, naturnaher und gestalteter Grünflächen zur Erholungsnutzung,
- die Begrünung der Straßenräume,
- die Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes,
- die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild des Plangebietes.



## Ausnahmen und Befreiungen ←

Bei einer untergeordneten Abweichung ggf. von den planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien (Festsetzungen) kann ein zunächst unzulässiges Vorhaben durch eine Ausnahme und/oder Befreiung doch noch ermöglicht werden.

Das Baugesetzbuch beinhaltet zum einen die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern eine Ausnahme ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen ist. Zum anderen können Sie einen Befreiungsantrag stellen. Eine Befreiung ist im Gegensatz zur Ausnahme schriftlich zu beantragen und wird nicht ausdrücklich im Bebauungsplan aufgeführt. Befreiungen von den Festsetzungen sind jedoch nur möglich, wenn die Grundzüge der gemeindlichen Planung nicht berührt wird. In aller Regel muss eine besondere (Grundstück-)Situation die sehr restriktiv zu behandelnde Befreiung rechtfertigen. Individuelle personenbezogene Gründe sind nicht baurechtsrelevant. Wir empfehlen Ihnen einen begründeten, den Nachbarschutz berücksichtigenden Antrag vorab mit der Gemeinde und uns als Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

### Einvernehmen der Gemeinde

Die Gemeinde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die stärkste und bedeutendste Form der Beteiligung stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB dar. Diese Vorschrift regelt das Zusammenwirken von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde bei der Beurteilung bzw. der Genehmigung von Bauvorhaben. Im bauaufsichtlichen Verfahren entscheiden wir bei Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (unbeplanter Innenbereich), im Außenbereich sowie bei Ausnahmen und Befreiungen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei einer Versagung des Einvernehmens ist die Baugenehmigungsbehörde grundsätzlich an die gemeindliche Entscheidung gebunden, es sei denn, diese ist eindeutig rechtswidrig. Dann soll die Bauaufsichtsbehörde das

gemeindliche Einvernehmen ersetzen. Beim rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Einvernehmen nicht mehr erforderlich, da die Gemeinde mit dem Bebauungsplan ihre Planungsabsichten schon in Form einer Satzung allgemeingültig festgelegt hat. Die Gemeinde erhält in diesen Fällen lediglich Kenntnis von dem Baubegehren.

### Der Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie der herkömmliche Bebauungsplan hat auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan die Aufgabe, für eine bestimmte Fläche Baurecht zu schaffen. Gleichzeitig wird allerdings im Gegensatz zum Bebauungsplan, der Angebotsplan ist, auch eine Pflicht zur schnellen Verwirklichung der Planung hergestellt. Auch im Planverfahren gibt es Unterschiede. Ein privater Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt seine Planung mit der Stadt ab und legt sie schließlich der Stadtverwaltung zum Beschluss als Satzung vor. Zusätzlich zum Satzungsbeschluss schließen die Stadt und der Vorhabenträger einen Vertrag, in dem sich der Vorhabenträger unter anderem verpflichtet, sein Vorhaben binnen eines bestimmten Zeitraumes durchzuführen sowie die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.

### Im Zusammenhang bebaute Ortsteile – Innenbereich

Es gibt vielfach Bereiche innerhalb bebauter Gebiete, für die keine qualifizierten Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Dies hat unterschiedliche Gründe. Meist sind diese Gebiete in früheren Zeiten ohne Bebauungspläne entstanden. Auch ist hier häufig nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen zu rechnen, weil sie nicht für erforderlich gehalten werden. Hier richtet sich die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

## → Ausnahmen und Befreiungen

Dort ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Innenbereich bestimmt also die Umgebungsbebauung die Kriterien für das Einfügen eines Vorhabens und somit für seine Zulässigkeit; je homogener sich eine vorhandene Bebauung darstellt, um so mehr Anpassung an diese Bebauung ist zu verlangen. In der Regel endet der Innenbereich mit der Außenwand der letzten Bebauung, die an dem Bebauungszusammenhang teilnimmt. Die Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind oft durch Satzungen festgesetzt. Ob ein Grundstück einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen ist, bestimmt sich nach diesen Satzungen. Für einige Städte und Gemeinden unseres Kreisgebietes fehlen die hier zu nennenden Klarstellungs- oder Abgrenzungssatzungen noch immer.

### Außenbereich

Der Außenbereich ist im Sinne des BauGB der Gemeindeteil, der außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes und außerhalb des im Zusammenhang bebauten Teiles liegt. Der Außenbereich soll von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, um diesen Bereich für die Erholung der Bevölkerung sowie für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu reservieren. Das Bauplanungsrecht erlaubt im Außenbereich eine Bebauung nur, wenn

das Vorhaben zu den sogenannten privilegierten Vorhaben zählt, die wegen ihrer Zweckbestimmung dort errichtet werden müssen. Hierzu zählen in erster Linie land- und forstwirtschaftliche Betriebe, öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen und bestimmte gewerbliche Nutzungen, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen oder nachteilige Auswirkungen hervorrufen. Ferner dürfen in gesetzlich genau festgelegtem Umfang bestehende Gebäude im Außenbereich geändert oder erweitert werden, wenn keine öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Hierunter versteht das Baugesetzbuch § 35 (3) u. a.

- die Darstellung des Flächennutzungsplanes,
- die Darstellungen des Landschaftsplanes,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Denkmalpflege,
- die Belange der Wasserwirtschaft,
- das Verbot zur Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Fazit: Ein Grundstück ist grundsätzlich bebaubar, wenn es

- im Einklang mit dem Bebauungsplan steht und die Erschließung (Verkehr, Wasserversorgung und Kanal) gesichert ist (§ 30 BauGB);
- zwar nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich in die Eigenart der Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 BauGB).



## Allgemein

Im Gegensatz zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht nicht bundesweit einheitlich, sondern nach individuellem Landesrecht geregelt. Im Land Brandenburg ist dies die Brandenburgische Bauordnung – BbgBO vom 17. September 2008. Das Bauordnungsrecht hat die Vermeidung von Gefahren zum Inhalt, die bei der Errichtung und dem Betrieb baulicher Anlagen entstehen können. Das Bauordnungsrecht, das sich aus dem Polizeirecht ableitet, stellt vor allem an die Standsicherheit, Verkehrssicherheit und an den Brandschutz von baulichen Anlagen besondere Anforderungen. Es ist in den Bauordnungen der Länder sowie in den Sonderbauverordnungen abschließend geregelt. Der Staat als Bauaufsichtsbehörde bedient sich ausschließlich der Vorschriften, die zum öffentlichen Baurecht gehören. Private Rechtsbeziehungen, etwa zwischen dem Bauherrn und dem/der Grundstückseigentümer/-in oder den Nachbarn, werden in der Regel nicht in die behördlichen Entscheidungen einbezogen. Demzufolge ist eine Baugenehmigung immer dann zu erteilen, wenn einem Vorhaben öffentlich-rechtliche

Vorschriften nicht entgegenstehen. Nach den Bauordnungen der Länder ergeht sie unbeschadet privater Rechte Dritter. Ergänzend zur BbgBO wurden Verordnungen zur detaillierten Regelung des Bauordnungsrechts erlassen.

## Grenzabstand (Abstandsflächen)

Grundsätzlich haben Sie mit der Außenwand eines jeden Gebäudes einen Abstand von mindestens 3,00 m von allen Grenzen Ihres Baugrundstückes einzuhalten (Abstandsflächen § 6 BbgBO). Lediglich untergeordnete Gebäudeteile dürfen den Abstand im Einzelfall bis auf maximal 2,00 m unterschreiten. Darüber hinaus bemisst sich der erforderliche Grenzabstand maßgeblich nach der jeweiligen Wandhöhe von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Auf eine Erläuterung der vielen Sonderfälle wird an dieser Stelle verzichtet, da in aller Regel der o. a. Mindestgrenzabstand von 3 m ausreichend ist. Im Einzelfall ist der von Ihnen beauftragte Objektplaner mit den Vorschriften vertraut und wird Sie umfassend beraten.



Bad Freienwalde, Kurmittelhaus



## → Die am Bau Beteiligten (Bauherrschaft, Objektplaner, Bauüberwacher, Unternehmer)

### Allgemein

Die Landesbauordnung legt im Grundsatz fest, dass die Bauherrschafft zur Vorbereitung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens und dem Vorhaben entsprechend geeignete am Bau Beteiligte (Objektplaner, Unternehmer) zu bestellen hat.

Die Bauherrschafft ist auch verantwortlich für die Vorlage bestimmter Anzeigen und Nachweise bei der Bauaufsichtsbehörde. Objektplaner und Unternehmer müssen die zur Vorbereitung und Durchführung des jeweiligen Bauvorhabens erforderliche Erfahrung und Sachkunde haben. Insbesondere beim Anzeigeverfahren und dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren haben Objektplaner und Bauüberwacher eine größere Verantwortung zu übernehmen. Ihnen allein obliegt die Einhaltung der Bestimmungen.

Sie sind auch zunächst Ansprechpartner für Bauherrn und Dritte (Nachbarn), wenn es um Unstimmigkeiten bezüglich der Einhaltung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften geht.

Ein Rechtsbehelf gegen ein Bauvorhaben, das im Anzeigeverfahren durchgeführt wurde, ist nicht mehr möglich, da keine Baugenehmigung (Verwaltungsakt) ergeht.

### Objektplanerin oder Objektplaner (§ 48 BbgBO)

Die Objektplanerin oder der Objektplaner muss nach Sachkunde und Erfahrung zur Vorbereitung und Überwachung des jeweiligen Bauvorhabens geeignet sein. Sie oder er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit ihres/seines Entwurfs verantwortlich. Die Objektplanerin oder der Objektplaner hat dafür zu sorgen, dass die für die Ausführung notwendigen Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen geliefert werden und dem genehmigten Entwurf und den öffentlichrechtlichen Vorschriften entsprechen.

Verfügt die Objektplanerin/der Objektplaner auf einzelnen Fachgebieten nicht über die erforderliche Sachkunde, so sind geeignete Fachplaner heranzuziehen. Beendet die Objektplanerin/ der Objektplaner ihre/seine Tätigkeit vor der Fertigstellung der baulichen Anlage, so hat sie/er dies der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden müssen von einer Objektplanerin oder einem Objektplaner erstellt werden, die oder der bauvorlageberechtigt ist.

### Bauüberwachung

Verfügt die Objektplanerin oder der Objektplaner nicht über die erforderliche Sachkunde oder Erfahrung zur Bauüberwachung, so ist ein geeigneter Bauüberwacher heranzuziehen, der diese Aufgaben wahrnimmt.

### Unternehmer

Jeder Unternehmer ist für die ordnungsgemäße, den technischen Baubestimmungen und den genehmigten oder angezeigten Bauvorlagen entsprechende Ausführung der von ihm übernommenen Arbeiten und insoweit für die ordnungsgemäße Einrichtung und den sicheren Betrieb der Baustelle verantwortlich. Er hat die erforderlichen Nachweise über die Verwendbarkeit der verwendeten Bauprodukte und Bauarten zu erbringen und auf der Baustelle bereitzuhalten. Hat der Unternehmer für einzelne Arbeiten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so sind geeignete Fachunternehmer oder Fachleute heranzuziehen. Diese sind für ihre Arbeiten verantwortlich.

### Bauvorhaben

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 54 BbgBO)  
Grundsätzlich bedarf die Errichtung, Änderung und die Nutzungs-

änderung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, an die in der BbgBO oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt sind, einer Baugenehmigung, soweit nichts anderes bestimmt ist.

## Genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben

Der § 55 der BbgBO legt abschließend fest, welche Bauvorhaben keiner Baugenehmigung bedürfen. Den Bauherrschaften ist aber unbedingt zu raten, sich über die Genehmigungsfreiheit oder die Genehmigungspflicht eines geplanten Bauvorhabens bereits im Vorfeld zu informieren. Die Entscheidungen trifft die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde. Es ist zu beachten, dass trotz der Genehmigungsfreiheit die inhaltlichen Bestimmungen der Landesbauordnung eingehalten werden müssen, so z. B. die erforderlichen Abstandsflächen, die Standsicherheit und auch die Bestimmungen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder z. B. einer Ortsgestaltungssatzung. In besonderen Fällen bedarf es trotz Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung auch einer Genehmigung nach anderen rechtlichen Bestimmungen, so z. B. bei Vorhaben im Außenbereich oder auch im Landschaftsschutzgebiet aufgrund der Regelungen des Naturschutzgesetzes. Der Landesgesetzgeber hat aber auch zum Teil die Genehmigungsfreiheit eingeschränkt, wir empfehlen Ihnen, sich in Zweifelsfällen an einen Architekten, an ein Planungsbüro oder an die Bauaufsichtsbehörde zu wenden und sich dort beraten zu lassen.

## Bauantrag

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet in allen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nur auf schriftlichen Antrag der Bauherrschaften (Bauantrag). Der Bauantrag ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) einzureichen. Auf der Grundlage der Verordnung über Vorlagen und Nachweise im bauaufsichtli-

chen Verfahren im Land Brandenburg (BbgBauVorIV) sind für einen Wohnhausneubau im Regelfall mindestens folgende Unterlagen in dreifacher Ausfertigung erforderlich:

- Antragsvordruck
- Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 (erhältlich beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises)
- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:200 (wird vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises erarbeitet)
- Objektbezogener Lageplan im Maßstab 1:200
- Außenanlageplan
- Grundstücksentwässerungsplan
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten in entsprechender Vermessung
- Baubeschreibung
- Nachweis der Bauvorlagenberechtigung nach § 48 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung
- Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik (bei der Bauaufsichtsbehörde erhältlich)
- Besondere Bauvorlagen für die Beteiligung der Behörden und Stellen, deren Entscheidung die Baugenehmigung mit einschließt (Konzentrationswirkung), wie Wasserrecht, Naturschutzrecht, Denkmalschutzrecht, Abfallrecht u. a.
- Berechnung
  - a) der bebauten Fläche
  - b) der Geschossflächenzahl
  - c) der Grundflächenzahl
  - d) der Rohbau- und Gesamtbaukosten
  - e) des umbauten Raumes
- Nachweis der Pkw-Stellplätze
- ggf. bautechnische Nachweise nach § 8 BbgBauVorIV
- ggf. Nachweise für Wärmeschutz, Energieeinsparung und Schallschutz

## → Die am Bau Beteiligten

### Vorbescheidsverfahren (§ 59 BbgBO)

Das Vorbescheidsverfahren dient überwiegend dazu, bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Einzelfragen abzuklären.

Der Antrag auf Bauvorbescheid ist nur zweckmäßig, wenn die Klärung einzelner bauplanungsrechtlicher oder anderer städtebaulicher Vorgaben für die Realisierung des Vorhabens von grundsätzlicher Bedeutung ist, sodass zunächst ein Baugenehmigungsverfahren zu riskant wäre.

Als Anwendungsfälle sind insbesondere zu nennen die Klärung der

- grundsätzlichen Bebaubarkeit eines Grundstückes
- zulässigen Art und Maß der baulichen Nutzung
- Möglichkeit einer Ausnahme oder Befreiung

Die Voranfrage mit den Bauvorlagen ist bei der Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Diese erteilt nach Prüfung der Unterlagen einen Vorbescheid, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der Bauvorbescheid erzeugt eine Bindungswirkung. Er bietet somit den Bauherrn hinsichtlich seiner weiteren Planung eine verlässliche Grundlage. Die Bindungswirkung beträgt drei Jahre.

### Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

Für den Bauantrag wird in der Registratur in einem EDV-unterstützten Verfahren ein Vorgang angelegt und ein Aktenzeichen vergeben.

Die Bauaufsichtsbehörde hat binnen zwei Wochen nach Eingang des Bauantrages zu prüfen, ob die Bauvorlagen vollständig sind und den Eingang des Bauantrages schriftlich zu bestätigen. Sie

erhalten das Aktenzeichen und die Kontaktdaten des verantwortlichen Sachbearbeiters mitgeteilt.

**Bitte reichen Sie in Ihrem eigenen Interesse nur vollständig prüffähige Unterlagen ein.** Die Bearbeitungszeit hängt maßgeblich von der Vollständigkeit des Bauantrages ab. Leider wird ein großer Teil der Bauanträge unvollständig eingereicht. Nur eine qualifizierte Objektplanerin/ein qualifizierter Objektplaner bürgt für Qualität. Die Unvollständigkeit führt regelmäßig zu Verzögerungen in der Bearbeitung. Die Bauaufsichtsbehörde fordert Sie in jedem Fall zur Behebung der Mängel innerhalb einer angemessenen Frist auf. Werden die Mängel nicht innerhalb der Frist behoben, gilt der Antrag als zurückgenommen. Bei Vollständigkeit wird die bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit abschließend geprüft. Gleichzeitig werden die im jeweiligen Einzelfall notwendigerweise zu beteiligenden Fachbehörden und Stellen um Stellungnahme gebeten. Sobald alle Stellungnahmen vorliegen und dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen, wird Ihnen die Baugenehmigung unter Einbeziehung der fachlichen Stellungnahmen erteilt.

Wenn Ihr Bauvorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht, haben Sie einen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung. Der Baugenehmigungsbescheid ergeht ggf. mit Auflagen und Hinweisen, die Bauvorlagen werden mit einem Genehmigungsstempel versehen und in einfacher Ausfertigung als Bestandteil der Baugenehmigung an Sie als Bauherrn zurückgegeben. Lesen Sie bitte die Nebenbestimmungen, Hinweise und evtl. Grüneintragungen auf den Bauvorlagen genau durch, denn sie sind Gegenstand der Baugenehmigung.

### Bauaufsichtliche Verfahren

Um die Verfahrensdauer von der Einreichung der Antragsunterlagen bis zum Beginn der Bauarbeiten an Ihrem Vorhaben so kurz



wie möglich und nötig zu halten, ist ergänzend zum Regelverfahren für genau definierte Bauvorhaben der Prüfumfang reduziert und in besondere Verfahren geregelt worden.

### **Normales Baugenehmigungsverfahren (Regelverfahren – § 56 Bbg-BO)**

Ist eine Baumaßnahme weder den genehmigungsfreien Vorhaben (§ 55 Bbg-BO) zuzuordnen noch erfüllt sie die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren oder das Bauanzeigeverfahren, so prüft die Bauaufsichtsbehörde die Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften uneingeschränkt. Im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren gibt es also keinen Bereich, der von der Prüfung ausgenommen bleibt.

Die im Bauantrag enthaltene Konzentrationswirkung verpflichtet die Bauaufsichtsbehörde, alle für das Bauvorhaben sonst erforderlichen Genehmigungen usw. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuholen und mit der Baugenehmigung auszuhändigen. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung beträgt sechs Jahre. Die Baugenehmigung erlischt nach sieben Jahren, wenn das Vorhaben innerhalb der Frist von sechs Jahren begonnen worden und spätestens ein Jahr nach Ablauf der Frist fertiggestellt ist.

Eine Verlängerung dieser Fristen ist ausgeschlossen.

### **Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57 BbgBO)**

Für die Errichtung und Änderung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe, einschließlich ihrer Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen, im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB wird auf Antrag der Bauherrschaffen ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Be-

bauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Bauherrschaffen haben mit dem vollständigen Bauantrag die schriftliche Erklärung des Objektplaners vorzulegen, dass für das Vorhaben die Zulassung von Ausnahmen oder Befreiungen nach § 31 BauGB sowie Abweichungen nach den Vorschriften der Bbg-BO nicht erforderlich ist und das Vorhaben im Übrigen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

### **Die Bauaufsichtsbehörde prüft die Beachtung**

1. der Festsetzungen des Bebauungsplanes
2. anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, soweit diese für das Vorhaben beachtlich sind, und erteilt binnen eines Monats nach Eingang des Bauantrages die Baugenehmigung, wenn die vorstehenden Voraussetzungen vorliegen.

### **Bauanzeigeverfahren bei Wohngebäuden und Nebenanlagen (§ 58 BbgBO)**

Unter bestimmten Voraussetzungen gibt es die Möglichkeit, auf Wunsch der Bauherrschaffen anstelle eines Genehmigungsverfahrens ein Bauanzeigeverfahren durchzuführen. Dies ist möglich, wenn das Bauvorhaben ein Wohngebäude geringer Höhe und/oder eine zugeordnete Garage oder Nebenanlage, einschließlich der zugehörigen Stellplätze, darstellt. Anzeigeverfahren kommen nur für solche Vorhaben in Betracht, die im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB liegen, diese nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Mit der Ausführung des Vorhabens darf nach Ablauf eines Monats nach Eingang der Bauanzeige bei der Bauaufsichtsbehörde begonnen werden, sofern die Bauaufsichtsbehörde die Bauausführung nicht untersagt oder vorher

## → Die am Bau Beteiligten

freigegeben hat. Die Berechtigung zur Bauausführung erlischt nach vier Jahren und verlängert sich um ein Jahr, wenn während der zuvor genannten Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.

Der Baubeginn und die Bauausführung können untersagt werden, wenn eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit besteht, insbesondere wenn die erforderlichen Unterlagen nicht vorliegen, das Vorhaben oder die Bauausführung öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht oder die Voraussetzungen für das Bauanzeigeverfahren nicht vorliegen. Weil im Bauanzeigeverfahren die Konzentrationswirkung des Baugenehmigungsverfahrens fortfällt, ist die Bauherrschaft gehalten, die nach sonstigen öffentlich-rechtlichen

Vorschriften erforderlichen anderen Genehmigungen, Zustimmungen, Bewilligungen und Erlaubnisse einzuholen.

### Baugenehmigungsgebühren

Die Gebühren für die Baugenehmigung, die erforderlichen Prüfungen, Zuschläge der Fachbehörden und Auslagen werden nach dem Gebührengesetz für das Land Brandenburg in Verbindung mit der Brandenburgischen Baugebührenordnung festgesetzt. Sie richten sich grundsätzlich neben dem Bruttorauminhalt nach dem Rohbauwert des Objektes, den die vorhabenbezogene Indexzahl der Baugebührenordnung vorgibt.



**Akzept Haus**

Musterhaus in Fredersdorf  
 Bollendorfer Allee 2  
 Telefon: 033439 50030

Mo-Fr: 8.00 - 18.00 Uhr  
 Sa/So: 11.00 - 16.00 Uhr

[www.akzept-haus.de](http://www.akzept-haus.de)

**Bauen**

**und**

**Wohnen**



**BAUCON**  
 Bauleistungsgesellschaft mbH

Am Rötseetal 3 · 15345 Altlandsberg · OT Gielsdorf

**Planung-Bauausführung**  
**schlüsselfertiger Massivhäuser**

Geschäftsführer: Roland Weber

Tel.: 03341 25165 E-Mail: [baucion@freenet.de](mailto:baucion@freenet.de)  
 Fax: 03341 25173 [www.baucion-massivhaus.de](http://www.baucion-massivhaus.de)  
 Mobil: 0172 5319346

## Die Nachbarbeteiligung

Das Nachbarschaftsverhältnis ist eine auf Dauer angelegte menschliche Beziehung, die sorgfältig gepflegt werden will. Sie sind aufeinander angewiesen. Unter zerstrittenen Nachbarn gibt es viele Möglichkeiten, sich das Leben schwer zu machen. Ärger mit den Nachbarn kann ein Bauprojekt verzögern oder auch verteuern, wenn es zu einem Rechtsstreit kommt. Dies kann vor allem der Fall sein, wenn umstritten ist, ob die Baugenehmigung mit dem öffentlichen Baurecht in Einklang steht, denn als Betroffener kann der Nachbar eine Baugenehmigung anfechten. Durch die Neufassung der Verwaltungsgerichtsordnung hat ein Nachbarwiderspruch gegen ein genehmigtes Vorhaben – wie bisher schon bei Wohnbauten – keine aufschiebende Wirkung mehr. Allerdings hat der Nachbar die Möglichkeit, bei der Baugenehmigungsbehörde oder beim Verwaltungsgericht die aufschiebende Wirkung des Widerspruches zu beantragen. Damit es erst gar nicht so weit kommt, sollte der Nachbar rechtzeitig über die Baupläne informiert werden. Wird für die Erteilung der Baugenehmigung eine Befreiung bzw. Ausnahme von bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich, sollten vor Einreichung des Bauantrages der Lageplan und die Bauzeichnung dem Nachbarn und/oder den betroffenen Grundstückseigentümern zur Unterschrift vorgelegt werden. Unterschreibt der Nachbar, so kann man in der Regel mit einer unangefochtenen Durchführung des Bauvorhabens rechnen. Weiterhin beschleunigt man durch die Unterschrift das Genehmigungsverfahren, denn eine evtl. erforderliche Benachrichtigung des Nachbarn durch die Genehmigungsbehörde kann entfallen. Ist der Nachbar mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, so bedeutet das noch nicht, dass aus diesem Grunde keine Baugenehmigung erteilt wird. Dafür ist allein maßgebend, ob das Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht.

Bitte beachten Sie parallel auch die Festlegungen im Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz.





## → Denkmalschutz und Denkmalpflege

### Bau- und Gartendenkmalpflege

Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse, die menschliche Geschichte und Entwicklung für die Nachwelt erlebbar machen, sind unter besonderen staatlichen Schutz gestellt. Sie werden in das Verzeichnis der Denkmale eingetragen, das durch die Denkmalfachbehörde geführt wird. Die Aufgaben einer unteren Denkmalschutzbehörde nimmt der Landkreis wahr. Oberste Denkmalschutzbehörde ist das Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg. Sie übt die Rechts- und Fachaufsicht über die Denkmalfachbehörde und die unteren Denkmalschutzbehörden aus. Denkmalfachbehörde ist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum.

Aufgaben der Denkmalfachbehörde sind die Erforschung des Denkmalbestandes und seine Erfassung, die denkmalfachliche Beratung von Denkmaleigentümern und Behörden. Bestehende Denkmale und Neueintragungen werden im Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg nachgewiesen und veröffentlicht. Die Ein-

sicht ist jedermann gestattet. Soweit es sich um ortsfeste Bodendenkmale oder bewegliche Denkmale handelt, ist ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme darzulegen.

Die Eintragung in das Verzeichnis erfolgt nachrichtlich. Um den Denkmalwert festzustellen, haben die Mitarbeiter der Denkmalbehörden bereits vor der Unterschutzstellung das Recht, Grundstücke und Häuser nach vorheriger Anmeldung zu betreten (§ 25 BbgDSchG).

Die Verfügungsberechtigten der Denkmale werden über die Eintragung unterrichtet. Denkmalbereiche, z. B. historische Stadt- und Ortskerne oder Siedlungen, werden durch eine Denkmalbereichssatzung unter Schutz gestellt, die die Gemeinde erlässt. Wer ein Denkmal instand setzen, modernisieren, umgestalten, verändern oder in sonstiger Weise in den Denkmalbestand eingreifen will, bedarf gemäß § 19 (1) Abs. 1 BbgDSchG einer Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde (z. B. für den Einbau von Wärmeisolierungen, neuen Fenstern oder beim Anbringen von Werbeträgern oder Satellitenschüsseln usw.). Die





### Bad Freienwalde, Moorbadklinik

Unterschutzstellung erfasst das Denkmal im augenblicklichen Zustand. Es gilt Bestandsschutz. Veränderungen, z. B. bei Modernisierungsmaßnahmen oder Instandsetzungen, sind möglich, soweit sie denkmalgerecht und denkmalverträglich gestaltet werden. Die denkmalrechtlichen Anforderungen, die an Bauvorlagen und die Gestaltung eines Gebäudes zu stellen sind, unterscheiden sich meist von den allgemeinen baurechtlich notwendigen Vorlagen.

Der Bauwillige erspart sich nicht nur die Kosten einer Überarbeitung seines Antrages, sondern trägt auch zur Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens bei, wenn im Vorwege bei der Denkmalschutzbehörde alle Fragen und Probleme bei der praktischen Durchführung eines denkmalgerechten Bauvorhabens erörtert

werden. Denn nur für Maßnahmen, die vorab mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt worden sind, können Sie als Denkmaleigentümer eine steuerliche Abschreibung bzw. Förderung oder eine Zuwendung erhalten.

Welche Unterlagen Sie für einen denkmalrechtlichen Genehmigungsantrag benötigen bzw. welche Aussagen und Unterlagen dem Bauantrag beizulegen sind, teilen wir Ihnen nach entsprechender Konsultation gerne mit. Der Beratungsbedarf für Eigentümer und Objektplaner ist erheblich, da das Denkmalschutzgesetz trotz der Vielfalt und der Einzigartigkeit von Kulturdenkmälern keine allgemeingültigen Bestimmungen oder detaillierte Anforderungen enthält. Eine Mitwirkung ist besonders wichtig. Die Beratung ist kostenlos.



## → Dienstbarkeiten zur Beseitigung von bauordnungsrechtlichen Hindernissen

### Rechtliche Sicherung - Beseitigung von baurechtlichen Hindernissen

Die Erteilung einer Baugenehmigung setzt voraus, dass ein Bauvorhaben den Anforderungen des öffentlichen Baurechts entspricht. Um rechtliche Hindernisse einer Bebauung zu beseitigen, sind die zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen zu übernehmenden Verpflichtungen durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch des zu belastenden Grundstücks zugunsten des Landkreises Märkisch-Oderland rechtlich zu sichern. Eine Baugenehmigung kann erteilt werden, wenn die Dienstbarkeit oder eine entsprechende Vormerkung eingetragen oder nachgewiesen ist, dass der Antrag auf Eintragung der Dienstbarkeit oder der Vormerkung beim Grundbuchamt eingegangen ist. Die Dienstbarkeit soll im Rang vor Grundpfandrechten im Grundbuch eingetragen werden. Ein Grundstückseigentümer – in der Regel der Nachbar – verpflichtet sich in einem festgelegten Umfang zum Verzicht seiner Eigentumsbefugnisse, mithin übernimmt er eine Verpflichtung der Bauherrschaften. Über das dauerhafte Schuldverhältnis sollte Einvernehmen auch zwischen den Bauherrschaften und dem Eigentümer des dienenden Grundstücks auch bezüglich von Detailfragen bestehen. Rechtliche Sicherungen sind im Wesentlichen erforderlich für

- die Erschließung über fremde Grundstücke,
- die Überbauung fremder Grundstücke oder die Errichtung gemeinsamer Anlagen auf benachbarten Grundstücken,

- die Übernahme von Abstandsflächen
- Sicherung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Flächen, wenn die Brandwand näher als 2,50 Meter an die Grenze reicht oder keine Brandwand vorhanden ist.

### Verfahren und Rechtsfolgen:

- Die Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten erfolgt nach den Bestimmungen der §§ 1090 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und den grundbuchrechtlichen Vorschriften. Die Bestimmungen zugunsten der berechtigten Gebietskörperschaften (hier Landkreis Märkisch-Oderland) setzt eine Einigung nach § 873 BGB zwischen dem Eigentümer des zu belastenden Grundstücks und der unteren Bauaufsichtsbehörde über den Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit voraus.
- Grunddienstbarkeiten, die zwischen den Nachbarn zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten oder zur Sicherung zivilrechtlicher Ansprüche nach dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz vereinbart und bestellt werden, ersetzen weder beschränkte persönliche Dienstbarkeiten noch sind sie Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung.
- Die Mitarbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörde bereiten die erforderlichen Unterlagen entsprechend der jeweiligen Grundstückssituation vor.

## Teilung von Grundstücken ←

Gemäß Definition ist die Teilung eine dem Grundbuchamt gegenüber abgegebene Erklärung des Eigentümers, dass ein Grundstücksteil 1.) abgeschrieben und 2.) als selbstständiges Grundstück oder als ein Grundstück zusammen mit anderen Grundstücken (Grundstücksteilen) eingetragen werden soll. Nach § 4 BbgBO dürfen durch die Teilung eines Grundstückes, das bebaut oder

dessen Bebauung genehmigt ist, keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Vorschriften der BbgBO oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften, insbesondere den Vorschriften über die Abstandsflächen, den Brandschutz und die Erschließung, zuwiderlaufen.

## Nutzungsänderung, An- und Umbau ←

Die Nutzungsänderung des Wohnhauses oder von Wohnräumen, z. B. zum Büro, zur Arztpraxis oder für andere Geschäftszwecke, stellt grundsätzlich eine genehmigungspflichtige Baumaßnahme dar, auch wenn tatsächlich nicht gebaut wird. Aus der neuen Nutzung können sich ohne Veränderung der Bausubstanz andere oder weitergehende Anforderungen des öffentlichen Baurechts ergeben, wie ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen oder ein Nachweis zusätzlicher sanitärer Anlagen. Gewerbliche Nutzungen können „Unruhe“ in ein Wohngebiet bringen und für die Nachbarschaft unzumutbar sein. Vor Aufnahme einer neuen Nutzung sollten Sie sich daher von uns als Bauaufsichtsbehörde beraten lassen, ob eine Baugenehmigungspflicht gegeben ist und die geplante Nutzungsänderung baurechtliche Probleme birgt. Zum Ausbau des Dachgeschosses eines Einfamilienwohnhauses, um zusätzliche Aufenthaltsräume zu schaffen, z. B. Kinder- oder Gästezimmer, benötigen Sie keine Baugenehmigung. Auch die Umnutzung vorhandener Wohnräume zu einem weiteren Badezimmer oder einer zusätzlichen Toilette ist vom Genehmigungsvorbehalt freigestellt. Sie dürfen jedoch keine zweite Wohneinheit schaffen. Diese wäre wieder baugenehmigungspflichtig. Wenn Sie beabsichtigen, ein bestehendes Wohngebäude um- oder auszubauen, sollten Sie unsere Beratung oder die anderer Fachleute suchen. So dürfen zwar nichttragende Innenwände in fertiggestellten Wohnhäusern

baugenehmigungsfrei abgebrochen und neu errichtet werden, für die Änderung von Außenwänden oder der Dachkonstruktion (z. B. Einbau einer Dachgaube) ist hingegen eine Baugenehmigung erforderlich. Auch Wintergärten, überdachte Terrassen oder Eingangsüberdachungen sind ab einer festgelegten Größe im planungsrechtlichen Innenbereich baugenehmigungspflichtig. Im planungsrechtlichen Außenbereich benötigen in der Regel alle Bauvorhaben eine Baugenehmigung.



Neuhardenberg, Schloß

## → Die Bauausführung und wo sonst noch Wissen nichts schadet

So Manches ist gut selbst getan, an das Wichtige soll besser der Fachmann ran. Ihr Bauprojekt mit den Ausführungszeichnungen und der Objektplaner sind die beste Basis für das Gelingen Ihres Bauvorhabens. Auch für Eigenleistungen sind Fachkenntnisse hilfreich und sollte der sachkundige prüfende Blick nicht fehlen. Ein Überblick über interessante Aspekte soll Ihnen die Vielfalt und Komplexität zeigen, die ein Wohnhaus zu dem werden lassen, was es sein soll.

### Baubiologie - Was ist das?

Der Trend zum ökologischen Bauen wird in unserer Gesellschaft immer deutlicher erkennbar. Das Bestreben, Gebäude zu errichten, die auf menschliche Bedürfnisse angepasst sind und ein angenehmes Wohnklima bieten, ist zum Anliegen der meisten Bauherrn geworden. Doch was versteht man unter Baubiologie?

Es handelt sich hier um die Bemühungen, ganzheitliche Verhältnisse zwischen den geplanten Bauwerken und ihren Bewohnern zu schaffen. Das heißt, die Gebäude sollen unter umweltfreundlichen Aspekten und schadstofffreien Bedingungen errichtet werden und dadurch für ein gesundes Klima sorgen, das den Nutzern zugute kommt. Um dies zu erreichen, wurden verschiedene Techniken und Baustoffe entwickelt. Ökologische Materialien bestehen ausschließlich aus natürlichen Rohstoffen – Kalksandstein beispielsweise wird

ohne chemische Zusätze nur aus den Bestandteilen Kalk, Sand und Wasser hergestellt. Der Vorteil ist, dass sie kaum Belastungen für die Umwelt mit sich bringen: Herstellung sowie Entsorgung verlaufen auf umweltfreundliche Weise und das Material gibt keinerlei Schadstoffe an die Luft, das Grundwasser und das Erdreich ab.

### Bauen mit Holz

Eine echte Alternative zu den gewöhnlichen Stein- oder Betonbauten ist das Holzhaus, das durch innovative Gestaltung, hochwertige Qualität sowie wirtschaftliche Argumente überzeugen kann. Holz erweist sich als Hochleistungswerkstoff, der mit den üblichen Materialien schon lange mithalten kann und diese in gewissen Aspekten sogar an Funktionalität und Flexibilität übertrifft. In Deutschland erhalten Sie im weltweiten Vergleich den höchsten Holzbaustandard, da das Bauverfahren auf eine lange Tradition zurückblickt und durch Normvorgaben hohe Qualität gewährleistet. Setzen Sie auch hier auf eine gute Beratung sowohl in gestalterischen als auch technisch-konstruktiven Fragen.

### Energieeffizienz in Alt- und Neubau

Altbauten verschlingen eine unvorstellbare Menge an Heizenergie. In früheren Jahren war es keine Seltenheit, dass ein Haus in einem

**Baustoffhandel & Transporte GmbH**  
**Holger Arbeiter**

- Bauwerksgründung
- Containerdienst ○ Erdaushub/Abriss
- Abwasser- und Regensammelgruben
- Kies-/Muttererdelieferung

An der Glashütte 9 · 15366 Neuenhagen  
Tel. (0 33 42) 30 83 33 · Fax (0 33 42) 30 83 34  
Funk (01 71) 4 14 90 34 · E-Mail: [holger-arbeiter@gmx.de](mailto:holger-arbeiter@gmx.de)  
**[www.baustoffe-arbeiter.de](http://www.baustoffe-arbeiter.de)**



**Elektro-Installation & Hausservice**  
**Meisterbetrieb Elektrotechnik**

Gerald Ungewitter  
Bahnhofstr. 38  
15345 Altlandsberg

**Tel. (033438) 6 75 54 • Fax (033438) 15 14 16**  
**Funk: 0171/3 80 78 77 • e-mail: [ungewitter@ewetel.net](mailto:ungewitter@ewetel.net)**



## Sachverständigen- und Vermessungsbüros

Dipl.-Ing. Kirsten Zick



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Am Försterweg 93 (Südcenter) 15344 Strausberg  
Tel. 0 33 41/44 97 77 Fax 0 33 41/44 97 78  
e-mail: k.zick@buero-zick.de

Sachverständigenbüro

**Dr. Ralf Hahn**

Dipl.-Ing. Dipl.agr.

Holzschutzfachmann, geprüfter Sachkundiger

• Grundstückswertermittlungen • Diagnostik von Bauschäden • Holzschutzgutachten

Schiffmühle 36 · 16259 Bad Freienwalde · Tel./Fax: 03344 32385

Funk: 0160 2809734 · E-Mail: [drralfhahn@t-online.de](mailto:drralfhahn@t-online.de)

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



VERMESSUNGSBÜRO

**DIPL.-ING. THOMAS GLAUBITZ**

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

HAUPTSTRASSE 48 · 15366 NEUENHAGEN B. BERLIN

TEL.: 0 33 42/ 20 78 80 · FAX: 0 33 42/20 78 81

E-MAIL: [INFO@VERMESSUNG-GLAUBITZ.DE](mailto:INFO@VERMESSUNG-GLAUBITZ.DE)

HOMEPAGE: [WWW.VERMESSUNG-GLAUBITZ.DE](http://WWW.VERMESSUNG-GLAUBITZ.DE)

Dipl.-Ing. Josef Mantke

Öffentlich bestellter  
Vermessungsingenieur



Vermessungsbüro Mantke  
Bahnhofstraße 33  
15345 Rehfelde

Tel.: 03 34 35/7 58 02

Fax: 03 34 35/7 69 55

E-Mail: [info@vermessung-mantke.de](mailto:info@vermessung-mantke.de)

Vermessungsbüro  
Klaus-Dieter Nehrlich  
Diplomvermessungsingenieur



Hans-Schröder-Straße 41 · 15562 Rüdersdorf

Telefon 03 36 38/44 01 · Fax 03 36 38/6 24 26

Funk 0170 / 838 81 38

E-Mail: [vermessung@nehrlich.net](mailto:vermessung@nehrlich.net) · [www.nehrlich.net](http://www.nehrlich.net)

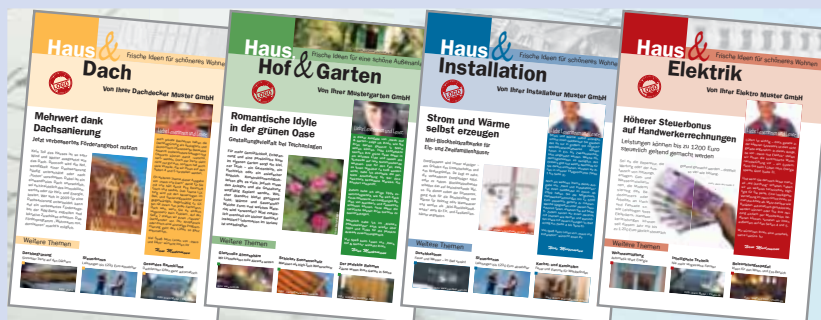
Lage- u. Höhenpläne

Baubabsteckungen

Einmessungen

Nivellement

Fachberatung



Mit uns erhalten sie Ihren  
individuellen Flyer mit  
Fachinformationen



mediaprint  
WEKA info verlag

Informationen unter:

mediaprint  
WEKA info verlag gmbh  
Lechstraße 2

86415 Mering  
Tel. 08233 384-270  
Fax 08233 384-243

## → Die Bauausführung und wo sonst noch Wissen nichts schadet

Jahr 200 bis 300 Kilowattstunden pro Quadratmeter verbraucht hat – das entspricht circa 20 bis 30 Litern Heizöl pro Quadratmeter. In den achtziger Jahren setzte dann die Entwicklung energiesparender Maßnahmen ein, die den Verbrauch zunächst auf zehn bis fünfzehn Liter pro Quadratmeter und Jahr senkte. Dies wurde fortgeführt, bis die ersten Passiv- oder 1,5-Liter-Häuser entstanden, die heute nur noch von so genannten Null-Energie-Häusern übertroffen werden. So sind Neubauten heutzutage überaus energieeffizient – und auch Altbauten können dank technischer Erneuerungen so saniert werden, dass ein hohes Maß an Energie eingespart werden kann.

### Die wichtigsten Passivhauskriterien sind:

- Jahresheizwärmebedarf < 15 kWh/m<sup>2</sup>a
- Maximale Heizwärmelast < 10 W/m<sup>2</sup>, um auf ein gesondertes Heizsystem verzichten zu können
- Wärmedurchgangskoeffizient U < 0,15 W/m<sup>2</sup>K für Wand, Dach und Fußboden und Wärmebrückenfreiheit
- Fenster: U<sub>w</sub> < 0,8 W/m<sup>2</sup>K; g > 50 – 60%
- Luftdichtheit: maximal 0,6-facher Luftwechsel bei 50 Pa Druckdifferenz (n < 0,6 h)
- Lüftungsanlage mit Abluftwärmerückgewinnung mit einem Wärmebereitstellungsgrad > 75%,
- Stromeffizienz < 0,45 Wh/m<sup>3</sup>

### Geld sparen und zum Umweltschutz beitragen

Den Energieverbrauch genau im Auge zu behalten ist eine Entwicklung der letzten Jahrzehnte. Das Verständnis, dass ein umweltfreundliches Verhalten in punkto Heizen und Stromverbrauch notwendig ist, hat in unserer Gesellschaft einen festen Platz eingenommen. Nur die Umsetzung liegt noch in den Anfängen – obwohl gerade jetzt ausreichend technische Möglichkeiten zur Verfügung

### TIPP

Der Energieverbrauch eines Hauses sinkt enorm, wenn das Haus entsprechend ausgerichtet ist – im besten Fall nach Süden – und wenn es sich bei dem Gebäude um eine kompakte Form handelt. „Kompakt“ bedeutet: Die Außenfläche ist relativ klein im Verhältnis zum Rauminneren und es gibt deshalb sehr wenig Energie nach draußen ab.

stehen: effiziente Fenster, hochwärmedämmende Außenbauteile sowie modernisierte Abluftanlagen sind nur eine kleine Auswahl der bestehenden Angebote. Je mehr Energie Sie durch solche Maßnahmen einsparen, umso mehr schonen Sie die Umwelt – und das zahlt sich aus: Die Investition in energieeffiziente Bauteile lohnt sich sowohl beim bestehenden Eigenheim als auch beim Bau eines neuen Gebäudes. Denn Ihre Betriebskosten werden sich beachtlich verringern und die Anschaffungskosten werden sich schnell amortisieren. Planen Sie dieses bauliche Vorhaben gewissenhaft und vorausschauend: Denn nur durch die richtige Kombination und Anpassung verschiedener Faktoren ergibt sich der gewünschte Effekt.

### Die Energieeinsparverordnung

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

In der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2002 und 2007 wurden erstmals Bauhülle und Energieversorgung als Einheit betrachtet. Wichtige Anforderungsgrößen bei dem Nachweisverfahren der EnEV sind der Endenergie- und der Primärenergiebedarf. Den Hausbesitzer interessiert der tatsächliche Energieverbrauch seiner Immobilie in Kilowatt pro Quadratmeter und Jahr, der durch den Endenergiebedarf beschrieben wird. Diese Größe stellt eine Kennzeichnung für die energetische Qualität des Gebäudes mit deren Anlagentechnik dar. Der Primärenergiebedarf berücksichtigt noch zusätzlich die Energiequelle und die Verluste, die bei der Erzeugung und dem Transport eines Energieträgers entstehen.



Nachdem mit der EnEV 2007 im Wesentlichen Regelungen für Energieausweise für Bestandsgebäude eingeführt worden sind, wird nun mit der EnEV 2009 das Anforderungsniveau an Neubau und Bestände in einem ersten Schritt verschärft. Das Ziel ist es, den Energieverbrauch für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Kühlung im Gebäudebereich um rund 30 Prozent zu senken. Damit soll die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland einhergehen.

Ebenfalls ab Januar 2009 müssen Hausbesitzer bei Neubauten einen Teil ihrer Wärme aus Erneuerbaren Energien produzieren – also mit Solarwärmanlagen, Wärmepumpen oder Biomasseheizungen (EEWärmeG). Hausbesitzer können zwischen verschiedenen Systemen wählen: zum Beispiel Holzpellettheizungen oder thermische Solaranlagen in Kombination mit normalen Heizungen oder Wärmepumpen. Wer keine Erneuerbaren Energien nutzen will, muss alternativ sein Haus deutlich besser dämmen, als es die Energieeinsparverordnung vorschreibt, um dadurch einen geringeren Energiebedarf zu erreichen.

### **Die wichtigsten Änderungen der EnEV 2009 im Überblick:**

- die energetischen Anforderungen an Außenbauteile, insbesondere in punkto Wärmedämmung, wurden verschärft. Der erforderliche Gebäudewärmeschutz ist um 15 Prozent gestiegen
- die primärenergetischen Anforderungen bei Neubau und Sanierung wurden verschärft: Die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden muss um 30 Prozent erhöht werden
- auch die oberste Geschosdecke muss unter bestimmten Voraussetzungen gedämmt werden
- Nachtstromspeicherheizungen in Mehrfamilienhäusern werden stufenweise außer Betrieb genommen
- die Nachweis-Berechnung für Wohngebäude wird nun mit Hilfe eines Referenz-Wohnhauses durchgeführt

### **Energieausweis ist Pflicht**

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Die Energiepass-Pflicht regelt, dass bei jedem Nutzerwechsel einer Wohnung oder eines Gebäudes ein Zertifikat über den Energiebedarf vorgelegt werden muss. So sollen Verbraucher objektiv informiert werden. Außerdem ermöglicht der Energiepass den Vergleich des Energiebedarfs verschiedener Objekte und wird so zum maßgeblichen Entscheidungshelfer in Sachen Wohnungs- oder Hauswahl. Der Energiepass gilt für das gesamte Gebäude und ist zehn Jahre gültig. Kernstück des Energiepasses ist der Energiekennwert, der in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr angegeben wird. Nach ihm werden die Gebäude eingeordnet. Mit der Änderung der EnEV ist ab Juli 2009 auch für Nichtwohngebäude der Nachweis eines Energieausweises vorgeschrieben. Bei öffentlichen Gebäuden wird ein sogenannter Jahres-Primärenergiebedarf ermittelt, dessen Ergebnis der Gebäudebesitzer aushängen muss, damit es für die Öffentlichkeit einsehbar ist. Ausnahmeregelungen existieren für Zwangsversteigerungen und denkmalgeschützte Häuser.

### **Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis**

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Den Energieausweis gibt es in zwei Varianten. Der ausführliche Bedarfsausweis basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes. Dafür nimmt der Energieausweisaussteller den energetischen Zustand von Dach, Wänden, Fenstern und Heizung genau unter die Lupe. Ob jemand viel heizt oder wenig, spielt für die Bewertung des Gebäudes im Energieausweis keine Rolle.

Grundlage für den einfachen Verbrauchsausweis sind dagegen die Heizkostenabrechnungen der Bewohner aus den letzten drei

## → Die Bauausführung und wo sonst noch Wissen nichts schadet

Jahren. Das Ergebnis im Verbrauchsausweis ist deshalb auch vom individuellen Heizverhalten der Bewohner abhängig. Beide Energieausweisvarianten enthalten Empfehlungen für Modernisierungsmaßnahmen, mit denen Sie den Energieverbrauch im Gebäude senken können.

### Die Qualität muss stimmen

Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

Ob Bedarfs- oder Verbrauchsausweis – Eigentümer sollten auf die Qualität des angebotenen Energieausweises und auf die Beratungsleistung des Ausstellers achten. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) empfiehlt zum Beispiel auch beim Verbrauchsausweis eine Vor-Ort-Begehung. So kann der Aussteller die Plausibilität der vorliegenden Verbrauchsdaten besser überprüfen und die Modernisierungsempfehlungen ausgehend vom konkreten Gebäude ermitteln.

### Erfolgreich Sanieren

An Gebäuden, die vor mehreren Jahrzehnten erbaut wurden, macht sich das Alter meist deutlich bemerkbar. Denn die Witterung, die Abnutzung durch die Bewohner sowie weitere Einflüsse ziehen

auch ein standfestes Haus in Mitleidenschaft. Und auch aus energetischer Sicht sind traditionelle Gebäude nicht sehr effektiv. Dennoch ist der Kauf eines älteren Hauses eine interessante Alternative zu einem Neubau, denn die Käufer profitieren von den bestehenden Strukturen und haben die Möglichkeit, das Haus im Zuge einer Komplettsanierung den heutigen Anforderungen anzupassen.

Was bedeutet es nun, ein Gebäude zu „sanieren“? Durch diese Maßnahme soll ein Bauwerk mit Hilfe innovativer Techniken wiederhergestellt und modernisiert werden. Indem alle Mängel beseitigt werden, soll die Wohnbarkeit wiederhergestellt und ein angemessener Lebensstandard gewährleistet werden. Zu diesen Maßnahmen zählen die Instandhaltung bzw. -setzung, die Umnutzung, die Renovierung oder Modernisierung sowie die energetische Verbesserung eines Gebäudes.

### Feuchtigkeit – der größte Feind des Mauerwerks

Eine häufige Ursache dafür, dass Häuser einer Sanierung bedürfen, sind feuchte Mauern. Ist das Fundament eines Gebäudes nicht ordnungsgemäß abgedichtet, kann es schnell dazu kommen, dass Wasser in das Mauerwerk eindringt – und das hat folgenschwere Auswirkungen. Erkennbar wird es an dem typisch modrigen Geruch, der sich verbreitet, an den Flecken an der Wand oder an der aufgeweichten Tapete. Auch die Bausubstanz nimmt großen Schaden. Nicht zuletzt besteht ein gesundheitliches Risiko, da die Atemwege sowie die Haut angegriffen werden und Kopfschmerzen auftreten können. Aus diesen Gründen sollten feuchte Mauern so schnell wie möglich trocken gelegt werden. Dafür gibt es mehrere Möglichkeiten: Bei einer Ausgrabung wird das Erdreich rund um die Hausmauer abgetragen, um eine Isolierung anbringen zu können. Dieses Verfahren ist relativ aufwendig und eignet sich am besten für freistehende Häuser. Eine sehr häufig angewendete Technik, um Feuchtigkeitsschäden zu beheben, ist die Injektion in vorgebohrte

### Malermmeister Polenz

GmbH & Co. KG



Mainstraße 10 · 15370 Petershagen

Tel. Junior: 033439 177857 · Funk Junior: 0172 3103618

Tel. Senior: 033439 78863 · Funk Senior: 0172 5615044

[www.malermmeister-polenz.de](http://www.malermmeister-polenz.de)

Löcher im Mauerwerk. Das Injektionsmittel verdichtet die Poren im Mauerwerk und sorgt dafür, dass kein Wasser mehr eindringen kann. Diese Methode ist sehr effektiv und überzeugt durch ihr Preis-Leistungsverhältnis, jedoch sollten Sie unbedingt auf eine professionelle Anwendung achten.

#### Info

Viele Altbauten sind noch mit Asbest belastet. Die Verwendung dieses Materials ist aufgrund der hohen Gesundheitsrisiken seit 1993 verboten. So genannte „Altlasten“ dürfen allerdings nur von Unternehmen, die eine behördliche Erlaubnis haben, entfernt werden. Zuvor wird ein Gutachten erstellt, welches das Vorhaben rechtlich absichert. Wird dabei eine „außergewöhnliche Belastung“ festgestellt, können die Kosten für die Asbestsanierung an einem selbstgenützten Gebäude von der Steuer abgesetzt werden.

## Energetische Sanierung

### Heizung

Sowohl bei einem Neubau als auch bei der Sanierung eines Altbaus müssen Sie sich Gedanken über das richtige Heizsystem machen. Bei den Überlegungen sollten alle wichtigen Faktoren mit einbezogen werden, um die effizienteste Variante für das Eigenheim zu ermitteln. Wie groß ist die zu beheizende Fläche? Welche

Technik soll verwendet werden? Wie können Sie gleichzeitig zum Umweltschutz beitragen? Fragen über Fragen, die zu klären sind.

Heutzutage besteht ein überaus großes Angebot im Bereich Heiztechnik und zugleich sind auch die Ansprüche an die Heizanlagen gestiegen: Das System soll ein angenehmes Raumklima schaffen, in dem sich die Bewohner wohlfühlen und zugleich einen hohen Wirkungsgrad aufweisen sowie geringe Betriebskosten verursachen. Die Technik in diesem Bereich hat in den letzten Jahrzehnten markante Fortschritte gemacht, so dass viele Anlagen diesen Anforderungen gerecht werden.

### Umdenken und Handeln

Beim Einbau einer neuen Heizanlage ist es eine Überlegung wert, ob dafür nicht sinnvollerweise eine Heizung mit regenerativer Energiequelle in Frage kommt. Denn dies hat nicht nur Vorteile für die Umwelt und Ihren Geldbeutel, auch die gesetzlichen Bedingungen fordern die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Im EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) wurde festgesetzt, dass in allen Neubauten ab dem 1. Januar 2009 erneuerbare Energien verwendet werden müssen. Es besagt zusätzlich, dass bis zum Jahr 2020 nahezu 14 Prozent des gesamten Heizenergiebedarfs aus regenerativen Quellen entnommen werden müssen. Deshalb sollte

### Oliver Gehrke Bezirksschornsteinfegermeister

Beratung und Verkauf  
von Öfen und Schornsteinen

Puschkinstraße 10  
15562 Rüdersdorf

Tel.: 033638 2324  
Fax: 033638 48926



Mobil: 0171 2352845  
E-Mail: [bsfmgehrke@aol.com](mailto:bsfmgehrke@aol.com)

**Ihr Wartungsspezialist  
& Installateur**

**Heizung  
Sanitär  
Umwelt-  
technik**

**Thomas Pabst  
Handwerksmeister**

**Funk 0172 - 32 13 568**

**Lehmkuhlenring  
15344 Strausberg  
Tel. 03341 303377  
Fax 03341 3033 78**

## → Die Bauausführung und wo sonst noch Wissen nichts schadet

sich jedermann Gedanken darüber machen, eine energiesparende Heizung einbauen zu lassen. Die Technik hat inzwischen effiziente hervorragende Systeme zur Wärmeabgewinnung entwickelt, welche die Wärme allein aus regenerativen Energien produzieren und echte Alternativen zum Öl darstellen.

### Erdgas

Eine Möglichkeit bietet zum Beispiel eine Erdgasheizung, die – kombiniert mit einem Brennwertkessel – ausgezeichnete Energiegewinne liefert. Mit Hilfe einer intelligenten Regelungstechnik wird die Wärmeerzeugung gesteuert, so dass diese Heizanlage sehr effizient und energieschonend betrieben werden kann. Erdgas als Heizmittel einzusetzen erweist sich als sehr umweltfreundliche Methode, da es nahezu keine Abgas- und Feinstaubemissionen verursacht. In Zukunft wird sicher auch Biogas eine bedeutende Rolle spielen, das aus heimischen Nutzpflanzen in Biogasanlagen produziert wird. Dieses Gas wird in das Erdgasnetz miteingespeist und kann ebenso für die Erdgasheizung verwendet werden.

### Geothermie

Eine weitere Alternative ist die Technik, die sich die Geothermie zu Nutzen macht. Hier wird mit Hilfe von Wärmepumpen die natürli-

che Erdwärme, die sich unter der Erdoberfläche befindet, nach oben befördert. Die Pumpe entzieht ihrer Umgebung die Wärme und erhöht die Luft auf eine Temperatur, mit der sie zum Heizen oder der Warmwasserbereitung genutzt werden kann. Ein Vorteil: Das System unterstützt nicht nur die Beheizung, sondern sorgt im Sommer auch für angenehm kühle Temperaturen. Wie auch beim Erdgas profitieren Sie hier davon, dass Sie ganz autonom über das Heizmaterial verfügen können. Denn ist die Pumpe einmal abgeschlossen, können Sie die Energiequelle ganz nach Bedarf nutzen.

### Heizen mit Holz

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



**RS PLANUNGSBÜRO FÜR HAUSTECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG**

<b>Diplom-Ingenieur Reiner Schalk</b>	Heizung, Lüftung, Sanitär Klima- und Kältetechnik Brandschutz Elektroinstallation	An der Obstplantage 5 15306 Seelow / OT Werbig Telefon: 03346 / 844377 Fax: 03346 / 84233 Handy: 0173 / 2425329 E-Mail: <a href="mailto:ib.rschalk.@t-online.de">ib.rschalk.@t-online.de</a>
---	--	---

## Elektrotechnik

### Hans-Jürgen Rauch

**Elektro- und Photovoltaikanlagen  
Telefon-, Sat- und Antennenanlagen**

Diedersdorf 68 · 15306 Vierlinden/OT Diedersdorf  
Tel. 03346/854194 · Fax 03346/854195  
Handy 0163/8787939 · E-Mail: [H.-J.Rauch@t-online.de](mailto:H.-J.Rauch@t-online.de)



## Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW)

Diese Art der Energiegewinnung wird heutzutage nicht mehr nur im großen, industriellen Bereich genutzt, sondern kann inzwischen in Ein- beziehungsweise Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Primär produziert ein BHKW Strom, der entweder im Haushalt genutzt werden oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden kann. Daneben entsteht auch eine Menge Wärme, die für die Beheizung sowie die Warmwassergewinnung im Haus verwendet werden kann. Als Energielieferanten können neben Öl auch regenerative Quellen wie Erdgas, Biogas, Holz und ähnliches eingesetzt werden. Diese Verwendung der Nutzwärme wird Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) genannt und ergibt einen möglichst hohen Nutzungsgrad. Diese Art der Energiegewinnung wird gemäß dem KWK-Gesetz, das 2008 erneuert und erweitert wurde, staatlich gefördert: Der Betreiber erhält beispielsweise einen Zuschlag vom Staat pro Kilowatt Strom (für Fremd- oder Eigennutzung), das er aus einem BHKW ins Stromnetz überführt.

### Info

Es gibt attraktive Finanzierungsmöglichkeiten seitens des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) und der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), die Förderprogramme für die Nutzung von regenerativen Energien ausweisen. Die KfW vergibt beispielsweise günstige Kredite zu diesen Zwecken, beim BAFA werden Fördermittel für Anschaffung und Einbau von einzelnen Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien bewilligt.

## Zum Wohnhaus gehört noch etwas mehr

Zu einem Haus gehört nun einmal viel mehr als nur der Rohbau. Erst das richtige „Drumherum“ macht das Bild vollständig. Auch die Nebenanlagen sollten sorgfältig geplant werden, damit der Gesamteindruck stimmig ist.

## Ein Platz für Ihr Auto

Sehr wichtig ist ein Stellplatz für das Auto, damit dieses vor Hagel und anderen Schäden geschützt ist. Zumeist entscheiden sich die Eigentümer für eine Garage. Bei der Planung sollten Sie besonders darauf achten, dass sie sich in den Stil und die Architektur des Hauses einfügt und die Funktionalität gewahrt wird. Gut zu überlegen ist, welche Seite des Hauses am besten geeignet ist: An der Nordseite beispielsweise kann eine Garage wie ein Puffer gegen Kälte wirken.

Achten Sie darauf, dass die Garage – was den Platz zum Rangieren betrifft – großzügig geplant wird. Damit sparen Sie sich viele Nerven beim Aus- und Einparken! Eine gute Lösung ist ein Garagentor mit automatischem Antrieb, das besonders bei Regen für Sie von Vorteil ist. Und ein paar Gedanken an den Winter mit Schnee und Eis helfen, die Fläche der notwendigen Zufahrt nach „aktivem Winterdienst“ zu bewerten.

Als Alternative zur klassischen, massiv gebauten Garage kann auch eine Fertiggarage aufgestellt werden. Diese wird mit allen fertigen Bauteilen inklusive Garagentor geliefert und kann dann vor Ort sofort montiert werden. Eine kostengünstige Alternative ist ein so genannter „Carpport“. Hierbei handelt es sich um einen überdachten Abstellplatz, dessen Gerüst meist aus Holz angefertigt ist.

Mit viel Platz und bestem Schutz stellt es eine gute Variante für die Unterstellung eines Fahrzeugs dar und kann gleichzeitig als Stauraum für Fahrräder, Gartengeräte und ähnliches genutzt werden.

## Gartengestaltung

Grüne Bäume und Sträucher, blühende Blumen und ein satter Rasen – kurz: ein Traum von einem Garten. Jeder Hausbesitzer wünscht sich so eine grüne Oase rund um das Eigenheim, wo er sich erholen und auch mal eine Party im Freien feiern kann, wäh-



## ➔ Die Bauausführung und wo sonst noch Wissen nichts schadet

rend die Kinder immer genug Platz zum Spielen haben. Der Garten fördert das Wohlbefinden, beeinflusst das Klima rund um das Wohnhaus und macht aus der Wohnanlage ein vollständiges Bild. Doch leider entsteht der Traumgarten nicht von selbst – es muss viel Arbeit und Zeit hineingesteckt werden. Es beginnt mit der sorgfältigen Planung, geht weiter mit der Ausführung und muss dann weiterhin intensiv gepflegt werden. Dafür werden Sie jedes Jahr im Frühling mit einem wunderbaren grünen Paradies belohnt.

### **Ziergarten oder Nutzgarten?**

Ganz am Anfang steht die Überlegung, welche Funktionen der Garten übernehmen soll. Möchten Sie einen Nutzgarten mit vielen Beeten, in dem Sie eigenhändig Gemüse und Obst anpflanzen können? Oder soll es lieber ein Wohngarten mit Grillplatz und Kinderschaukel werden? Es gibt viele Varianten einen Garten zu gestalten,

dabei sollte immer der eigene Bedarf im Auge behalten werden. Möglich sind auch extravagante Ausführungen wie ein Steingarten, ein Wassergarten oder ein moderner japanischer Garten. Damit schaffen Sie einen ungewöhnlichen Blickfang und können sich von anderen Gärten abheben. Aber auch ganz gewöhnliche Gärten können mit verschiedenen Akzenten einen individuellen Charakter erhalten – wichtig ist nur, dass die Gestaltung zuvor ordentlich geplant wird. Eine maßstabsgetreue Zeichnung kann dabei helfen: Hier kann alles noch verschoben und verändert werden, bevor es dann richtig losgeht. Beachten Sie bei der Planung vor allem Bodenbeschaffenheit sowie Geländeneigungen. Aber auch Licht- und Schattenbereiche spielen eine wichtige Rolle, denn manche Pflanzen benötigen extrem viel Sonne, während andere diese nicht gut vertragen. Generell sollte Ihr Ziel sein, dass am Ende ein harmonisches Gesamtbild entsteht.



## Die Krone des Hauses



**Carport-Bausatz**  
(auch andere Überdachungen für Terrassen u.a.)  
nach Ihren Maßen fertig zugeschnitten  
mit Zapfen und Holznägeln z. B. wie  
abgebildet 750,- € inkl. MwSt.

**Holz-Meyer GmbH**  
Buchenstr. 3 – 5 • 15378 Herzfelde  
Tel.: 033434 4450 • Fax: 44535

**GERÜSTBAU RECHLIN**

Berlin - Brandenburg

Karl-Weiss-Str. 4 • 15366 Dahwitz-Hoppegarten

- Fassadengerüste
- Auslegergerüste
- Hebebühnen bis 100 m Höhe
- Raumgerüste
- Aufzuggerüste
- Winter- und Schutzdächer
- Flächengerüste
- Fahrbare Gerüste
- und vieles mehr
- Schwerlastgerüste
- Treppentürme
- Konstruktive Gerüste
- Fußgängertunnel
- Hängegerüste
- Schutznetze und -folien

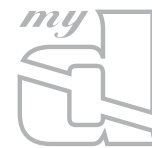


☎ (0 33 42) 39 65 70

Fax (0 33 42) 30 12 34 • [www.geruestbau-rechlin.de](http://www.geruestbau-rechlin.de)



**my Dach - direct**  
Bernd Becker



Kompetenz • Know-how • Erfahrung  
Zuverlässigkeit und faire Preise

Ihr Projekt – unsere Verpflichtung

Fachbetrieb – Direktservice

- Dachdecker
- Dachklempner
- Holzbau
- Reparaturen aller Art

Mühlenstraße 10 • 16356 Werneuchen  
Telefon: 033398 91060 • Fax: 033398 91080  
Handy: 0176 66636018 • E-Mail: [mydachdirect@aol.com](mailto:mydachdirect@aol.com)

## → Weitere Adressen

### Kreisstraßenmeisterei

15377 Märkische Höhe/OT Reichenberg  
Mittelstraße 2  
Tel. 033437 440

### Straßenverkehrsamt

15344 Strausberg  
Ernst-Thälmann-Straße 71  
Tel. 03341 354171

### Ordnungsamt (SG Brandschutz)

15306 Seelow  
Mühlenstraße 12  
Tel. 03346 850766

### Bauverwaltungsamt (Wohnungsbauförderung)

15306 Seelow  
Puschkinplatz 12  
Tel. 03346 850530

### Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland

15306 Seelow  
Berliner Straße 31  
Tel. 03346 882721

### Sachgebiet Abfallentsorgung des Umweltamtes

15301 Seelow  
Berliner Straße 31  
Tel. 03346 850396

# Energie. Vision. Zukunft.

EWE Aktiengesellschaft

ServicePunkt Strausberg

Hegermühlenstraße 58, 15344 Strausberg  
03341 38-2142, [www.ewe.de](http://www.ewe.de)



# WAZ Seelow

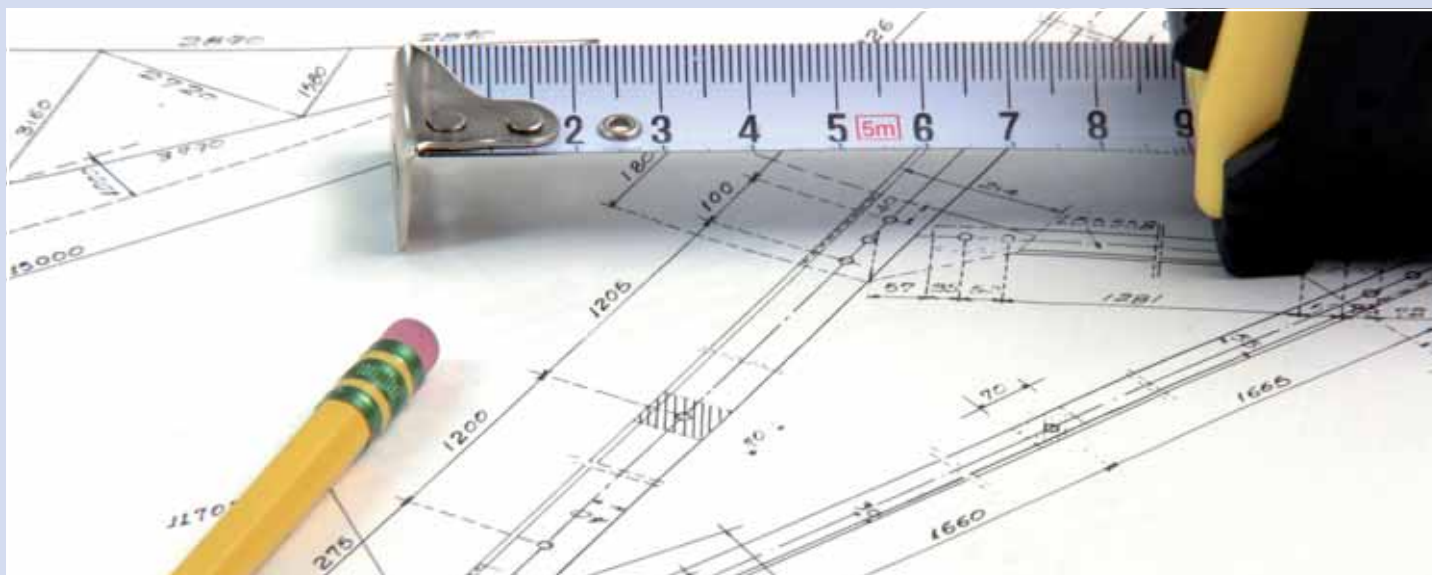
Körperschaft des  
öffentlichen  
Rechts



Wasser- und Abwasserzweckverband Seelow  
Oderbruchstraße 1 (Kläranlage) · 15306 Seelow

E-Mail: [gerhard.schulze@waz-seelow.de](mailto:gerhard.schulze@waz-seelow.de)  
Tel.: 0 33 46/8 96 60 · Fax: 0 33 46/84 31 25  
Infos: [www.waz-seelow.de](http://www.waz-seelow.de)

**... Ihr zuverlässiger Partner der Stadt Seelow und  
der umliegenden Gemeinden sorgt für täglich  
frisches Wasser in jedem Haushalt.**



## IMPRESSUM

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Märkisch-Oderland. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt der Landkreis Märkisch-Oderland entgegen.

Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Herausgeber und Redaktion:  
Autoren: Carla Bork, Tobias Seyfarth  
Gestaltung: **mediaprint WEKA info verlag gmbh**  
Erschienen im November 2010  
Fotorechte:  
Umschlag © photoclicks – Fotolia.com,  
© Liv Friis-larsen - Fotolia.com,  
© 123idees – Fotolia.com  
Seite 4 © T. Seyfarth LK MOL  
© T. Seyfarth LK MOL  
Seite 13 © T. Seyfarth LK MOL

Seite 16 © LK MOL  
Seite 19 © T. Seyfarth LK MOL,  
© Liv Friis-larsen - Fotolia.com  
Seite 27 © T. Seyfarth LK MOL  
Seite 29 © T. Seyfarth LK MOL  
Mediaprint WEKA infoverlag

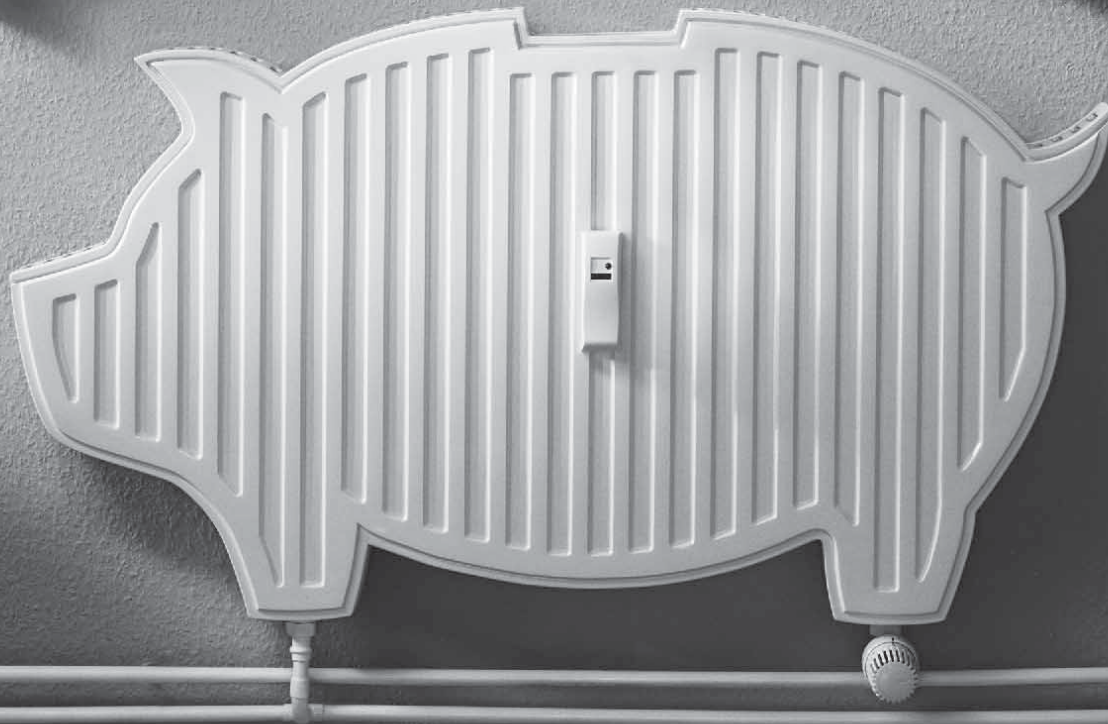
Landkreis Märkisch-Oderland  
Puschkinplatz 12, 15306 Seelow  
Tel.: 03346 850-440  
Fax: 03346 420  
[buero\\_landrat@landkreismol.de](mailto:buero_landrat@landkreismol.de)

  
**mediaprint**  
infoverlag

**mediaprint WEKA**  
**info verlag gmbh**  
Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Tel. +49 (0) 8233 384-0  
Fax +49 (0) 8233 384-103  
[info@mp-infoverlag.de](mailto:info@mp-infoverlag.de)  
[www.mp-infoverlag.de](http://www.mp-infoverlag.de)  
[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.mediaprint.tv](http://www.mediaprint.tv)

15036137 / 1. Auflage / 2010





# Wie viel Sparpotenzial steckt in Ihrem Eigenheim?

Jetzt modernisieren. Mit der Sparkassen-Baufinanzierung.

Tel.: 03341 340-0  
[www.sparkasse-mol.de](http://www.sparkasse-mol.de)

 Sparkasse  
Märkisch-Oderland