



BAUEN

im Landkreis Cuxhaven



Informationen
für Bauinteressierte



RECHTSANWÄLTE

Dr. Schultze-Petzold & Partner

RECHTSANWALT UND NOTAR DR. JUR. AXEL F. SCHULTZE-PETZOLD

FACHLICHE KOMPETENZ DURCH BERUFSERFAHRUNG SEIT 1974

D-27612 Loxstedt, Bahnhofstraße 5, Fax 92 58 10 ☎ 0 47 44-9 25 80

Jederzeit „rund-um-die-Uhr“ für Sie erreichbar: Mobil 0171/4526191



Immer mit der richtigen Energie

EWE in Cuxhaven

Wir sind für Sie da im EWE KundenCenter Cuxhaven. Mit viel Engagement und aller Energie. Erleben Sie unsere Produkt- und Servicewelten rund um Energie und Telekommunikation. Wir freuen uns auf Sie.

EWE KundenCenter Cuxhaven
Rohdestraße 2
27472 Cuxhaven
Telefon 04721 598-142



IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Cuxhaven. Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte

■ PUBLIKATIONEN ■ INTERNET ■ KARTOGRAFIE ■ WERBEMITTEL

urheberrechtlich geschützt. Nachdruck und Übersetzungen in Print und Online sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Quellennachweis:
Danke für die Fotos an
Frau Heike Schwöbel

**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


**mediaprint
infoverlag**

www.mp-infoverlag.de
www.alles-deutschland.de
www.mediaprint.tv

27453062 / 1. Auflage / 2010

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, liebe Bauinteressierte,

die Planung und Errichtung eines Neubaus, der Umbau einer Altimmoblie oder der Kauf eines bereits gebauten Hauses sind für uns alle Vorhaben, die uns wirtschaftlich und emotional sehr beanspruchen. Anders als beim Kauf eines Autos binden wir uns und unsere Familie hiermit langfristig und stellen damit die Weichen für einen langen Zeitraum. Die Entscheidung will daher auch wohl überlegt und mit Augenmaß getroffen worden sein. Die erforderlichen Informationen sind zuvor zusammenzustellen und auszuwerten. Das Für und Wider ist sorgfältig abzuwägen.

Schon bei der Auswahl eines geeigneten Grundstücks oder bei den ersten Planungen der Baumaßnahmen treten oft Fragen zum öffentlichen Baurecht auf. Diese gilt es rechtzeitig mit der Bauaufsichtsbehörde zu besprechen.

Gerne sind meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bereit, Ihnen in einem Beratungsgespräch Ihre Fragen zum öffentlichen Baurecht zu beantworten. Zögern Sie nicht, nehmen Sie dieses Beratungsangebot wahr und vereinbaren Sie mit dem für Sie zuständigen Mitarbeiter einen persönlichen Beratungstermin. Die Beratung gehört zu einer zentralen Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde. Eine frühzeitige Beratung verhindert spätere Umplanungen, spart somit Zeit und Geld.

Meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden mit Ihnen gemeinsam an der Verwirklichung Ihrer Bauwünsche arbeiten und Ihnen dabei behilflich sein, gesetzeskonforme Lösungen zu suchen, um Ihr Vorhaben zu realisieren.

Mit dieser Erstauflage der Broschüre möchte ich Ihnen eine Hilfestellung bei der Umsetzung Ihres Bauvorhabens geben. Daher soll die Broschüre Ihnen einen Überblick über den Ablauf eines Genehmigungsverfahrens geben und darstellen, welche Dienstleistungen das Amt Bauaufsicht und Regionalplanung vorhält. In der Broschüre habe ich einige Informationen zum Bauordnungs- und Bauplanungsrecht zusammengestellt, damit Sie das ein oder andere zum Baurecht in Ruhe nachlesen können.

Die Verwaltung des Landkreises Cuxhaven sieht sich als modernes und serviceorientiertes Dienstleistungsunternehmen an, das im Interesse seiner Bürgerinnen und Bürger einen gesetzlichen Auftrag erfüllt. Unser Ziel ist es, schnelle Bearbeitungszeiten und rechtlich einwandfreie Genehmigungen zu erreichen. Bei



diesem Ziel sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Nur die Einreichung vollständiger Baugenehmigungsunterlagen kann kurze Bearbeitungszeiten sicherstellen. Sind die Unterlagen vollständig und wurde das Vorhaben im Vorfeld mit meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern besprochen, können Sie Ihre Baugenehmigung schon nach kurzer Zeit in Händen halten.

Ich hoffe, dass Ihnen diese Broschüre bei der Umsetzung Ihres Vorhabens eine Hilfestellung ist, und wünsche Ihnen hierzu ein gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr

Kai-Uwe Bielefeld

Landrat



Landkreis Cuxhaven

Branchenverzeichnis

Alarmanlagen	40	Feuerschutz	16	Planung.....	26
Altbausanierung.....	24	Fliesen.....	15, 24, 39	Planungsbüro	40
Architekt	10	Gärtnerhof.....	15	Rechtsanwalt.....	U 2
Badgestaltung	24	Gebäudereinigung	10	Renovierungsarbeiten.....	24
Baugeschäft.....	39	Glaserei.....	2	Rollläden.....	40
Bausachverständiger.....	10	Heizung.....	15	Sachverständiger.....	10
Bauunternehmen	2, 39, 40	Holzbau.....	24	Sanitär.....	15
Brand- und Wasserschaden	10	Immobilien	40	Schlüsselfertiges Bauen	40
Brandschutz.....	16	Immobilienmakler.....	2	Sicherheitstechnik.....	40
Dachsanierung	24	Ingenieurbau	3	Solar	15
Dämm- und Gebäudesmesstechnik.....	39	Küchen	2	Solar	15
Elektroinstallation	15	Mauerarbeiten.....	24	Tiefbau.....	3
Energie	U 2	Modernisierung	2	Zimmerei	24, 39
Energieberatung.....	26	Notar	U 2		
Fenster.....	2, 40	Pflanzen	15		

U = Umschlag

Gebäude-BAU-Service

Jürgen Buscher



- Maurer- und Betonbau
- Fliesenarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Reparaturarbeiten
- Putz- und Estricharbeiten
- Wärmedämmung
- Granittreppen
- Umbauten und Planung
- Kellersanierung
- Marmorspachteltechnik

Feldkamp 6 • 27628 Hagen
 Telefon 047 46/91 94 16 • Telefax 047 46/91 94 17
 E-Mail info@juergen-buscher.de
www.juergen-buscher.de

Maurer- und Betonbauarbeiten

Pünktlich – Sauber – Zuverlässig

Glaserei Sterz



- Neu- und Reparaturverglasung
- Duschkabinen und Spiegel auf Maß
- Ganzglastüren/Ganzglasanlagen
- Umglasung von Einfach auf Isolierglas
- Dachverglasung/Doppelstegplatten
- Fenster/Türen/Bauelemente u.v.m.

Büro:
Langen-Debstedt
Zum Fehrmoor 5

Ausstellung:
Bremerhaven
Friedhofstraße 10

Tel.: 0 47 43 / 27 86 12
Fax: 0 47 43 / 27 86 14
www.glaserei-sterz.de

24-Std.-Notdienst 0160 / 97 20 16 30

Sielemann Immobilien

21769 Lamstedt, Schnepfenstieg 1
 Tel. 04773 - 89 11 37 • postfach@sielemann-immobilien.com
www.sielemann-immobilien.com




Ihr Partner für:

- Bauplätze
- Immobilien
- Finanzierung
- Wertermittlung

www.kuechen-laabs.de



21762 Otterndorf - Tel. 04751 / 90 92 60

Miele BOSCH Bauknecht SIEMENS AEG



...immer eine Idee besser.

Otterndorf
Stadtmitte

Ihr Partner für Neuplanung, Umbau oder Ergänzungen

Das attraktivste und günstige Preis/Leistungsverhältnis im Elbe-Weser-Raum durch Mitgliedschaft im z. Zt. 275 Händler starken, deutschlandweiten Verband www.kuechentreff.de. Mehr als 20 Einbauküchen-, 15 Elektrogerätehersteller- und über 30 Zubehörlieferanten sind jederzeit zu erstklassigen Konditionen abrufbar.

Die Deutsche Gesellschaft für Gerontotechnik **GGT** zertifizierte **Küchen-Ideen Laabs** als bisher einziges Studio in der Region für die Planung und für die Montage von **Barrierefreien Einbauküchen**. Die breite Palette umfasst natürlich auch FeWo- oder Objektbestückung mit Profigeräten, Kernbohrungen für Ablauf sowie Installations-Anschlüsse für Elektrogeräte und Einbauspülen.

Grußwort des Landrates	1
Branchenverzeichnis	2
Einleitung	4
I Verwaltungsstruktur	5
II Das öffentliche Baurecht	8
III Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren	21
IV Die Baulast	22
V Denkmalrecht	25
VI Wohnbauförderung	28
VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden	29
VIII Baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen (NBauO Stand 10.02.2003)	46

NORBAG

Ingenieurbau GmbH

Taben 7 • 27616 Beverstedt • Tel.: 04747 8744-0

EINLEITUNG

Einleitung

Diese Broschüre soll Ihnen einen Einblick in das Baurecht und den Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens geben. Im ersten Teil stellen wir Ihnen den Aufbau der Landkreisverwaltung und den Aufbau des für das Baugenehmigungsverfahren zuständigen Amtes Bauaufsicht und Regionalplanung vor.

Im zweiten Teil erläutern wir das öffentliche Baurecht. Wir zeigen den Unterschied zwischen dem Bauplanungs- und dem Bauordnungsrecht auf. Wesentliche, immer wiederkehrende Begriffe im Baurecht wollen wir Ihnen vorstellen und versuchen anhand von einzelnen Beispielen die Unterschiede zu vermitteln.

Im dritten Teil der Broschüre zeigen wir Ihnen auf, welche Verfahren die Niedersächsische Bauordnung für die Zulassung der Bauvorhaben kennt und welche Verfahren für die einzelnen Vorhaben einschlägig sind. Es werden Vor- und Nachteile aufgezeigt, um Sie für Probleme zu sensibilisieren, die im Verfahren auftreten können.

Im vierten Teil der Broschüre wollen wir Ihnen vermitteln, welche zentrale Stellung die Gemeinden im Baugenehmigungsverfah-

ren haben. Sei es, dass die Gemeinden in jedem Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind, sei es, dass die Gemeinde die Entscheidung darüber treffen kann, ob sie Maßnahmen ergreift, um eine baulichen Entwicklung zu verhindern, die nicht mit der gemeindlichen Bauleitplanung in Einklang steht.

Im fünften Teil stellen wir Ihnen die Funktion der Baulasten im Baugenehmigungsverfahren dar, um Sie schließlich im sechsten Teil dieser Broschüre über das Denkmalrecht zu unterrichten. Im anschließenden siebten Teil geben wir einige Informationen zu dem Thema Wohnbauförderung. Im achten Teil stellen wir Ihnen die kreisangehörigen Städte und Gemeinden nebst den jeweils zuständigen Bauämtern vor. Eine Besonderheit gilt hierbei für die große selbstständige kreisangehörige Stadt Cuxhaven. Die Stadt Cuxhaven verfügt über eine eigene Bauaufsichtsbehörde; sie ist somit für die Baugenehmigungen im Stadtgebiet zuständig. Falls Sie also im Stadtgebiet ein Bauvorhaben planen, wird Ihnen die dortige Bauaufsicht gerne behilflich sein. Bei allen anderen Bauvorhaben im Kreisgebiet ist die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises für Sie zuständig. Bei der Planung und Realisierung Ihres Vorhabens sind wir Ihnen gerne behilflich.

VERWALTUNGSSTRUKTUR

I Verwaltungsstruktur

Die Verwaltung des Landkreises wird vom Landrat geführt. Das Aufgabenspektrum des Landkreises reicht von Fragen des Abfallrechts bis zur Zulassung der Kraftfahrzeuge. Diese Vielschichtigkeit bedingt natürlich eine sehr differenzierte Unternehmensstruktur.

Die untere Bauaufsichtsbehörde (Amt 63) ist ein Bestandteil dieser Kreisverwaltung. Anders als bei den sog. freiwilligen Aufgaben ist der Landkreis verpflichtet, eine Bauaufsichtsbehörde als untere staatliche Bauverwaltung einzurichten und die hiermit verbundenen Aufgaben zu erfüllen. Die Aufgabe hat das Land Niedersachsen dem Landkreis als sog. Pflichtaufgabe auferlegt. Da es sich um eine staatliche Pflichtaufgabe aus übertragenem Wirkungskreis handelt, übt das Land die umfassende Aufsicht über die Aufgabenerfüllung aus. Die untere Bauaufsichtsbehörde ist daher das Bindeglied zwischen den abstrakten und generellen gesetzlichen Vorgaben des Bundes und des Landes und der Umsetzung dieser gesetzlichen Vorgaben im Einzelfall. Im Nachfolgenden soll Ihnen kurz die Verwaltungsstruktur der Bauaufsichtsbehörde mit den Ansprechpartnern vorgestellt werden.

1 Bauaufsicht und Regionalplanung

Das Amt Bauaufsicht und Regionalplanung – Amt 63 – wird von Herrn Andreas Eickmann geleitet.

Die Hauptaufgabenfelder sind:

- Bauaufsichtsbehörde
- Bundesimmissionsschutzbehörde
- Regionalplanungsbehörde
- Genehmigungsbehörde für Flächennutzungspläne
- Denkmalschutz und Denkmalpflege
- vorbeugender Brandschutz
- Wohnbauförderung
- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Amt Bauaufsicht und Regionalplanung finden Sie in der 3. Etage des Verwaltungsgebäudes, Vincent-Lübeck-Str. 2, 27474 Cuxhaven. Die Registratur des Amtes ist als erste Anlaufstelle für allgemeine Fragen, Informationswünsche und dergleichen unter den Telefonnummern 04721 66 2470 o. 2473 o. 2475 erreichbar.

In den folgenden Darstellungen wird Ihnen die Organisationsstruktur des Amtes dargelegt. Insgesamt besteht das Amt aus fünf Fachgebieten. Weitere Einzelheiten zu den einzelnen Aufgabengebieten können Sie in dieser Broschüre unter III bis VII nachlesen.

I Verwaltungsstruktur

1.1 Fachgebiet 63.1 – Bauverwaltung, Wohnungswesen, Denkmalpflege und Brandschutz

Aufgaben	Zuständige Mitarbeiter	Telefonnummer 04721 66-
Anzeigeverfahren nach § 69 a NBauO (Genehmigungsfreie Baumaßnahmen)	Herr Harz Herr Horstkötter	2447 2478
Bearbeitung von baurechtswidrigen Vorhaben (z. B. Schwarzbauten)	Herr Harz Herr Horstkötter	2447 2478
Baukontrolleur	Herr Sobol	2451
Denkmalpflege und Denkmalschutz	Frau Greiner	2461
Wohnraumförderung	Frau Dröge	2445
Vorbeugender Brandschutz	Herr Hellwege	2076
Serviceleistungen (Kopien, Auskünfte, Baulastenverzeichnis)	Frau Abbenseth Frau Böhm	2473 2475

Dieses Fachgebiet wird von Herrn Köhne geleitet (04721 66-2458).

1.2 Fachgebiet 63.2 – Bau- und Immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren

Aufgaben	Zuständige Mitarbeiter	Telefonnummer 04721 66-
Baugenehmigungen nach NBauO	Frau Jaszczuk Frau Reisner Herr Rickmann	2454 2452 2456
Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen landwirtschaftlicher Vorhaben und Bauvoranfragen	Frau Mauel Frau Schmidt Herr Holst	2449 2463 2460
Windkraftanlagen/Kleinwindkraftanlagen	Herr Wagner	2469
Sonderbauten (regelmäßige Überprüfungen)	Herr Apholz	2462
Prüfung bautechnischer Nachweise	Herr Haustein	2464

Dieses Fachgebiet wird von Herrn Itjen geleitet (04721 66-2448).

1.3 Stabsstelle 63.3 – Bauleitplanung und Projektmanagement

Aufgaben	Zuständige Mitarbeiter	Telefonnummer 04721 66-
Projektmanagement gewerblicher Vorhaben	Herr Tilly	2450
Bauleitplanung (Beratung, Stellungnahmen, Ausnahmen und Befreiungen)	Frau Kievenheim-Pröger Herr Wagner	2466 2469

Diese Stabsstelle wird von Herrn Tilly geleitet (04721 66-2450).

1.4 Fachgebiet 63.4 – Widerspruchsverfahren und Genehmigung kommunaler Planungen

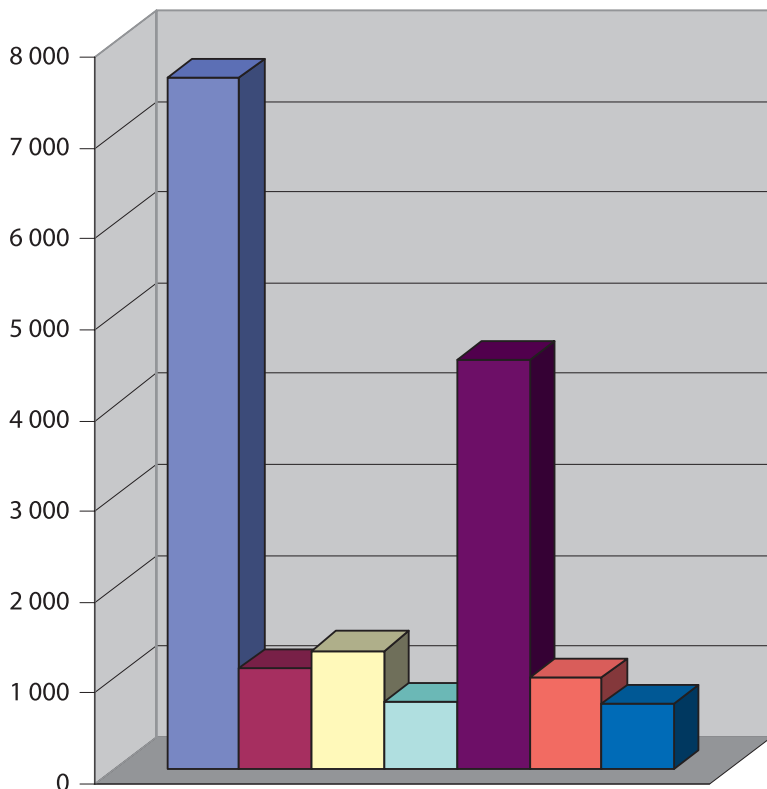
Aufgaben	Zuständige Mitarbeiter	Telefonnummer 04721 66-
Bearbeitung von Widerspruchsverfahren Genehmigung von Flächennutzungsplänen	Frau Wischhusen	2479

1.5 Fachgebiet 63.5 Regionalplanung und ÖPNV

Aufgaben	Zuständige Mitarbeiter	Telefonnummer 04721 66-
Regionalplanung / Raumordnung	Frau Thiessen Frau Foltmer Herr Kastner	2441 2582 2440
ÖPNV / sonstige Verkehre Schienenpersonennahverkehr Museumsbahn Bad Bederkesa	Frau Kasten	2443

Dieses Fachgebiet wird von Herrn Kastner geleitet (04721 66-2440).

Aufgabenerledigung im Amt Bauaufsicht und Regionalplanung



	Von 2004 bis 2009 bearbeitet
■ Genehmigungen nach NBauO und BImSchG	7 623
■ Bauordnungsrechtliche Maßnahmen / Ordnungswidrigkeitsverfahren	1 128
■ Denkmalschutzrechtliche Genehmigungen	1 316
■ Maßnahmen der Wohnraumförderung	757
■ Maßnahmen im vorbeugenden Brandschutz	4 513
■ Baulasteintragungen	1 012
■ Kopien aus Bauakten	732

Hinzu kamen unzählige persönliche oder telefonische Beratungen sowie Ortsbesichtigungen. Die Beratung und Information der Mitbürger und der gewerblichen Investoren ist eine wesentliche Aufgabe der Bauaufsicht. Durch eine frühzeitige Beratung ist am ehesten sichergestellt, dass baurechtlich problematische Entwicklungen vermieden werden. Hierdurch kann der Bauherr erhebliche Kosten sparen. Auf den folgenden Seiten wollen wir Ihnen ein wenig behilflich sein, sich in der komplexen Materie des Baurechts zu orientieren.



II Das öffentliche Baurecht

Das Baurecht umfasst das öffentliche Baurecht und das private Baurecht. Unter dem privaten Baurecht versteht man das BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) oder die VOB (Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen). Das öffentliche Baurecht umfasst u. a. das städtebauliche Planungsrecht des Bundes und das Bauordnungsrecht des Landes. Das öffentliche Baurecht beschäftigt sich mit der Frage, ob der Staat als Träger der hoheitlichen Verwaltung eine Baumaßnahme zulässt, diese verbietet oder an deren Realisierung besondere Bedingungen gestellt werden. Das städtebauliche Planungsrecht des Bundes (Baugesetzbuch (BauGB); Baunutzungsverordnung (BauNVO)) regelt u. a., wie die Kommune vorzugehen hat, wenn sie Bauleitpläne aufstellt, oder wie ein städtebauliches Sanierungsgebiet bestimmt werden soll. Daneben sind im städtebaulichen Planungsrecht grundlegende Anforderungen zur Zulässigkeit des einzelnen Bauvorhabens enthalten.

Die Bauordnung des Landes Niedersachsen (NBauO) regelt, welche Anforderungen an ein zu errichtendes Gebäude zu stellen sind und nach welchem Verfahren die Zulassung eines Bauvorhabens zu prüfen ist. Fragen des Bauordnungsrechts sind u. a. der Grenzabstand, der Brandschutz, die Genehmigungspflicht oder die Genehmigungsfreiheit. Die Bauordnungen sind Landesrecht, weshalb sich die Bauordnungen der Bundesländer unterscheiden.

Neben dem Bauplanungs- und dem Bauordnungsrecht ist noch das öffentliche Baunebenrecht zu nennen. Es sind Rechtsgebiete, die mittel- oder unmittelbar Rechtsfragen regeln, die im Zusammenhang mit der Frage der Zulässigkeit eines Bauvorhabens stehen. Hierzu gehören u. a. Fragen des Denkmalschutz-

rechts, des Straßenrechts, des Wasserrechts und des Naturschutzrechts.

Nur wenn ein Bauvorhaben sowohl das Bauplanungsrecht als auch das Bauordnungs- und Baunebenrecht einhält, darf es errichtet werden. Das gesamte öffentliche Baurecht ist auch einzuhalten, wenn das Vorhaben von der Genehmigungspflicht befreit ist. Bei den genehmigungsfreien Vorhaben obliegt die Prüfung des materiellen Baurechts dem Bauherrn; eine präventive Prüfung durch die Verwaltung findet nicht statt. Bei genehmigungsfreien Vorhaben muss sich somit der Bauherr und Planer eigenständig und eigenverantwortlich um die Einhaltung des Baurechts kümmern. Einen öffentlich-rechtlichen Zulassungsbescheid (Baugenehmigung) gibt es nicht.

Im Folgenden wollen wir Ihnen einen genaueren Einblick in die einzelnen Bereiche des öffentlichen Baurechts geben, wohl wissend, dass es nur einen groben Überblick darstellen kann. Informationen zum Baunebenrecht werden wir unter IV geben.

1 Das städtebauliche Planungsrecht

Das städtebauliche Planungsrecht beantwortet die grundsätzliche Frage, ob und wenn ja, was auf dem Grundstück gebaut werden kann. Mit dem Planungsrecht werden somit die übergeordneten Weichen gestellt. Diese „Weichenstellung“ auf der planerischen Ebene wird von der Raumordnung des Bundes auf die Raumordnung des Landes und die Raumordnung des Landkreises heruntergebrochen. Zum bessern Verständnis dieses Zusammenspiels ist an dieser Stelle kurz auf die Raumordnung und Regionalplanung einzugehen.

1.1 Raumordnung und Regionalplanung

Mit dem Raumordnungsgesetz (ROG) gibt der Bund die Aufgaben, Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumordnung vor. Aufbauend auf diesen bundesgesetzlichen Vorgaben haben die Bundesländer eine Landesplanung aufzustellen. Diese Landesplanungen stellen die verbindliche, zusammenfassende, überörtliche und überfachliche Gesamtplanung eines Bundeslandes dar. Auf diesen Landesplanungen fußend, ist auf der regionalen Ebene eine Regionalplanung durchzuführen. Mit der Regionalplanung sollen die Grundsätze und Ziele der Landesplanung konkretisiert werden. Mit diesem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) werden Aussagen zur Siedlungsentwicklung oder zu zentralen Orten getroffen. Das RROP des Landkreises Cuxhaven enthält Angaben zu Vorrangstandorten für Windenergie und Bodenabbau. Mit diesem RROP, das der Kreistag beschließt, werden flächen- und nicht grundstücksbezogenen Festlegungen zur zukünftigen Entwicklung des Kreisgebiets getroffen. Der Kreistag entscheidet somit auf Grundlage eines Entwurfs der Regionalplanung darüber, an welchen Stellen im Kreisgebiet welche Entwicklungen zukünftig zulässig sein sollen. Diese Festlegungen im RROP haben die Gemeinden und kreisangehörigen Städte bei ihrer kommunalen Bauleitplanung zu beachten. Eine Bauleitplanung, die diesen Zielen der Raumordnung zuwiderläuft, ist rechtswidrig. Zuständig für die Erarbeitung des Regionalen Raumordnungsplanes ist das Amt Bauaufsicht und Regionalplanung.

Vorhaben, die eine überörtliche Bedeutung haben (z. B. Windkraftanlagen), sind raumbedeutsam im Sinne des ROG. In diesen Fällen ist, wenn sie nicht bereits im RROP durch Vorranggebiete ausgewiesen wurden, ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Auch wenn von den Zielen des RROP abgewichen werden soll, ist ein besonderes Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

1.2 Bauplanungsrecht

Das Bauplanungsrecht lässt sich in das geplante kommunale Bauleitplanungsrecht und das ungeplante Bauplanungsrecht gliedern.

Die Bauleitpläne stellt die Gemeinde in eigener Verantwortung auf; in diesem Zusammenhang spricht man von der kommunalen Planungshoheit. Wie unter 1.1 dargelegt, besteht ein Entwicklungsgebot. Dieses Gebot besagt, dass die kommunale Bauleitplanung aus dem RROP zu entwickeln ist und die Ziele des RROP zu beachten sind. Damit soll sichergestellt werden, dass die Gemeindeplanung in Übereinstimmung mit der übergeordneten und überörtlichen Planung steht. Dieses Gebot der Anpassung besteht jedoch nicht einseitig. Die Regionalplanung hat im Rahmen ihrer Planung auch die beschlossene kommunale Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dieses

wechselseitige Beachtungsgebot wird als Gegenstromprinzip bezeichnet. In der kommunalen Bauleitplanung unterscheidet man:

- Der Flächennutzungsplan (F-Plan) regelt nur die Grundzüge der Planung der Gemeinde. Mit dem F-Plan legt die Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung fest. Da die Gemeinde mit dem F-Plan nur die Grundzüge der Entwicklung im Gemeindegebiet festlegt, wird diese Planung auch vorbereitende Bauleitplanung genannt. Sie bindet die Gemeinde und die öffentliche Verwaltung, entfaltet jedoch im Verhältnis zum Bürger keine Bindungswirkung. Der F-Plan ist im Genehmigungsverfahren nur im sogenannten Außenbereich zu beachten, im Innenbereich gemäß § 34 BauGB entfaltet er beim Baugenehmigungsverfahren keine Rechtsfolgen. Der F-Plan ist nicht parzellenscharf.
- Der Bebauungsplan (B-Plan) ist eine kommunale Satzung, d. h. kommunales Recht. Der B-Plan bindet sowohl den Bürger als auch die Verwaltung bei ihren Entscheidungen. Mit dem B-Plan legt die Gemeinde parzellenscharf fest, welche Nutzung und welche baulichen Anlagen auf einem Grundstück maximal und/oder minimal zulässig sind.

Neben dieser bewussten kommunalen Bauleitplanung kennt das Bauplanungsrecht die tatsächlich vorhandenen Siedlungsgegebenheiten als Planungsgrundlage. In diesen Fällen gibt es keinen kommunalen Bebauungsplan. Die Siedlungsentwicklung hat sich ungeplant vollzogen oder der Bebauungsplan, der Grundlage der Entwicklung war, ist aufgehoben worden. Diese Gebiete werden im Baurecht, wenn sie im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen liegen, als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB), im Übrigen als unbeplanter Außenbereich (§ 35 BauGB) bezeichnet. Hierzu im Einzelnen unter 1.2.2.

1.2.1 Der Bebauungsplan (B-Plan)

Die Meisten kennen die Neubausiedlung auf der grünen Wiese oder in den Ortsrandlagen. Diese Siedlungsentwicklung ist eine Erscheinungsform eines Bebauungsplanes. Der Anwendungsbereich eines Bebauungsplanes ist allerdings vielfältiger. Mit dem Bebauungsplan kann die Gemeinde rechtsverbindlich für jedermann festsetzen, wie die städtebauliche Entwicklung in bestimmten Gebieten erfolgen soll. Anders als der Flächennutzungsplan, der nicht parzellenscharf ist, regelt der B-Plan runtergebrochen auf das jeweilige Grundstück die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Belange der Stadtbegrünung und/oder der Verkehrsflächen. Der B-Plan gilt nur für ein bestimmtes Gebiet in der Gemeinde und nicht flächend für das gesamte Gemeindegebiet, wie etwa der F-Plan.

II Das öffentliche Baurecht

Der Bebauungsplan ist eine kommunale Satzung, d. h., er hat Gesetzescharakter. Er enthält einen zeichnerischen Teil. Dieser besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und ggf. örtlichen Bauvorschriften. Daneben muss jeder Bebauungsplan eine textliche Begründung enthalten. Über beides beschließt der Rat der Gemeinde. Jedoch erlangt nur die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften Gesetzescharakter. Ob und in welchem Umfang die Baugenehmigungsbehörde von diesem Bebauungsplan abweichen kann, wird an anderer Stelle dargelegt (vgl. Punkt 1.2.1.7).

Im Folgenden sollen die häufigsten Festsetzungen sowie wesentliche Fragen rund um den Bebauungsplan dargestellt werden, damit Sie einen Bebauungsplan „lesen“ können.

1.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt, welche Nutzung auf dem konkreten Grundstück zulässig ist. Hierzu werden im Bebauungsplan Baugebietstypen festgesetzt. Die Baugebietstypen ergeben sich aus der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In der BauNVO werden in den §§ 2 – 11 verschiedene Baugebietstypen, wie das Allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet oder das Gewerbegebiet, beschrieben. Jeder Baugebietstyp der BauNVO

DIPL.-ING. HAUKE BARTELS ARCHITEKT BDB	
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken	
	TÜV
Planung Bauleitung I Neubau Umbau Sanierung Gutachten I Verkehrswerte Versicherungsschäden I Leitungswasser- Feuerschäden I Sturmschäden Haftpflichtschäden Energieberatungen I Wohngebäude Nichtwohngebäude	Wiesenstraße . 5 27474 . Cuxhaven T. 0 47 21 / 55 43 87 F. 0 47 21 / 55 43 88 www.architekt-bartels.de

SCHMIDT, Ralf, Dipl.-Ing., Architekt
vereidigter Gebäudeschätzer, L. H.
Sachverständiger Bewertung Bauwerkschäden

Spezialfach: Natur-Energien seit 1975
Einsatzprüfung von Naturenergien in Gebäudeteilen wie
z. B. Erdwärme, Wasser, Luft und Sonne

21785 Neuhaus (Oste) Kiebitzweg 15
Tel.: 04752-841077, Fax: 841078
(Natur-Energie-Beratungen seit 1975)

Am Querkamp 6
27474 Cuxhaven
Tel. (04721) 2 43 59
Fax (04721) 6 26 07

27576 Bremerhaven
Tel. (0471) 5 60 66

kranki
GEBÄUDEREINIGUNG

- Büroreinigung ● Fassadenreinigung ●
- Fensterreinigung ● Neubaureinigung ●
- Teppichreinigung ● Metallrahmenreinigung und -pflege ●
- staatl. gepr. Desinfektor ●

- Bauaustrocknung
- Flachdachaustrocknung
- Estrich-/Dämmschichttrocknung ● Brandschadensanierung
- Wasserschadensanierung ● Kristallisierung von Natursteinböden
- Versiegelung/Beschichtung von PVC-Böden
- Vermietung von Luftentfeuchtungsgeräten

kranki
Brand- und Wasserschaden Sanierung GmbH

Am Querkamp 6
27474 Cuxhaven
Tel. (04721) 2 43 59
Fax (04721) 6 26 07

ARCHITEKTURBÜRO
GÜNTER APELT
DIPL.-ING. ARCHITEKT

Entwurfsplanung

Ausführungsplanung

Bauleitung

27474 Cuxhaven Brahmsstr. 64
Tel. 0 47 21 / 34 444 ■ Fax 0 47 21 / 52 477
info@architekt-apelt.de ■ www.architekt-apelt.de



Mitglied der Architektenkammer Niedersachsen

Wir helfen Ihnen gern weiter!

Wir versorgen 1983 **PETER** 2008 Wir entsorgen

PLAMBECK
CONTAINERDIENST
ENTSORGUNGSFACHBETRIEB

www.plambeck.info

- Container von 1-35 m³
- Erd- und Abbrucharbeiten
- Abfallentsorgung
- Erd-, Sand- und Kieslieferungen
- Miettoilettenervice
- Baumaschinenvermietung
- Schredder- und Siebarbeiten
- Asbest- und Schadstoffsanierung nach TRGS

Cuxhaven 04721/ **39500**

lässt ein gewisses Nutzungsspektrum zu. Wird in einem B-Plan ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt, so bedeutet dies, dass Gewerbebetriebe aller Art, Büro- und Verwaltungsgebäude oder Tankstellen zulässig sind. Unzulässig sind dann z. B. Wochenendhäuser oder Ferienwohnungen. Mit dieser Gliederung der jeweils zulässigen Nutzungen soll erreicht werden, dass nur „verträgliche“ Nutzungen in unmittelbarer Nähe zueinander entstehen. Nutzungskonflikte, die zu erwarten sind, sollen von vornherein ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde kann in dem Bebauungsplan regeln, dass in den Baugebietstypen eigentlich zulässige Nutzungen ausgeschlossen werden oder aber Nutzungen, die in der Regel nicht zulässig sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Die Gemeinde muss jedoch beachten, dass der Baugebietstyp gewahrt bleibt. Es wäre daher unzulässig, in einem Industriegebiet Wochenendhäuser ausnahmsweise zuzulassen oder in einem Dorfgebiet generell landwirtschaftliche Betriebe auszuschließen.

1.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung gibt der Bebauungsplan vor, wie intensiv ein Grundstück durch eine bauliche Anlage maximal ggf. auch minimal genutzt werden darf. Diese Festsetzung erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Mit der GRZ wird bestimmt, welche Fläche des Grundstücks maximal bebaut werden kann. Eine GRZ von 0,4 bedeutet, dass 40 Prozent der Grundstücksfläche baulich genutzt werden kann. Bei der Berechnung sind die Flächen für Balkone, Terrassen oder Wintergärten mitzurechnen. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind zwar bei der Berechnung der GRZ mit zu berücksichtigen. Sofern der Bebauungsplan nichts anderes regelt, darf die GRZ mit diesen baulichen Anlagen um 50 Prozent überschritten werden. Im geschilderten Fall wäre somit eine bauliche Anlage inkl. Nebenanlagen mit einer GRZ von 0,6 zulässig. In absoluten Zahlen bedeutet dies, bei einem 1000 qm großen Grundstück ein Haupthaus mit einer Grundfläche von 400 qm zuzüglich einer Garagen- und Nebenanlagen von 200 qm, also insgesamt 600 qm, errichtet werden darf.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) regelt, in welchem Verhältnis die gesamte Geschossfläche aller Vollgeschosse zur Fläche des Baugrundstücks steht. (Beispiel: Ein Grundstück ist 1000 qm groß. Der B-Plan setzt die Geschossflächenzahl mit 1,00 fest. Die Summe aller Vollgeschosse der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude darf daher 1000 qm nicht übersteigen. Sofern der Bebauungsplan keine weiteren Vorgaben gibt, wäre sowohl ein zehngeschossiges Gebäude mit 100 qm je Geschoss als auch ein viergeschossiges Gebäude mit je 250 qm je Geschoss möglich.) Die GFZ wird nach den Außenmaßen des Gebäudes ermittelt. In die Berechnung fließen nur die Vollgeschosse ein. Was unter einem Vollgeschoss zu verstehen ist, ergibt sich aus § 2 Abs. 4

NBauO. Die Geschosshöhe (Z) und die Bauhöhe sind Maßzahlen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks betreffen.

1.2.1.3 Bauweise

Im Bebauungsplan kann geregelt werden, in welcher Bauweise die baulichen Anlagen zu errichten sind (vgl. § 22 BauNVO). So kann der B-Plan u. a. die offene Bauweise mit Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen oder die geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand oder eine genau definierte hiervon abweichende Bauweise vorgeben. Mit dieser Festsetzung werden städtebauliche Zielvorstellungen umgesetzt. Neben dem Maß der baulichen Nutzung ist die Frage der Bauweise ganz entscheidend für das spätere Erscheinungsbild einer Siedlung.

1.2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen kann die Gemeinde im Bebauungsplan die Lage der Baukörper auf dem Baugrundstück regeln. Die Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen erfolgt, indem die Gemeinde Baugrenzen, Baulinien oder Bebauungstiefen festsetzt. Der Bereich, in dem die bauliche Anlage errichtet werden kann, wird Baufenster genannt. Bei einer festgesetzten Baugrenze darf das Gebäude diese Baugrenze nicht überschreiten. Bei einer festgesetzten Baulinie muss das Gebäude auf dieser Linie errichtet werden. Die BauNVO lässt jedoch sowohl bei der Baulinie als auch bei der Baugrenze geringfügige Abweichungen mit Gebäudeteilen zu. Da bei einer Baugrenze keine Anbaupflicht besteht, ist ein Unterschreiten bei der Baugrenze stets zulässig. In diesem Zusammenhang stellt sich sofort die Frage, was ist unter einer geringfügigen Abweichung zu verstehen ist. Zum einen muss es sich um untergeordnete Bauteile handeln, d. h. etwa Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Kellertreppen und deren Überdachung; zum anderen ist der Begriff der Geringfügigkeit ins Verhältnis zum konkreten Gebäude zu setzen. Bei einem Einfamilienhaus ist die Geringfügigkeit anders zu beurteilen, als bei einem 200x300 m großen Industriegebäude.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze können außerhalb der Baufenster liegen, es sei denn, der Bebauungsplan trifft eine ausdrückliche Festsetzung. Die Zulassung steht im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde.

1.2.1.5 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden häufig auch Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Festsetzung können mit einer unterschiedlichen Zweckbestimmung erfolgen, d. h. private Verkehrsflächen, öffentliche Verkehrsflächen oder als verkehrsberuhigte Bereiche.

1.2.1.6 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltungsvorschriften

Im Bebauungsplan können örtliche Bauvorschriften enthalten sein. Unter örtlichen Bauvorschriften versteht man eine

II Das öffentliche Baurecht

gemeindliche Satzung, die – selbstständig oder aber eingebettet in einen Bebauungsplan – bestimmte gestalterische Regelungen beinhaltet. Diese Festsetzungen sind bei der Planung der baulichen Anlagen zu beachten. Mit den örtlichen Bauvorschriften sind die Gemeinden in der Lage, auf die Pflege und Erhaltung des Ortsbildes Einfluss zu nehmen. Mit diesen örtlichen Bauvorschriften werden häufig gestalterische Regelungen zu Dachformen oder zu verwendbaren Baumaterialien, Fassadengestaltungen oder Einfriedungen aufgestellt. Typische Fälle einer Gestaltungssatzung sind beispielsweise Satzungen, die anordnen, dass glasierte oder engobierte Dacheindeckungen nicht zulässig sind oder dass bestimmte Farben der Dacheindeckung unzulässig sein sollen.

1.2.1.7 Ausnahmen und Befreiungen

Wie soeben dargelegt, regelt der Bebauungsplan die Einzelheiten der zulässigen Bebauung. Nur Gebäude, die diesem Bebauungsplan entsprechen, sind zulässig. Wie ist aber zu verfahren, wenn das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht? Wenn beispielsweise der Grundstückszuschnitt auch bei optimaler Planung des Einfamilienhauses eine Überschreitung der GRZ von 0,009 bedingt oder das nachträgliche Aufbringen einer Außendämmung des vorhandenen Gebäudes dazu führt, dass der Hauptbaukörper die Baulinie um 20 cm überschreitet. In diesen Fällen stellt sich stets die Frage, ob das Vorhaben im Wege einer Befreiung gemäß § 31 BauGB zugelassen werden kann. Die Entscheidung über die Befreiung trifft die Bauaufsichtsbehörde nach vorheriger Beteiligung der Gemeinde. Befreiungen sind nur unter bestimmten, erschwerten Bedingungen zulässig. Grundsätzlich folgt aus dem Satzungscharakter des Bebauungsplans, dass die Bauaufsichtsbehörde diesen satzungsgemäßen Willen der Gemeinde beachten muss. Sie muss die Festsetzung des Bebauungsplanes respektieren und ist nicht berechtigt, die Satzung zu missachten.

Unter folgenden Voraussetzungen kann die Bauaufsichtsbehörde jedoch eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes erteilen:

- die Grundzüge der Planung sind nicht berührt **und**
- 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern die Befreiung **oder**
- 2. die Abweichung ist städtebaulich vertretbar **oder**
- 3. die Durchführung des Bebauungsplans würde zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen **und**
- die Abweichung ist auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Diesem Anforderungskatalog der Befreiung ist unschwer zu entnehmen, dass die Befreiung den Ausnahmefall und nicht den Regelfall darstellt. Finanzielle Mehrbelastungen, die dem Bau-

herrn bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen, sind ebenso wenig eine besondere unbeabsichtigte Härte wie die individuellen geschmacklichen Vorstellungen bei der äußeren Gestalt des Gebäudes. In jedem Fall ist eine begehrte Befreiung detailliert zu begründen.

Anders als die Befreiungen ergeben sich Ausnahmetatbestände und der Ausnahmeumfang unmittelbar aus dem Bebauungsplan. Bei einer Ausnahme sieht der Bebauungsplan bereits die Zulässigkeit selbst vor. Die Ausnahmen müssen nach Art und Umfang benannt sein oder ergeben sich mittelbar aus der Baugebietstypisierung der BauNVO:

1.2.2 Unbeplanter Bereich

Bisher war die Rede von den beplanten Gebieten. Jedoch ist nicht jedes Gebiet, auf dem Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden, von der Stadt oder Gemeinde mit einem Bebauungsplan überplant worden. Das BauGB kennt daher auch die ungeplante Entwicklung von baulichen Anlagen und unterscheidet bei diesen Gebieten zwischem dem Innenbereich (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Bebaubarkeit des Innen- und Außenbereichs unterscheiden sich grundsätzlich, hierzu im Nachfolgenden mehr.

1.2.2.3 Der Innenbereich

Liegt ein Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, jedoch innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, der die Anforderungen an eine Ortslage erfüllt, richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB. In diesem Fall ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn

- es sich in die Bebauung der näheren Umgebung einfügt und
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden
- und die Erschließung gesichert ist und
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Es ist leicht verständlich, dass die Anforderungen an die gesunde Wohnverhältnisse nicht gewahrt sind, wenn ein Wohngebäude in unmittelbarer Nähe zu einem lauten Industriebetrieb errichtet werden soll. Es ist auch leicht nachvollziehbar, dass sich ein fünfgeschossiges Gebäude in einem Dorfgebiet nicht einfügt, in dem sich maximal 1 ½ geschossige Gebäude befinden. In der Regel sind die Fälle jedoch nicht so eindeutig. Wann ein Gebäude sich einfügt und auf welche nähere Umgebung abzustellen ist, ist im Einzelfall mitunter schwer zu entscheiden. Im Prüfungsverfahren ist zunächst die Frage zu beantworten, was im konkreten Fall als nähere Umgebung anzusehen ist. Der Begriff „näher“ kann nicht pauschal ohne Objektbezug bestimmt werden. Es ist stets eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Generell lässt sich sagen, je kleinteiliger ein Bauvorhaben ist (Garten-

hütte), desto kleinräumlicher ist die nähere Umgebung zu definieren. Bei einer Gartenhütte wird man auf die unmittelbaren und mittelbaren Nachbargrundstücke abstellen können. Diese kleinräumliche Betrachtung wird bei einem größeren Gewerbebetrieb oder einem größeren Ladenlokal nicht mehr ausreichen, um die Frage des Einfügens beurteilen zu können. Der größere Gewerbebetrieb oder das größere Ladenlokal wirken nicht nur auf die unmittelbare Nachbarschaft, sondern haben einen weiteren Einwirkungskreis, sodass auch die Umgebung weiter zu ziehen ist.

Hat man die maßgebliche und den Maßstab bildende Umgebung definiert, sind im zweiten Schritt der Prüfung des Einfügens die Umgebung und das Bauvorhaben hinsichtlich der folgenden Punkte ins Verhältnis zu setzen:

- Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Abweichungen
- **Art der baulichen Nutzungen:** Im Innenbereich ist eine bauliche Nutzung zulässig, die sich aus der näheren Umgebung ableiten lässt. Sind in der näheren Umgebung ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden, so fügt sich eine Wohnnutzung auf dem Baugrundstück ein. Entspricht die nähere Umgebung einem Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung (BauNVO), z. B. allg. Wohngebiet, Gewerbegebiet oder Dorfgebiet, sind Nutzungen allgemein zulässig, die in dem Baugebietstyp der BauNVO zulässig sind.
 - **Maß der baulichen Nutzungen:** Eine bauliche Anlage fügt sich in die nähere Umgebung nur dann ein, wenn sich das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Umgebungsbebauung hält. Das Maß der baulichen Nutzung wird aus der Höhe der baulichen Anlage, der Grundflächenzahl (GRZ), der tatsächlich in Anspruch genommenen Grundfläche sowie der Anzahl der Vollgeschosse (Z) ermittelt. Im untergeordneten Umfang ist die Geschossflächenzahl (GFZ) heranzuziehen. Im konkreten Fall ist stets zu klären, welches Maß der Nutzung in der näheren Umgebung vorhanden ist. Dies ist der Rahmen, innerhalb dessen sich das Vorhaben bewegen kann. Zu beachten ist, dass es im Einzelfall dazu kommen kann, dass in einem Siedlungsgebiet, in dem flächendeckend eine GRZ von 0,4 bis 0,6 feststellbar ist, ein Gebäude vorhanden ist, welches eine GRZ von 1,0 aufweist. In der Regel werden diese „Ausreißer“ bei der Festlegung des Maßstabs nicht herangezogen, da sie das Gebiet nicht prägen. In dem vorgenannten Beispiel wäre demzufolge ein GRZ-Rahmen von 0,4 bis 0,6 zulässig.

- **Bauweise:** Das Bauvorhaben muss auch die in der Umgebungsbebauung vorhandene Bauweise aufnehmen. Handelt es sich bei der Umgebungsbebauung um eine Blockrandbebauung, so ist das Gebäude ebenfalls als Blockrand zu errichten. Ist die Umgebung mit frei stehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut, kann auch nur ein frei stehendes Gebäude errichtet werden.
- **Überbaubare Grundstücksfläche:** Auch ohne eine Bauleitplanung kann die bebaubare Grundstücksfläche eingeschränkt werden. Nicht unüblich sind in diesem Zusammenhang faktische Baugrenzen, d. h., im Vorgartenbereich sind keine Bebauungen zulässig oder die Umgebungsbebauung ist durch eine Bebauung des vorderen Grundstücksteils gekennzeichnet. Im rückwärtigen Bereich sind keine baulichen Anlagen, insbesondere keine Wohngebäude in zweiter Reihe, vorhanden. Häufig resultieren Baugrenzen aus einem zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplan oder aber es handelt sich um Siedlungshäuser, die allesamt in enger zeitlicher Folge errichtet wurden.
- **Abweichungen:** Seit Änderung des BauGB im Jahre 2004 kann in einigen wenigen Fallkonstellationen von dem Erfordernis des Einfügens abgesehen werden. Dies ist gemäß § 34 Abs. 3a BauGB dann der Fall, wenn ein genehmigter Gewerbe- oder Handwerksbetrieb sich ändern oder erweitern muss oder eine genehmigte Wohnnutzung erweitert werden muss, diese Erweiterung aber an und für sich aufgrund der Grundstückslage und der baulichen Nutzungen in der Nachbarschaft sich nicht mehr einfügt.

1.2.2.4 Innenbereichssatzung

Das BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit durch Satzungsbeschluss Grenzen zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich verbindlich zu definieren. Mit der Innenbereichssatzung wird klargestellt, dass ein bestimmtes Grundstück im Innenbereich liegt. Folgende Typen von Innenbereichssatzungen gibt es:

- **Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB):** Mit der Klarstellungssatzung wird die Grenze zwischen Innenbereich und Außenbereich definiert.
- **Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB):** Mit der Entwicklungssatzung wird festgelegt, dass bebaute Bereiche im Außenbereich wie Innenbereich zu behandeln sind, sofern der Flächennutzungsplan diese Fläche als Baufläche darstellt.
- **Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB):** Mit der Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen mit in den Innenbereich einbezogen werden, wenn die an diese

II Das öffentliche Baurecht

Außenbereichsfläche angrenzenden baulichen Nutzungen auf die Fläche prägend einwirken.

1.2.2.5 Der Außenbereich

Die Flächen, die weder von einem Bebauungsplan erfasst werden noch dem Innenbereich zugeordnet werden können oder durch Satzungen zu Innenbereichsgrundstücken erklärt werden, liegen im Außenbereich. Die Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs vom unbeplanten Außenbereich ist nicht immer einfach. Beim Bebauungsplan gibt es einen klar definierten Geltungsbereich. Dies fehlt bei den unbeplanten Innenbereichen. Häufig gehen Siedlungen vom Innenbereich ohne klare Abgrenzung in den Außenbereich über. Die Ortsschilder sind kein geeignetes Kriterium zur Abgrenzung der beiden Bereiche, für die Abgrenzung kommt es nur auf den konkreten Bebauungszusammenhang an. Wo die Grenze zu ziehen ist, ist daher stets im konkreten Einzelfall zu entscheiden.

- **Zulässigkeit von Bauvorhaben:** § 35 BauGB regelt, ob und unter welchen Voraussetzungen Bauvorhaben im Außenbereich planungsrechtlich zulässig sind. Bei der Anwendung dieser Regelung muss man stets im Hinterkopf behalten, dass der Bundesgesetzgeber die Absicht verfolgte, den Außenbereich von einer Bebauung weitgehend freizuhalten. Das Gesetz kategorisiert die Bauvorhaben im Außenbereich wie folgt:

- das sogenannte „privilegierte“ Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB),
- das sonstige, nicht privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) und
- das sonstige begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB).

- **Privilegierte Bauvorhaben:** In § 35 Abs. 1 BauGB hat der Gesetzgeber eine Reihe von baulichen Anlagen genannt. Diese Anlagen sind planungsrechtlich unter erleichterten Bedingungen zulässig. In der Regel sind es Vorhaben, die aufgrund der Nutzungsart nicht oder nur eingeschränkt im Siedlungszusammenhang zulässig sind oder eine hohe Flächeninanspruchnahme bedingen, die nicht oder kaum im Siedlungszusammenhang umsetzbar ist. Zu den privilegierten Außenbereichsvorhaben zählen u. a.,

- Vorhaben, die einem land-, forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Betrieb dienen
- Vorhaben, die der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen
- Anlagen, die bestimmten regenerativen oder kerntechnischen Energiegewinnungen dienen.

Diese privilegierten Vorhaben sind zuzulassen, wenn keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

- **Sonstige Außenbereichsvorhaben:** Liegt keines der in § 35 Abs. 1 genannten privilegierten Vorhaben vor, ist zu prüfen, ob ein sonstiges Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 2 gegeben ist. Diese sonstigen Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Das Gesetz hat bei den privilegierten Vorhaben auf „entgegenstehende“ Belange und bei den sonstigen Vorhaben auf die „beeinträchtigten“ Belange abgestellt. Mit dieser sprachlichen Differenzierung soll deutlich gemacht werden, dass die Zulassungsschranken bei diesen Vorhaben gestaffelt sind. Privilegierte Vorhaben scheitern erst, wenn ihnen öffentliche Belange entgegenstehen, sonstige Vorhaben scheitern bereits dann, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt sind.

- **Öffentliche Belange:** Was unter dem Begriff öffentlicher Belang zu verstehen ist, wird in § 35 Abs. 3 beispielhaft und nicht abschließend aufgezählt. Bei den öffentlichen Belangen, die einem Vorhaben im Außenbereich entgegenstehen können, handelt es sich u. a. um:

- dem Vorhaben widersprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan
- dem Vorhaben widersprechende sonstige Fachplanungen, etwa des Naturschutz- oder Wasserrechts
- schädliche Umwelteinwirkungen, die das Vorhaben hervorruft oder dem es ausgesetzt ist
- Belange des Landschaftsbildes oder der natürlichen Eigenart der Landschaft und Beeinträchtigung ihres Erholungswertes
- die Gefahr der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

- **Begünstigte Vorhaben:** Zwischen privilegierten und dem sonstigen Vorhabentyp stehen die begünstigten Außenbereichsvorhaben i. S. d. § 35 Abs. 4 BauGB. Diesen Vorhabentyp kann man als ein nur teilprivilegiertes Vorhaben verstehen. In der Regel handelt es sich um die Umnutzung, den Ersatz oder die Erweiterung eines genehmigten Vorhabens. Ein sehr verbreitetes Beispiel dieser teilprivilegierten Vorhaben ist die Umnutzung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes zu Wohnzwecken oder der Wiederaufbau eines durch Brand oder Naturereignisse zerstörten Gebäudes. Damit diese Vorhaben unter erleichterten Bedingungen zugelassen werden, können ihnen folgende öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden:

- die Darstellungen in einem Flächennutzungs- oder Landschaftsplan
- die Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft
- die Befürchtung des Entstehens, der Verfestigung oder der Erweiterung einer Splittersiedlung



Debstedter
Sanitär & Heizungsdieler
 KUNDENSERVICE BERATUNG
 + PLANUNG

Pelletheiz- und Kaminöfen
 Wärmepumpen
 Gas- und Ölbrennwerttechnik
 Solar- und Fotovoltaiktechnik
 Wassergeführte Kaminöfen für
 Heizung und Warmwasser
 Betriebsbereite Anlagen in
 unseren Ausstellungsräumen

Im Gewerbegebiet Debstedt Telefon 04743/27 8777
 An der Autobahn 1 Telefax 04743/27 8779
 27607 Langen-Debstedt www.heizungsdieler.de

Meisterbetrieb



MARTIN SAUL

SANITÄR • HEIZUNG • SOLAR

Am Swatten Diek 20 | 27476 Cuxhaven
 Telefon: 04721/66 54 44 | Fax: 04721/66 54 45
 Mobil: 0175/175 25 25 | E-Mail: martin-saul@t-online.de

Haben Sie Probleme bei der Heizungsinstallation? Möchten Sie einen Beitrag zum Umweltschutz leisten und auf Solarenergie umsteigen? Oder wünschen Sie sich vielleicht ein schickes individuelles Badezimmer-Design? Unsere Profis stehen Ihnen bei Fragen rund um Sanitär, Heizung und Elektrik jederzeit mit Rat und Tat zur Seite und verwirklichen mit Ihnen jeden Ihrer persönlichen Wünsche auf dem Weg zum Traumhaus.



wilhelm trütner – meisterbetrieb

Sanitär – Heizungsbau – Solare Energien – BHKW
 Abnahme Gasanlagen von Schiffen und Wohnmobilen
 Flüssiggaslieferung

Poststraße 7, 21785 Neuhaus (Oste) www.truetner.com
 Tel.: 04752 - 7177 · Fax: 04752 - 84 45 36 · Mobil: 0177 - 2 52 16 55



Fliesen Schöneck

Stefan Schöneck
 Hoffmann-von-Fallersleben-Weg 2
 21762 Otterndorf

Tel./Fax: 047 51/998 881
 Mobil: 0173/596 75 21
 E-Mail: fliesen-schoeneck@t-online.de

Fliesenarbeiten - Alt- und Neubau - Silikonarbeiten - Badsanierung
 Barrierefreie Badezimmer - individuelle Beratung und Planung



Elektro-Zwenker

Elektro-Installation
Haushaltsgeräte • Kundendienst

Gartenstraße 12 • 21762 Otterndorf
 Telefon 04751/5571 • Fax 04751/6357 • Mobil 0170/166 1578
 www.elektro-zwenker.de • info@elektro-zwenker.de

Suchanneck GmbH
 Heizungs- und Sanitärservice



Dorfstraße 126 · 27637 Nordholz · Telefon (047 41) 18 14 10 · Telefax (047 41) 18 14 30

24-Stunden-Notdienst

Außer-Haus-Verkauf von Heizungs- und Sanitärartikeln
 Fachbetrieb für Heizungs- und Sanitärservice, Öl-, Gas- und Brennwerttechnik
 Solaranlagen, Kaminerneuerung, Badsanierung und Regenwassernutzung
Pelletheizungen und Wärmepumpen!
 Wir beraten Sie.

Pflanzen- und Gärtnerhof
Debstedt



Garten und Landschaftsbau
Pflanzenhandel
Winterdienst

Neuenwalder Str. 120 a (an der L 118)
 27607 Langen/Debstedt

Telefon: 04743 - 70 90
Fax: 04743 - 91 37 08

- Beet- und Balkonpflanzen
- Baumschulpflanzen
- Bäume und Sträucher
- Ziergehölze
- Stauden, Heckenpflanzen
- Nadelgehölze, Obstgehölze
- Wasserpflanzen
- Solitiergehölze
- Frühlingsblumen
- Sommerblumen
- Torf, Dünger, Mutterboden
- Garten- und Landschaftsbau
- Garten- und Baumpflege
- Friedhofspflege
- Wege- und Terrassenbau
- Baggerarbeiten
- Zaunbau in Holz und Draht
- Pflanzarbeiten und Lieferung
- Winterdienst

II Das öffentliche Baurecht

1.2.2.6 Außenbereichssatzungen

Mit der bereits erwähnten Innenbereichssatzung können „einzelne Außenbereichsgrundstücke“ zu Innenbereichsgrundstücken erklärt werden. Bei einer Außenbereichssatzung bleiben die Grundstücke planungsrechtlich weiterhin Außenbereichsgrundstücke. Voraussetzung für den Erlass einer derartigen Satzung ist, dass ein bebauter Bereich vorhanden ist, der nicht überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, und die bereits vorhandene Wohnbebauung von einem eigenen Gewicht ist. Sofern diese Voraussetzungen vorliegen, kann die Gemeinde in der Satzung bestimmen, dass den dort geplanten Wohnvorhaben sowie kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald und die Besorgnis der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht als öffentlicher Belang entgegengehalten werden können. Dies führt zu einer einfacheren Zulassung von nichtprivilegierten Bauvorhaben im Außenbereich.

2 Das Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht ist die Summe der Regelungen und Vorschriften, die sich mit der Frage befassen, wie ein Vorhaben zu errichten ist. Kern des Bauordnungsrechts ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO). Das Bauordnungsrecht ist Landesrecht, weshalb sich die Bauordnungen der einzelnen Länder unterscheiden. Die NBauO kann grob in zwei Teile gegliedert werden. Der eine Teil befasst sich mit den Fragen des materiellen Baurechts, d. h. Baumaterialien, Bautechnik, Abstandsfragen, Brandschutz, Stellplätze und vieles mehr. Der andere Teil befasst sich mit der Frage des baurechtlichen Verfahrens, d. h., bei welchen Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen benötigt man eine Baugenehmigung, welchen Prüfungsumfang hat das Verfahren, wie ist zu verfahren, wenn das Baurecht nicht eingehalten ist. Im Nachfolgenden werden Ausführungen zum materiellen Bauordnungsrecht gemacht. Bei diesen Ausführungen ist stets zu beachten, dass das Bauordnungsrecht ein Gefahrenabwehrrecht darstellt. Auf Grundlage des Bauordnungsrechts, was früher auch als Baupolizeirecht bezeichnet wurde, sind die Maßnahmen zu ergreifen, die erforderlich sind, damit von baulichen Anlagen und Gebäuden keine Gefahren für das Leben, die Gesundheit und die natürliche Lebensgrundlage ausgehen.

Bauvorhaben dürfen keine unzumutbaren Belästigungen verursachen. Dieses Ziel erreicht die Bauordnung durch präventive Maßnahmen, z. B. Prüfung im Genehmigungsverfahren, und durch repressive Maßnahmen, z. B. Abrissverfügungen, Nutzungsuntersagungen etc. In der NBauO werden Standards formuliert, wie etwa Abstandsregelungen oder Brandschutz, bei denen der Gesetzgeber davon ausgeht, dass keine Gefahren zu erwarten sind. Einige wenige Standards und Begriffe des Bauordnungsrechts sollen im Folgenden kurz exemplarisch vorgestellt werden:

2.1 Bauliche Anlagen

Die NBauO findet nicht nur auf Gebäude Anwendung. Um bauliche Anlagen handelt es sich auch bei Werbeanlagen, öffentlich sichtbaren Warenautomaten, Aufschüttungen oder Abgrabungen, Gerüsten, Lager- und Abstellplätzen, Kleingartenanlagen und Camping- oder Wochenendplätzen sowie Spiel- und Sportplätzen.

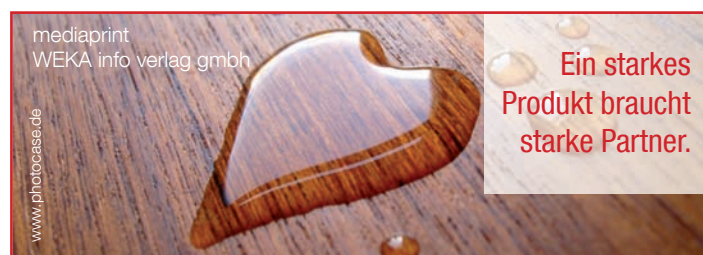
2.2 Abstandsflächenrecht

Das Abstandsflächenrecht regelt die NBauO in den §§ 7 bis 13. Die Abstandsflächenregelungen der NBauO sind komplex und häufig Gegenstand nachbarschaftlicher Streitigkeiten. Daher können an dieser Stelle nur die Grundzüge des Abstandsflächenrechts dargelegt werden. Der erforderliche Grenzabstand richtet sich nach der Höhe des Baukörpers und beträgt mindestens 3 Meter. Der Grenzabstand muss auf dem eigenen Baugrundstück liegen. Bei der Berechnung der Abstandsfläche können öffentliche Verkehrsflächen bis zur Mittellinie mit einbezogen werden. Sofern die Abstandsfläche nicht auf dem eigenen Baugrundstück, sondern auf dem Nachbargrundstück liegt, ist auf dem Nachbargrundstück eine Abstandsflächenbaulast einzutragen. Die Abstandsflächenregelung dient u. a. dem vorbeugenden Brandschutz. Von den Abstandsregelungen der NBauO kann die Gemeinde im Bebauungsplan abweichen. Ohne eine besondere planungsrechtliche Festsetzung können untergeordnete Gebäudeteile (Hauseingangüberdachungen, Kellertreppen etc.) den Grenzabstand unterschreiten. Gleiches gilt für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Diese sind in begrenzter Anzahl auf der Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand zulässig.

FEUERSCHUTZ LOCKSTEIN

BERATUNG · MONTAGE · REPARATUREN · PRÜF- UND FÜLLDIENST · RWA
SEE-BG-ZULASSUNG · TÜRFESTSTELLANLAGEN · BRANDSCHUTZPLÄNE · WANDHYDRANTEN

Kundendienst
Inh. G. Engelking
Pastoratsweg 4 · 27476 Cuxhaven
Tel. 0 47 21/4 78 94 · Fax 0 47 21/4 78 93
www.feuerschutz-lockstein.de



www.alles-deutschland.de

2.3 Brandschutz

Bauliche Anlagen unterliegen den Brandschutzbestimmungen; sie sind vorbeugend in der Planung der baulichen Anlage zu berücksichtigen. Die Brandschutzbestimmungen gelten nicht nur für komplexe Bauvorhaben wie etwa einer Versammlungsstätte oder einem Gewerbebetrieb. Der Brandschutz ist auch bei einem Einfamilienhaus zu beachten. Der Standard, der für die einzelnen baulichen Anlagen gefordert wird, ist unterschiedlich. Er orientiert sich an dem Gefährdungspotenzial. Die Beurteilung des vorbeugenden Brandschutzes übernimmt die Brandschutzdienststelle des Landkreises Cuxhaven der unteren Bauaufsichtsbehörde.

3. Genehmigungsverfahren / Genehmigungsfreistellung

Das Bauordnungsrecht ist sowohl präventives als auch represives Recht. Die verschiedenen Genehmigungsverfahren sind Bestandteil des präventiven, vorbeugenden Gefahrenabwehrrechts. Für das Bauordnungsrecht ist das Bauverbot mit Erlaubnisvorbehalt charakteristisch. Dies bedeutet, dass das Bauen grundsätzlich verboten ist, es sei denn, durch Gesetz oder behördliche Entscheidung wird das konkrete Vorhaben zugelassen. In der NBauO ist geregelt, ob ein Bauvorhaben genehmigungsfrei errichtet werden kann oder ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Mit der Frage der Genehmigungspflicht und der Genehmigungsfreiheit kommen wir zum zweiten, wesentlichen Regelungsteil der NBauO. Die NBauO kennt folgende „Verfahren“:

- die Bauvoranfrage gemäß § 74 NBauO
- das „normale“ Baugenehmigungsverfahren oder auch Vollverfahren gemäß § 75 NBauO
- das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gemäß § 75 a NBauO
- das Bauanzeigeverfahren gemäß § 69a NBauO
- die genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß § 69 i. V. m. Anhang zur NBauO

3.1 Verfahrensbeteiligte

Die Bandbreite der am Verfahren beteiligten Personen variiert in den Verfahren, daher sollen im Folgenden die wesentlichen Verfahrensbeteiligten kurz dargestellt werden.

3.1.1 Bauherren

Die Bauherren sind die Initiatoren des Verfahrens. Sie treffen die Entscheidung, ein Vorhaben zu planen und später zu realisieren. Sie sind für die Bauaufsicht die zentralen Ansprechpartner in allen Fragen. Die Bauherren sind letztlich auch die Verantwortlichen dafür, dass die von ihnen veranlassten Baumaßnahmen dem öffentlichen Baurecht entsprechen.

3.1.2 Entwurfsverfasser

Im Baugenehmigungsverfahren ist nicht jedermann berechtigt, Antragsunterlagen und Bauvorlagen einzureichen. Da es sich mitunter um ein technisch und rechtlich schwieriges Verfahren handelt, hat der Gesetzgeber an die sogenannte „Vorlageberechtigung“ bestimmte Anforderungen gestellt. Als Grundsatz gilt, je komplexer ein Bauvorhaben ist, desto höher sind die Anforderungen, die an den Entwurfsverfasser gestellt werden. In allen Verfahren sind Architekten und Bauingenieure vorlageberechtigt. Bei einfacher gestalteten Vorhaben sind ausnahmsweise Handwerksmeister (Maurer, Zimmermänner bzw. Bautechniker) vorlageberechtigt. Bei bestimmten genehmigungsbedürftigen Innenumbauten sind auch Innenarchitekten vorlageberechtigt. Wenn Zweifel über die Frage der Vorlageberechtigung bestehen, sollten die Bauherren das Vorhaben mit den Mitarbeitern der Bauaufsicht kurz besprechen, damit der Einzelfall geklärt werden kann.

3.1.3 Gemeinden

In der Regel ist im Genehmigungsverfahren die Gemeinde zu beteiligen. Die Beteiligung der Gemeinde hat mehrere Funktionen, die je nach dem konkreten Genehmigungsverfahren variieren können. In unbepflanzten Gebieten (vgl. Punkt 1.2.2) dient die Beteiligung der Gemeinde dazu, das Einvernehmen mit der Gemeinde planungsrechtlich herzustellen. In anderen Verfahren obliegt es der Gemeinde, die Frage der Erschließung des Bauvorhabens zu beurteilen, d. h. zu überprüfen, ob eine verkehrsmäßige Anbindung gegeben ist oder die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Da gerade in einer auf Kreisebene angesiedelten Bauaufsichtsbehörde das Kommunale Einvernehmen im Genehmigungsverfahren eine zentrale Stellung einnimmt, wird hierauf unter IV näher eingegangen.

3.1.4 Fachbehörden

Die Erteilung einer Baugenehmigung ist eine komplexe, nicht nur rein baurechtliche Entscheidung. Häufig sind durch ein Bauvorhaben auch andere Rechtsgebiete betroffen. Neben dem Baurecht sind oft das Naturschutzrecht, das Wasserrecht, das Straßenverkehrsrecht oder das Denkmalrecht berührt. Die Fachbehörden, die diese Rechtsgebiete betreuen, geben ihre fachliche Stellungnahme zu dem Bauvorhaben ab. Die Stellungnahmen fließen dann in die Baugenehmigung als Nebenbestimmungen ein. Die Bauherren müssen somit nur eine Baugenehmigung beantragen; alle weiteren Genehmigungen werden gemeinsam mit der Baugenehmigung automatisch erteilt. Dies nennt man die Konzentrationswirkung der Baugenehmigung. Ob die fachbehördliche Genehmigung einkonzentriert ist, richtet sich nach dem jeweiligen Genehmigungsverfahren und nach dem konkreten Fachgesetz.

II Das öffentliche Baurecht

3.1.5 Bauunternehmen

Auch der Bauunternehmer ist für die Einhaltung der NBauO verantwortlich. Er hat darüber hinaus dafür Sorge zu tragen, dass er über die erforderliche Sachkenntnis, Fachkräfte und Vorrichtungen verfügt, um die Arbeiten sach- und fachgerecht zu erledigen.

3.1.6 Nachbar

Entgegen einer weit verbreiteten Ansicht ist nicht jeder Nachbar automatisch in einem Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Eine Beteiligung des Nachbarn ist z. B. dann vorgesehen, wenn zur Genehmigung des Bauvorhabens Ausnahmen oder Befreiungen von Vorschriften erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Belange dienen. In diesen Fällen hat die Bauaufsichtsbehörde dem Nachbarn die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Es empfiehlt sich allerdings, mit seinem Nachbarn möglichst frühzeitig das Vorhaben im Sinne eines guten nachbarschaftlichen Verhältnisses zu besprechen.

3.2 Bauvoranfrage

Mit der Bauvoranfrage können kurzfristig und rechtsverbindlich einzelne Fragen zu einem Bauvorhaben und einem Baugrundstück geklärt werden. Die Bauvoranfrage kann von jedermann eingereicht werden, d. h., anders als bei einer Baugenehmigung brauchen die Antragsteller keinen Entwurfsverfasser hinzuzuziehen. Die Erfahrungen haben es jedoch gezeigt, dass es sinnvoll ist, bei komplexeren rechtlichen und/oder technischen Fragestellungen einen qualifizierten Planer hinzuzuziehen. Dem Antrag sind die Unterlagen beizufügen, die erforderlich sind, um die Bauvoranfrage bearbeiten zu können. Welche Unterlagen die Bauaufsicht im Einzelfall zur Bearbeitung benötigt, sollten Sie mit dem zuständigen Sachbearbeiter der Bauaufsichtsbehörde abklären.

Der Bauvorbescheid ist drei Jahre gültig. Die Geltungsdauer kann auf Antrag vor Ablauf der Geltungsdauer verlängert werden. Die Verlängerung ist eine Neubescheidung unter vereinfachten Bedingungen. Zu beachten ist die aktuelle Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Neubescheidung und nicht die alte Sach- und Rechtslage, die bei der ersten Bescheidung der Bauvoranfrage galt. Die Rechtsfragen, die der Bauvorbescheid beantwortet, binden die Bauaufsicht während der Geltungsdauer des Bauvorbescheides in einem folgenden Genehmigungsverfahren.

3.3 Baugenehmigungsverfahren

Eine zentrale Stelle im Bauordnungsrecht nimmt das Baugenehmigungsverfahren ein. Das Baugenehmigungsverfahren ist ein Antragsverfahren, d. h., ein Verfahren wird nur auf schriftlichen Antrag eingeleitet und der Antragsteller entscheidet über den Gegenstand des Genehmigungsverfahrens. Die NBauO unterscheidet das Genehmigungsverfahren nach §§ 75, 68 NBauO

(Vollverfahren) und das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach §§ 75 a, 68 NBauO. Der gesetzliche Regelfall ist das Vollverfahren nach §§ 75, 68 NBauO.

3.3.1 Baugenehmigungsverfahren gemäß §§ 75, 68 NBauO

Gemäß § 75 Abs. 1 NBauO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht entspricht. Zu den Baumaßnahmen im Sinne der NBauO gehört nicht nur die Errichtung eines neuen Gebäudes. Auch die Nutzungsänderung eines Gebäudes ohne nennenswerte Umbaumaßnahmen stellt eine Baumaßnahme dar. Zu dem öffentlichen Baurecht gehört neben dem BauGB und der NBauO das Baunebenrecht, wie z. B. das Denkmalschutzrecht, das Naturschutzrecht, das Wasserrecht etc. Nicht zum Gegenstand der Prüfungen im Baugenehmigungsverfahren gehören Rechtsfragen des privaten Baurechts, des Zivilrechts oder des Nachbarschaftsrechts. Daher enthält die Baugenehmigung auch keine Regelungen, die diese Rechtsgebiete betreffen. Im Baugenehmigungsverfahren nach § 75 NBauO wird umfassend das einzuhaltende öffentliche Recht und das Baunebenrecht geprüft. Im Vollverfahren nach § 75 NBauO sind alle baulichen Vorhaben zu prüfen, die nicht ausdrücklich einem anderen Zulassungsverfahren zugeordnet sind. Das Baugenehmigungsverfahren beginnt mit dem schriftlichen Antrag, der von den Bauherren zu unterzeichnen und von einem Entwurfsverfasser (vgl. 3.1.2) einzureichen ist. Der Bauantrag ist bei der Gemeinde einzureichen. Sie hat den Bauantrag innerhalb einer Woche an die Bauaufsicht weiterzuleiten und muss sich innerhalb von zwei Monaten inhaltlich zum Bauantrag äußern (Kommunales Einvernehmen vgl. IV).

Dem Bauantrag sind die Unterlagen beizufügen, die zur Bearbeitung des Verfahrens erforderlich sind (vgl. Tabelle in Anhang 1). Diese Unterlagen werden, wenn sie vollständig sind, an die Fachdienststellen verteilt. Die Fachdienststellen haben innerhalb einer gesetzlichen Frist ihre fachlichen Stellungnahmen zu dem Vorhaben abzugeben. Um das Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, empfiehlt es sich, mit dem Bauaufsichtsamt abzustimmen, wie viel Exemplare des Bauantrages einzureichen sind. Sind im Genehmigungsverfahren z. B. sechs Fachdienststellen zu beteiligen, ist es sinnvoll, sieben Antragsexemplare einzureichen, damit alle Fachdienststellen gleichzeitig beteiligt werden können. Wird der Antrag nur dreifach eingereicht, können die Fachdienststellen nur nacheinander beteiligt werden, was zu einer Verzögerung der Bearbeitung führt. Während die Fachdienststellen die jeweiligen fachlichen Belange prüfen (z. B. Naturschutzamt, Landwirtschaftskammer etc.), prüft die untere Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung des öffentlichen Bauplanungs- und Bauordnungsrechts sowie des Baunebenrechts, sofern dieses in der Prüfungszuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde fällt (z. B. EEWärmeG).

Sobald die Stellungnahmen der Fachdienststellen eingehen, werden diese von der Bauaufsichtsbehörde ausgewertet. Forderungen, die die Fachdienststellen in den Stellungnahmen erheben, werden, soweit möglich, als Nebenbestimmungen (Auflagen und Bedingungen) zum Gegenstand der Baugenehmigung gemacht. Sind aufgrund der Stellungnahmen die Pläne zu überarbeiten, wird der Bauherr von der unteren Bauaufsichtsbehörde unterrichtet, wenn die Fachdienststelle diese Klärung nicht bereits unmittelbar vorgenommen hat. Sollte sich aufgrund der Prüfung ergeben, dass zur Beurteilung des Bauantrages weitere, bisher nicht eingereichte Unterlagen erforderlich sind, fordert die Baugenehmigungsbehörde diese Unterlagen nach, sofern die Anforderung nicht unmittelbar durch die Fachdienststelle erfolgte.

Nach Abschluss dieser Prüfung beauftragt die Baugenehmigungsbehörde einen Prüfstatiker mit der statischen Prüfung des Bauvorhabens. Dieser Prüfauftrag wird in der Regel erst erteilt, wenn erkennbar ist, dass das Vorhaben in der beantragten Form genehmigungsfähig ist. Hierdurch sollen zusätzliche Kosten für die Bauherren vermieden werden. Sollte im Prüfungsverfahren die Planung geändert werden, ist häufig auch die Statik zu ändern. Diese geänderte Statik wäre erneut zu prüfen, was zusätzliche Kosten verursacht.

Hat diese Prüfung ergeben, dass das Bauvorhaben das öffentliche Baurecht und das Baunebenrecht einhält, erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung, ggf. mit Auflagen und Bedingungen.

Mit der Baumaßnahme darf erst nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen werden. Die Baumaßnahme ist so auszuführen, wie sie genehmigt wurde. Die Baugenehmigung und die Bauvorlagen müssen auf der Baustelle vorliegen. Beabsichtigten die Bauherren das Vorhaben abweichend von der Baugenehmigung zu errichten, kann dieses bei geringfügigen Abweichungen über einen Nachtrag zur Baugenehmigung legalisiert werden. Ist die Abweichung grundlegender, wäre eine neue Baugenehmigung zu beantragen. In jedem Fall darf die Abweichung erst umgesetzt werden, wenn der Nachtrag oder die neue Baugenehmigung vorliegt.

Während der Durchführung des Bauvorhabens überwacht die Bauaufsichtsbehörde, sofern dies notwendig erscheint, die Durchführung des Bauvorhabens. Die Bauaufsichtsbehörde kann in der Genehmigung oder auch während der Baumaßnahme die Abnahme bestimmter Bauabschnitte oder Teilbaumaßnahmen anordnen. In der Regel wird dies nur für wesentliche Bauabschnitte angeordnet, wie etwa bei Arbeiten an der Gründung oder an tragenden Konstruktionsteilen. Die Bauherren müssen in diesen Fällen die Bauaufsicht oder den von ihr beauftragten Prüfstatiker schriftlich und rechtzeitig über

den Termin der Arbeiten informieren, damit die Überwachung möglich ist. Die Abnahme vor Ort hat keine Genehmigungsfiktion; sie legalisiert keine Abweichungen von der Baugenehmigung.

3.3.2 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren §§ 75a, 68 NBauO

Bei dem Genehmigungsverfahren nach § 75a NBauO wurde der Prüfungsumfang der Genehmigungsbehörde für einen Katalog bestimmter Bauvorhaben reduziert und die Eigenverantwortlichkeit der Bauherren und der am Bau Beteiligten gestärkt. Zu den Gebäuden, die im vereinfachten Genehmigungsverfahren geprüft werden, zählen

- Wohngebäude, ausgenommen Hochhäuser, auch mit Räumen für Berufe nach § 13 BauNVO, wenn die Gebäude überwiegend Wohnungen und deren Nebenzwecken dienende Räume enthalten
- eingeschossige Gebäude bis 200 qm Grundfläche
- landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nicht mehr als einem Geschoss bis 1000 qm Grundfläche und Dachkonstruktionen bis 6 m Stützweite, bei fachwerkartigen Dachbindern bis 20 m Stützweite; Geschosse zur ausschließlichen Lagerung von Jauche und Gülle bleiben unberücksichtigt
- Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit nicht mehr als drei Geschossen und bis 100 qm Grundfläche

In vereinfachten Genehmigungsverfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde die Bauvorlagen nur noch auf

- die Einhaltung des städtebaulichen Planungsrechts (BauGB)
- die Regelungen des §§ 7 bis 13 NBauO (Abstandsflächenrecht)
- die Regelungen der §§ 47 u. 47a NBauO (Kfz-Stellplatz)
- die Vorschriften des Brandschutzes und der Standsicherheit bei unterirdischen Garagen mit mehr als 100 qm Nutzfläche sowie bei Wohngebäuden, die nicht Gebäude geringer Höhe (vgl. § 2 Abs. 9 NBauO) sind
- sonstige Vorschriften des öffentlichen Bundes- und Landesrechts, welches Anforderungen an bauliche Anlage stellt (z. B. Denkmalschutz, Wasserrecht etc.).

An die Stelle der Prüfung durch die Bauaufsicht ist die Eigenverantwortlichkeit der Entwurfsverfasser und der Bauherren getreten. Wird nach Errichtung des Bauvorhabens durch die Bauaufsicht festgestellt, dass gegen materielles Baurecht, welches im Verfahren nicht geprüft wurde, verstoßen wurde, können nachträglich Korrekturen verlangt werden. Ist das Vorhaben in dieser Form nicht legalisierbar, droht u. U. der Abriss. Die Baugenehmigung nach § 75 a NBauO ist somit kein Nachweis dafür, dass das gesamte öffentliche Baurecht erfüllt ist.

II Das öffentliche Baurecht

3.4 Bauanzeigeverfahren gemäß § 69a NBauO

Das Bauanzeigeverfahren ist kein Baugenehmigungsverfahren. In dem Anzeigeverfahren findet keine Prüfung des materiellen Baurechts statt. Das Gesetz verzichtet nur auf ein Baugenehmigungsverfahren, nicht auf die Einhaltung des öffentlichen Baurechts. In dem Verfahren haben die Bauherren die erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen. Die Gemeinde hat die Frage der gesicherten Erschließung zu beurteilen und eine Entscheidung darüber zu treffen, ob bei der Bauaufsichtsbehörde die vorläufige Untersagung des Bauvorhabens beantragt werden soll. Ist die Erschließung gesichert und wird die vorläufige Untersagung nicht beantragt, so hat sie dieses den Bauherren binnen Monatsfrist schriftlich mitzuteilen. Der Bauherr darf mit dem Bauvorhaben beginnen, sobald die Mitteilung vorliegt oder wenn die Monatsfrist abgelaufen ist. Bei der Realisierung des Bauvorhabens müssen sich die Bauherren an den bei der Gemeinde eingereichten Entwurf halten. Abweichungen sind nicht zulässig. Dieses Anzeigeverfahren findet nicht nur bei der Errichtung einer baulichen Anlage Anwendung, sondern auch bei der Umnutzung einer baulichen Anlage, sofern das Vorhaben die Voraussetzungen des § 69 a NBauO erfüllt.

Der Anwendungsbereich des § 69a NBauO ist auf bestimmte Gebäudetypen und Siedlungsgebiete beschränkt. Ein Anzeigeverfahren ist nur möglich, wenn das Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet werden soll, im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 u. 2 BauGB liegt, der das Gebiet als Kleinsiedlungsgebiet oder als reines, allgemeines oder besonderes Wohngebiet im Sinne der BauNVO festsetzt. Des Weiteren muss es sich um ein Wohngebäude geringer Höhe, Nebengebäude oder Nebenanlage zu diesem Wohngebäude handeln. Die Regelung des § 69a NBauO findet keine Anwendung im Außenbereich gemäß § 35 NBauO, in einem Misch-, Dorf- oder Gewerbegebiet. Die Anzeigunterlagen einschließlich der bautechnischen Nachweise sind von einem Entwurfsverfasser im Sinne des § 58 Abs. 1 und Abs. 2 NBauO, d. h. Architekten oder Ingenieur, zu fertigen. Anders als bei dem vereinfachten Genehmigungsverfahren ist weder ein Techniker noch ein Meister vorlageberechtigt. Die Bauherren haben bei Vorhaben, die im Anzeigeverfahren errichtet werden können, ein Wahlrecht.

Sie können auch einen Bauantrag im Vollverfahren gemäß § 75 NBauO beantragen.

Die Eigenverantwortung der am Bau Beteiligten ist beim Anzeigeverfahren gegenüber dem vereinfachten Genehmigungsverfahren noch einmal gesteigert. Da lediglich die Erschließung geprüft wird, haben die Bauherren und der Entwurfsverfasser die Gewähr dafür zu übernehmen, dass das beabsichtigte Bauvorhaben mit dem Baurecht in Einklang steht. Die behördliche Prüfung entfällt. Verstößt das Vorhaben gegen das Baurecht oder liegt kein Fall des Anzeigeverfahrens vor, so sind Ordnungswidrigkeitenverfahren einzuleiten. Ist ein gesetzeskonformer Zustand nur durch einen Umbau, ein nachträgliches Genehmigungsverfahren oder gar Abriss herzustellen, geht dies ausschließlich zu Lasten der Bauherren und der Entwurfsverfasser. Auch das Fachrecht haben die Bauherren und Entwurfsverfasser zu beachten. Gegebenenfalls erforderliche fachgesetzliche Genehmigungen sind separat zu beantragen (z. B. denkmalschutzrechtliche, wasserrechtliche, naturschutzrechtliche Genehmigungen etc.).

3.5 Genehmigungsfreie Bauvorhaben gemäß § 69 NBauO

Ohne eine Baugenehmigung oder eine Bauanzeige dürfen die in § 69 NBauO und in dem Anhang zu § 69 NBauO genannten Bauvorhaben durchgeführt werden. Die Genehmigungsfreistellung betrifft ausschließlich die Erforderlichkeit eines Baugenehmigungsverfahrens. Das materielle Baurecht muss der Bauherr einhalten, d. h. Abstandsflächenrecht, Planungsrecht etc. Die Niedersächsische Bauordnung verzichtet bei den genehmigungsfreien Vorhaben nur auf ein behördliches Zulassungsverfahren, das gesamte Baurecht ist gleichwohl einzuhalten. Bei den genehmigungsfreien Bauvorhaben müssen die Bauherren des Weiteren eigenständig prüfen, ob weitere fachgesetzliche Genehmigungen erforderlich sind (z. B. denkmalschutz- oder wasserrechtliche Genehmigung etc.). Ist dies der Fall, haben die Bauherren diese selbstständig zu beantragen. Es empfiehlt sich, bei der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises einen Termin zu vereinbaren, um sich eingehend beraten zu lassen, bevor ein genehmigungsfreies Vorhaben umgesetzt wird. Sollte ein baugenehmigungsfreies Vorhaben nicht dem materiellen Baurecht entsprechen und auch nicht legalisierungsfähig sein, besteht die Gefahr des Rückbaus.



III Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren

Die Bauaufsichtsbehörden sind bei den Landkreisen, den kreisfreien und den großen selbstständigen Städten angesiedelt. Für das Stadtgebiet der großen selbstständigen Stadt Cuxhaven ist die Stadt die zuständige Bauaufsichtsbehörde. Demgegenüber ist die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises für Grundstücke, die in der Gebietshoheit der übrigen Mitgliedsgemeinden liegen, zuständig. Die Stellung der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren soll an dieser Stelle besonders beleuchtet werden, da die bauliche Entwicklung sich auf die Gemeinden besonders auswirkt. Diese soll an zwei Beispielen verdeutlicht werden:

Beispiel 1: *Es ist eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus beantragt. Die Gemeinde möchte das Baugebiet als Gewerbegebiet entwickeln. Erteilt der Landkreis die Baugenehmigung, ist die gewerbliche Entwicklung des Gebietes gefährdet. Die Wohnnutzung würde unter Umständen die gewerbliche Entwicklung blockieren.*

Beispiel 2: *Im Zentrum der Gemeinde schließen nach und nach die Einzelhandelsgeschäfte. Waren des täglichen Bedarfs müssen die Einwohner im Supermarkt auf der „grünen Wiese“ kaufen. Das Zentrum verödet zusehends. Bei der Baugenehmigungsbehörde ist ein Bauantrag für einen weiteren Discounter anhängig, der neben einem bereits vorhandenen Supermarkt auf der „grünen Wiese“ errichtet werden soll. Würde dieser Discounter genehmigt werden, ist davon auszugehen, dass die letzten Geschäfte im Zentrum schließen werden. Im Gemeindezentrum gäbe es dann keinen Einzelhandel mehr.*

Beide Beispiele verdeutlichen, dass sich Baugenehmigungen massiv auf die Entwicklung des Gemeindegebietes auswirken. Daher gehört die Planungshoheit der Gemeinde zum Kernbereich der unveräußerlichen kommunalen Selbstverwaltungsgarantie. Die Gemeinden haben eigenverantwortlich zu entscheiden, wie sie ihr Gemeindegebiet im Rahmen des geltenden Rechts (Raumordnung, Umweltschutz, Immissionsschutz etc.) entwickeln wollen.

1 Gemeindliches Einvernehmen

Im unbeplanten Gemeindegebiet darf erst eine Baugenehmigung erst erteilt werden, wenn das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB vorliegt. Die Gemeinde kann das gemeindliche Einvernehmen aus bauplanungsrechtlichen Gründen versagen. Die Gemeinde könnte somit darlegen, dass das Baugrundstück in einem reinen Wohngebiet liegt und sich die beantragte gewerbliche Nutzung nicht einfüge. Die Baugenehmigungsbehörde prüft, ob die vorgetragenen planungsrechtlichen Gründe vorliegen. Ist die Versagung des kommunalen Einvernehmens rechtmäßig, darf die Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung nicht erteilen. Hat die Gemeinde rechtsfehlerhaft das Einvernehmen versagt, so muss die Baugenehmigungsbehörde das versagte Einvernehmen der Gemeinde ersetzen und die Baugenehmigung erteilen. Die Gemeinde muss ihr Einvernehmen binnen einer Frist von zwei Monaten nach Eingang des Bauantrages bei der Gemeinde versagen. Äußert sich die Gemeinde in der Frist nicht, hat die Baugenehmigungsbehörde im weiteren Verfahren von einem erteilten gemeindlichen Einvernehmen auszugehen. Kein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB ist einzuholen, wenn für ein Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt. In diesem Fall wendet die Baugenehmigungsbehörde den Bebauungsplan an und prüft, ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Baugenehmigung vorliegen.

2 Zurückstellung des Bauantrages / Veränderungssperre

Die Gemeinde ist in jedem Baugenehmigungsverfahren, wenn auch mit unterschiedlichsten Aufgaben, beteiligt. Stellt die Gemeinde fest, dass sich eine bauliche Entwicklung abzeichnet, die mit ihren städtebaulichen Entwicklungszielen nicht in Einklang steht, kann sie ein Vorhaben durch einen Zurückstellungsantrag oder eine Veränderungssperre verhindern. Sie muss dann innerhalb einer bestimmten gesetzlich definierten Zeitspanne das Bauplanungsrecht ändern.

BAULAST

IV Die Baulast

Im Zuge der Planung eines Bauvorhabens stellen die Bauherren und die Entwurfsverfasser häufiger fest, dass die Realisierung des Vorhabens auf dem konkreten Grundstück gefährdet ist, da rechtliche Vorgaben nicht eingehalten werden können. Sei es, dass der Abstand zum Nachbargrundstück nicht ausreicht, sei es, dass die erforderliche Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück nicht errichtet werden kann. Häufig hilft bei derartigen Schwierigkeiten eine Baulast im Sinne des § 92 NBauO weiter. Die Baulast wird in § 92 NBauO wie folgt beschrieben: „Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus dem öffentlichen Recht ergeben.“ Die Baulast stellt somit eine „Grunddienstbarkeit“ dar, die nicht auf Grundlage des Zivilrechts, sondern auf Grundlage des öffentlichen Rechts abgegeben wird.

Bei der privatrechtlichen Grunddienstbarkeit, etwa Fahrrecht, kann der Eigentümer des begünstigten Grundstücks gegenüber dem Eigentümer des belasteten Grundstücks verlangen, dass er das Grundstück entsprechend der Dienstbarkeit nutzen kann. Bei der Baulast kann die Bauaufsichtsbehörde vom Eigentümer des belasteten Grundstücks verlangen, sich baulastkonform zu verhalten.

Wurde beispielsweise eine Baulast eingetragen, wonach der Eigentümer eines Nachbargrundstücks sich verpflichtet, die fehlende Grenzabstandsfläche auf seinem Grundstück zu übernehmen, kann die Bauaufsichtsbehörde vom Eigentümer des Nachbargrundstücks verlangen, diese Fläche nicht baulich zu nutzen. Wurden auf einem Nachbargrundstück notwendige

Stellplätze durch eine Baulast gesichert, so kann die Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass eine andere Nutzung eingestellt wird.

Mit einer Baulast können somit rechtliche Hindernisse, die sonst einer Baugenehmigung entgegenstehen, beseitigt werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Abgabe einer Baulast besteht nicht; sie ist zwischen den Grundstückseigentümern der betroffenen Grundstücke auszuhandeln. Da die Baulast im öffentlichen Interesse abgegeben wird, ist es in jedem Fall geboten, im Verhältnis zum Baulastengeber eine privatrechtliche Absicherung des Anspruchs zu vereinbaren, z. B. Eintragung einer Grunddienstbarkeit. Dies ist geboten, da aus der Baulast einzig und alleine die Bauaufsichtsbehörde Ansprüche ableiten kann. Die Baulast regelt nicht das Rechtsverhältnis der privaten Grundstückseigentümer untereinander und berechtigt daher auch nicht den Dritten, die baulastgesicherte Forderung durchzusetzen. Daher ist es für das private Rechtsverhältnis der Grundstückseigentümer von entscheidender Bedeutung, die Ansprüche neben der Baulast auch privatrechtlich zu sichern. Nur so ist für den Privaten sichergestellt, dass auch er den Anspruch aus der privatrechtlichen Vereinbarung durchsetzen kann.

Kommt die Baugenehmigungsbehörde zu dem Ergebnis, dass die Baulast nicht mehr erforderlich ist, um einen baurechtskonformen Zustand herbeizuführen, kann die Bauaufsichtsbehörde auf die Baulast verzichten. Vor dem Verzicht sind die Eigentümer der begünstigten Grundstücke zu hören. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast wirksam. Die Baulast geht nicht durch Verkauf oder Zwangsversteigerung unter; der jeweilige Eigen-

tümer des Grundstücks ist gegenüber der Bauaufsichtsbehörde verpflichtet. Auf ein Kennen oder Kennenmüssen der Baulast kommt es nicht an.

1 Begründung einer Baulast

Die Baulast wird nicht von Amts wegen, sondern nur auf entsprechenden Antrag eingetragen. Die Baulasterklärung muss von allen Eigentümern des belasteten Grundstücks abgegeben werden. Eine Vertretung ist nach den allgemeinen Grundsätzen zulässig (§ 164 ff. BGB). Der oder die Eigentümer müssen berechtigt sein, über das Grundstück zu verfügen. Die Baulasterklärung selbst bedarf der Schriftform. Die Unterschriften sind öffentlich zu beglaubigen. Dies erfolgt, indem die Unterschrift unmittelbar vor der Bauaufsichtsbehörde oder vor einem Notar geleistet wird. Sofern die Unterzeichnenden nicht amtsbekannt sind, ist die Vorlage eines Personalausweises oder eines Reisepasses erforderlich. Die öffentliche Beglaubigung der Unterschriftenleistung kann auch bei den Gemeinden, dem Katasteramt oder durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erfolgen.

2 Baulasttypen

Grundsätzlich ist jede Baulasterklärung eintragungsfähig, durch die sich Grundstückseigentümer grundstückbezogen zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten, wenn dieses Verhalten dazu dient, ein öffentlich-rechtliches Genehmigungshindernis zu beseitigen. Gleichwohl gibt es einige Baulasttypen, die regelmäßig zur Anwendung gelangen, daher sollen sie im Folgenden skizziert werden:

2.1 Vereinigungsbaulast gemäß § 4 Abs. 1 NBauO

Bei einer Vereinigungsbaulast werden zwei oder mehr Grundstücke baurechtlich vereinigt. Die Grundstücke bleiben rechtlich nach wie vor selbstständig, d. h., sie haben ein eigenes Grundbuchblatt und können sogar unterschiedliche Eigentümer haben. Nach Eintragung der Vereinigungsbaulast werden sie von der Bauaufsichtsbehörde jedoch wie ein Grundstück behandelt.

2.2 Zuwegungsbaulast gemäß § 5 Abs. 2 NBauO

Jedes Grundstück, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden sollen, muss erschlossen sein. Verkehrlich erschlossen ist ein Grundstück nur, wenn es an einer öffentlichen Straße liegt. Beabsichtigt man auf einem Hinterliegergrundstück zu bauen, wäre durch Eintragung einer Zuwegungsbaulast auf dem Straßenanliegergrundstück sicherzustellen, dass die Erreichbarkeit des Hinterliegergrundstücks und die Anbindung an das öffentliche Straßennetz gewährleistet ist.

2.3 Anbaubaulast gemäß § 8 Abs. 2 NBauO

Ein Grundstückseigentümer beabsichtigt, ein Gebäude entlang der Grundstücksgrenze zu errichten. Dies ist in der Regel nicht zulässig, da die NBauO vorschreibt, dass zwischen den Gebäuden Abstandsflächen liegen müssen und dass diese Abstandsfläche auf dem eigenen Baugrundstück liegen muss. Sofern sich der angrenzende Grundstücksnachbar durch Eintragung einer Anbaubaulast jedoch verpflichtet, seinerseits an das Nachbargrundstück anzubauen, ist die Errichtung eines Gebäudes an der Grundstücksgrenze zulässig, es sei denn aus planungsrechtlichen Vorschriften, etwa durch einen Bebauungsplan, ergibt sich die Unzulässigkeit einer Grenzbebauung.

2.4 Abstandsflächenbaulast gemäß § 9 Abs. 2 NBauO

Bei einer Abstandsflächenbaulast können die für das Bauvorhaben erforderlichen Abstandsflächen nicht auf dem Baugrundstück ausgewiesen werden. Die fehlende Abstandsfläche übernimmt der Nachbar auf seinem Baugrundstück, in dem er auf die Bebaubarkeit der erforderlichen Flächen verzichtet.

2.5 Einstellplatzbaulast gemäß § 47 Abs. 7 NBauO

Mit der Einstellbaulast wird auf einem in der Nähe gelegenen Grundstück ein notwendiger Stellplatz für ein anderes Bauvorhaben gesichert.

3 Antragsunterlagen

Welche Unterlagen und Angaben im Einzelfall bei der öffentlichen Beglaubigung einer Baulast vorgelegt werden müssen, hängt vom konkreten Einzelfall ab. Es werden in der Regel benötigt:

- Name und aktuelle Anschrift des/der Grundstückseigentümer, ggf. der Erbbau- oder sonstigen dinglich Berechtigten des zu belastenden und des begünstigten Grundstücks
- Name und Anschrift des Gebührenschuldners
- Detaillierte Bezeichnung des zu belastenden und des begünstigten Grundstücks, das heißt Anschrift und Flurangaben
- Aktueller, einfacher, unter Umständen mit Ortsabgleich, ggf. auch qualifizierter Lageplan der betroffenen Grundstücke im Maßstab 1:500, nicht älter als sechs Monate
- Aktueller Auszug (max. 3 Monate alt) aus dem Liegenschaftsbuch oder dem Grundbuch des belasteten Grundstücks
- Angaben über auf dem zu belastenden Grundstück liegende Baulasten
- Bei juristischen Personen aktueller Auszug aus dem Handelsregister ggfs. Nachweis der Vertretungsbefugnis durch Auszug aus dem Gesellschaftsvertrag

Info: Energieeffizienz in Alt- und Neubau

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



Jürgen Voltmer
Zimmermeister, Geschäftsführer

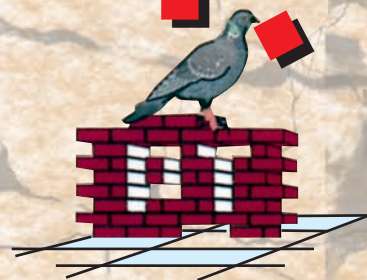
ZIMMEREIFACHBETRIEB
VOLTMER

Planung und Herstellung von
• Holzrahmen • Bauhäusern
• Zimmerarbeiten • Trockenbauarbeiten

Wir zimmern mit Hand
und Verstand!

Zimmereibetrieb GmbH
Erikaweg 3 · 27619 Spaden
Telefon (0471) 98394-0 · Telefax (0471) 983945

P Taube



- Badgestaltung
- Pflasterarbeiten
- Balkonarbeiten
- Silikonarbeiten im Innenbereich
- Maurer-Reparaturarbeiten
- Beton-Reparaturarbeiten
- Fliesenarbeiten
- u. v. m.

Sophie-Scholl-Straße 11 a • 27616 Beverstedt • Telefon 04747/87 27 35 • Mobil 0175/1 51 22 81



Stefan Renndorff Baugeschäft

Fliesen-, Maurer-, Beton-,
Trockenbauarbeiten und
schlüsselfertiges Bauen
Renovierungsarbeiten

Bederkesaer Str. 23
27607 Langen - Neuenwalde

Tel.: 047 07/72 01 36
Fax: 047 07/72 01 38
Mobil: 01 77/2 80 30 35
E-Mail: RenndorffStefan@aol.com

Planung und Ausführung im Ein- und Mehrfamilienhausbau

- ▶ Erd-, Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten
- ▶ Renovierungs-, Fliesen- und Umbauarbeiten
- ▶ schlüsselfertige und teilschlüsselfertige Massivhäuser



Alfred Brünjes

BAUGESCHÄFT • MEISTERBETRIEB

Dorfstraße 41 · 27612 Loxstedt-Donnern
☎ 0 47 03/51 60 · www.bruejnes-bau.de

DENKMALRECHT

V Denkmalrecht

Mit dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) hat der Gesetzgeber Regelungen zum Schutz und zur Pflege von historisch bedeutsamen Gebäuden und baulichen Anlagen getroffen. Der Landkreis Cuxhaven ist Untere Denkmalbehörde, außer im Gebiet der Stadt Cuxhaven.

1 Denkmal

Das NDSchG regelt in § 3 Abs. 2, dass Baudenkmale bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen oder Grünanlagen sind, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Die Frage der Denkmaleigenschaft kann nicht pauschal beantwortet werden, es ist stets eine Einzelfallbetrachtung anzustellen. Das Denkmalrecht unterscheidet die Einzelkulturdenkmale und die Gesamtanlage. Bei einer Einzelanlage ist das einzelne Bauwerk für sich genommen erhaltenswert. Bei einer Gesamtanlage liegt ein besonders erhaltenswertes Ensemble vor, z. B. ein Straßenzug oder eine Hofanlage.

Zu den häufigsten Baudenkmalen zählen:

- Bauliche Anlagen wie z. B. Kirchen, Burgen, Wohnhäuser, landwirtschaftliche Nebengebäude, Wind- und Wassermühlen, Leuchttürme oder Brücken
- Teile baulicher Anlagen wie z. B. Stuckdecken, Bemalungen, Vertäfelungen, Treppen, Öfen, Ziergitter oder Einfriedungen
- Außenanlagen wie z. B. historische Gärten und Parks mit Bäumen und Sträuchern sowie Wasserflächen, Pflasterungen, Wurtten und Deiche

Neben diesen Baudenkmalen sind auch noch die Bodendenkmale und beweglichen Denkmale zu benennen. Mit Bodendenkmalen sind archäologische Denkmale gemeint, also solche Gegenstände, die mit dem Boden verbunden (oder im Boden verborgen) und von Menschen geschaffen oder bearbeitet worden sind. Unter beweglichen Denkmalen versteht man die nicht fest mit dem Boden verbundenen Gegenstände wie Gemälde, Möblierungen oder Skulpturen, die ebenfalls Zeugnis über menschliches Leben in vergangener Zeit ablegen.

2 Denkmalliste

Das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen wird von dem Landesamt für Denkmalpflege geführt und fortgeschrieben. Wichtig ist, dass die Eintragung in Denkmalliste nicht konstitutiv, d. h., sie ist nicht Voraussetzung für die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes. Die Denkmaleigenschaft entsteht, wenn das Gebäude die materiellen Voraussetzungen erfüllt, ohne dass es einer förmlichen Entscheidung oder Feststellung bedarf.

3 Konsequenzen der Denkmaleigenschaft

Das NDSchG verlangt, dass Baudenkmale zu schützen, zu pflegen, instand zu setzen und zu erforschen sind. Der Eigentümer eines Baudenkmalns ist somit gesetzlich verpflichtet, für die ordnungsgemäße Erhaltung zu sorgen. Dies bedeutet, in jedem Fall sollte der Eigentümer eines Denkmals oder eines Gebäudes, bei dem er über die Denkmaleigenschaft im Ungewissen ist, ein Beratungsgespräch mit der unteren Denkmalschutzbehörde

V Denkmalrecht

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 Energieausweissteller 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 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.



Energieberatung / Energieausweise

nach EnEV 2009 für Neubauten und Modernisierung

- **Energieausweise**, nach Verbrauch und Bedarf für Wohngebäude sowie Industrie & Gewerbe.
- **Energieberatung**, Vor-Ort-Besichtigung des Objektes, Modernisierungsvorschläge mit einer Kosten/Nutzen-Analyse.
- **Infrarot-Thermografie**
- **Blower-Door-Test**, eine Luftdichtigkeitsprüfung um Baumängel festzustellen.
- **Förderungen**
Informationen über Zuschüsse und zinsgünstige Kredite.



Altenwalder Chaussee 100 · 27474 Cuxhaven
Telefon: 04721 / 59 50 - 0 · morgenroth-landwehr@ewetel.net

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

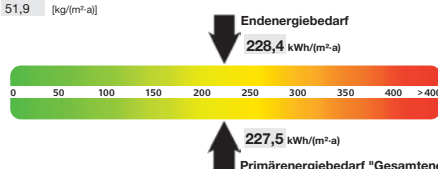
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen¹⁾ 51,9 [kg/(m²-a)]



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV²⁾

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude Ist-Wert: _____ kWh/(m ² -a)	Gebäude Ist-Wert H ₂ : _____ W/(m ² -K)
EnEV-Anforderungswert: _____ kWh/(m ² -a)	EnEV-Anforderungswert H ₂ : _____ W/(m ² -K)

Energiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² -a) für			Gesamt in kWh/(m ² -a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Erdgas H	151,2	16,6		167,8
Strom	0,0	0,0	12,3	12,3
Holz-Pellets	40,1	8,2		48,3

Sonstige Angaben

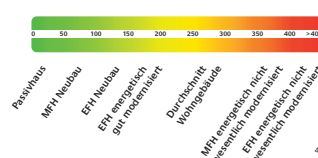
Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme:

- nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft
- Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:
 - Heizung
 - Warmwasser
 - Lüftung
 - Kühlung

Lüftungskonzept

- Die Lüftung erfolgt durch:
 - Fensterlüftung
 - Schachtlüftung
 - Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
 - Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

¹⁾ Freiwillige Angabe. ²⁾ Nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen. ³⁾ Ggf. einschließliche Kühlung. ⁴⁾ EFH = Einfamilienhäuser, MFH = Mehrfamilienhäuser.

vereinbaren. Dieses Gespräch ist auch sinnvoll, da in der Beratung hilfreiche Informationen zu dem Thema Fördermittel, steuerliche Vergünstigungen und sonstigen Fragen zu den historischen Bautechniken erteilt werden können. Diese Beratung ist kostenlos.

4 Denkmalrechtliche Genehmigung

Handelt es sich bei der Umbaumaßnahme um eine nach NBauO genehmigungspflichtige Baumaßnahme, so beteiligt die Bauaufsichtsbehörde die Denkmalschutzbehörde im Genehmigungsverfahren unmittelbar. Ist für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung erforderlich, muss vor Beginn der Arbeiten eine isolierte denkmalschutzrechtliche Genehmigung vorliegen. Eine denkmalrechtliche Genehmigung benötigt, wer:

- ein Baudenkmal beseitigen, verändern, instand setzen oder wiederherstellen will
- die Nutzung eines Baudenkmals verändern will
- in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen errichten, ändern oder beseitigen will, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen.

Das Denkmalschutzgesetz sieht vor, dass ausnahmslos alle baulichen Maßnahmen genehmigungspflichtig sind, daher erstreckt sich die Genehmigungspflicht u. a. auch auf die Erneuerung von Dacheindeckungen, Anstrich- und Putzarbeiten, Anbringen von Verkleidungen und Werbeanlagen, Austausch von Fenstern und Türen, Fußböden, Decken oder besonderen Innenausstattungen (Stuck oder Bemalungen) sowie Raumveränderungen im Gebäude. Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Genehmigung ist schriftlich in zwei Ausfertigungen zu stellen. Es sind die Unterlagen beizufügen, die erforderlich sind, um die Baumaßnahme – sachgerechte Beurteilung machen zu können. In der Regel sind dies Zeichnungen zum Bestand und zu den geplanten Veränderungen. Empfehlenswert ist auf jeden Fall ein vorheriges Abstimmungsgespräch mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

Für die denkmalrechtliche Genehmigung werden keine Gebühren erhoben. Gleiches gilt für alle Beratungsgespräche zum Thema Denkmalschutz und Denkmalpflege. Werden bauliche Änderungen ohne Genehmigung vorgenommen, besteht die Möglichkeit ein Ordnungswidrigkeitenverfahren einzuleiten und ein Bußgeld zu verhängen. Auch der Rückbau ist nicht ausgeschlossen.

5 Fördermittel

Da der Denkmalschutz im öffentlichen Interesse erfolgt, haben Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes die Möglichkeit, wirtschaftliche Unterstützungen durch den Staat zu erhalten. Die erfolgt entweder unmittelbar durch eine direkte Förderung oder mittelbar durch eine steuerliche Begünstigung.

Die unmittelbare Förderung findet durch die öffentliche Hand sowie private und öffentliche Stiftungen statt. Die Förderung erfolgt nur auf Antrag; die Anträge für den Erhalt öffentlicher Mittel sind vor Baubeginn bei dem Landkreis abzugeben. Dem Antrag sind zum Nachweis des geschätzten Kostenrahmens Kostenschätzungen eines Architekten und/oder Kostenvorschläge von Handwerkern beizufügen. Voraussetzung für eine Bewilligung aus Landesmitteln ist die zuvor erteilte denkmalrechtliche Genehmigung. Ein rechtlicher Anspruch auf Fördermittel besteht nicht. Die Fördermodalitäten der privaten Stiftungen können hiervon abweichen. Gerne gibt Ihnen die Untere Denkmalbehörde Adressen und Ansprechpartner der verschiedenen Förderstellen bekannt.

6 Steuervergünstigungen

Die zweite Möglichkeit, als Eigentümer eines denkmalgeschützten Gebäudes wirtschaftliche Unterstützungen zu erhalten, ist die erweiterte steuerliche Absetzbarkeit der getätigten Investitionen. Handelt es sich bei den Investitionen um Erhaltungsaufwendungen, können diese im Jahr der Bezahlung in voller Höhe als Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung abgesetzt oder aber auf 2 bis 5 Jahre gleichmäßig verteilt werden (§ 11a EStG).

Nachträgliche Herstellungskosten an einem Baudenkmal können anstelle der üblichen linearen oder degressiven Absetzung für Abnutzung erhöht abgesetzt werden. Die erhöhte Abschreibung nach § 7i EStG wird gewährt für Maßnahmen, die zur Erhaltung und zur sinnvollen Nutzung der Denkmale erforderlich sind. Einzelheiten zur steuerlichen Berücksichtigung der getätigten Aufwendungen können Sie beim zuständigen Finanzamt oder einem Steuerberater erfahren.

Die für die Steuererklärungen erforderlichen Steuerbescheinigungen werden auf Antrag von der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Cuxhaven ausgestellt. Dem Antrag sind die jeweiligen Originalrechnungen mit Einzahlungsbelegen beizufügen. Die Erteilung der Bescheinigung ist gebührenpflichtig, die Gebühren belaufen sich lt. Gebührenordnung je Aufwand und nach Höhe der bescheinigten Summe auf 70 € bis 410 €.



WOHNBAUFÖRDERUNG

VI Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung ist ein wichtiges sozial- und familienpolitisches Instrument, um Familien beim Erwerb bedarfsgerechten, leistbaren und qualitätsvollen Wohnraumes zu fördern. Auf kommunaler Ebene dient die Wohnbauförderung zusätzlich der Förderung der kommunalen Siedlungsentwicklung. Die Wohnbauförderung findet auf verschiedenen Wegen statt.

Die Förderung durch Bund und Land erfolgt u. a. durch direkte Zuschüsse für bestimmte Vorhaben. Dies geschieht auf Bundesebene durch die KfW, d. h. die Kreditanstalt für den Wiederaufbau. Auf Landesebene ist die Förderung bei der NBank angesiedelt. Beide Institutionen haben besondere Förderprogramme aufgelegt. Die Beratung über diese Förderprogramme erfolgt

zum einen durch die Wohnbauförderstelle des Landkreises (Tel.: 04721 662445). Zum anderen haben Sie die Möglichkeit Beratungen unmittelbar über die Banken oder die N-Bank-Förderberater (E-Mail: foerderberatung@nbank.de) zu erhalten. Die Förderanträge, die bei der NBank gestellt werden, sind bei der Wohnbauförderungsstelle des Landkreises einzureichen und werden mit einer Einschätzung des Landkreises an die NBank weitergeleitet. Die Förderprogramme der KfW sind über eine Bank zu beantragen.

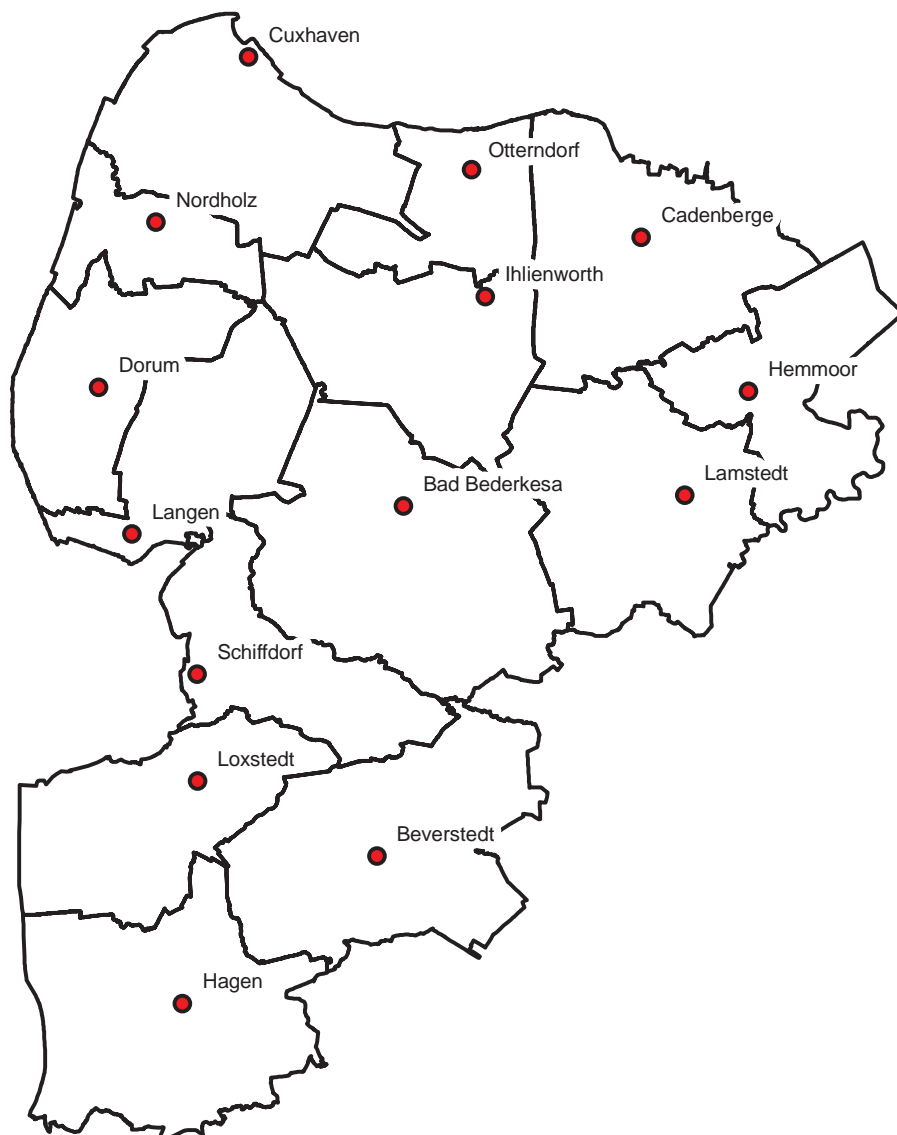
Neben der Zuschussvariante fördern beide Institute auch durch zinsvergünstigte Darlehn. Die Zinssätze liegen in der Regel unter den aktuellen Darlehnszinsen. Häufig werden die Darlehn in den ersten Jahren tilgungsfrei gewährt, sodass die Belastung der Bauherren in den ersten Jahren etwas reduziert wird. Die Förderung auf kommunaler Ebene ist vielfältig. Die Förderungsmodalitäten richten sich, da es sich um eine freiwillige kommunale Aufgabe handelt, nach der Haushaltsituation der Kommune. In der aktuellen schwierigen Finanzlage der meisten Kommunen ist daher die Förderung nur sehr eingeschränkt möglich. Daher werden von verschiedenen Gemeinden im Kreisgebiet Förderungen in der Form gewährt, dass die Baugrundstücke zu verbilligten Konditionen an Familien mit Kindern angeboten werden. Welche Kommunen diese Art der Wohnbauförderung aktuell betreiben, können Sie bei der Wohnbauförderung des Landkreises erfahren. Auskünfte über die Förderung auf dem Gebiet der Stadt Cuxhaven gibt die Stadtverwaltung Cuxhaven. Die aktuellen Förderprogramme und Konditionen können Sie auf den Internetseiten der N-Bank und KfW abrufen (<http://www.nbank.de> und <http://www.kfw.de>). Gerne ist Ihnen auch die Wohnbauförderberatung des Landkreises behilflich.





LANDKREIS

VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden



Der Landkreis Cuxhaven entstand durch die Gebietsreform im Jahre 1977 aus den ehemaligen Landkreisen Land Hadeln und Wesermünde. Mit seiner Größe von 2.072 qkm ist er etwa so groß wie das Saarland. Zurzeit sind etwa 202.000 Bürgerinnen und Bürger hier beheimatet. Die Länge der Kreisgrenze beträgt 284 km, der Landkreis grenzt im Westen an die mit dem Landkreis Wesermarsch geteilte Wesermündung, im Norden an die mit Schleswig-Holstein geteilte Elbemündung sowie an die Nachbarlandkreise Stade (im Osten), Rotenburg an der Wümme (im Südosten) und Osterholz (im Süden) an.

Unser Landkreis weist nahezu eine dreieckige Segelform auf (vgl. das Landkreis-Logo): er erstreckt sich über ca. 68 km in Nord-Süd-Richtung und ca. 54 km in West-Ost-Richtung. Er liegt im norddeutschen Tiefland und ist sozusagen die Spitze des Elbe-Weser-Dreiecks. Seine Landschaft ist stark durch Marschen und Geest geprägt, die eine weite hügel- und waldarme, jedoch wasserreiche Küstenlandschaft bildet. Die höchste Erhebung des Landkreises bildet der Silberberg in der Wingst mit 74 m über N.N. Der tiefste Punkt des Landkreises liegt in der Gemeinde Steinau, im Ortsteil Süderende mit 0,90 m unter N.N.

VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

1. Samtgemeinde Am Dobrock



Wohnen und leben

Die Samtgemeinde Am Dobrock mit ihren sieben Mitgliedsgemeinden Belum, Bülkau, Cadenberge, Geversdorf, Flecken Neuhaus (Oste), Oberndorf und Wingst an der Ostemündung versteht sich als landschaftlich attraktiver Erholungsraum, interessanter Standort für Wirtschaftsbetriebe und naturnaher Wohnort mit hoher Lebensqualität. Die Gemeinden in der Samtgemeinde Am Dobrock sind attraktive Wohnorte. Preiswerte Wohnbauflächen in reizvollen Lagen sind vorhanden. In der Samtgemeinde werden alle Bereiche der Kinderbetreuung und Jugendarbeit angeboten. Dafür sorgen 8 Kindergärten mit Integrations-, Hort-, Krippen- und Ganztagsplätzen. Zudem ist ein Waldkindergarten vorhanden. Vier Grundschulen, eine Haupt- und Realschule, eine Berufsbildende Schule sowie Gymnasien sind wohnortnah zu erreichen. Neben dem Jugendzentrum in Cadenberge sind in den sechs Mitgliedsgemeinden Jugendtreffs vorhanden. Das kulturelle und soziale Leben in Samtgemeinde wird von Vereinen, Verbänden, der Kirche und den Schulen beispielhaft gestaltet. Die Ferienpassaktion für die Kinder und Jugendlichen wird seit Jahren mit viel ehrenamtlichem Engagement in den Sommermonaten durchgeführt. „Ferien bei Freunden“ ist das Motto des Tourismus in der Samtgemeinde. Ausgedehnte Wälder, der sagenumwobene Wingster Forst und die idyllische Ostelandschaft bieten Einwohnern und Gästen naturnahe Erholung. Neben den zahlreichen Erlebnis- und Entdeckungsmöglichkeiten gibt es u. a. als Attraktionen den Zoo in der Wingst mit dem neuen Wolfs- und Bärengehege, den Spielpark Wingst mit seiner Sommerrodelbahn, das Hallen- und Freibad Wingst, den historischen Gutspark in Cadenberge, den renommierten „Kameliengarten Fischer“ in Höden, die Wasserskianlage auf dem Ostesee in Neuhaus (Oste), interessante Themenstraßen wie die Fähr- und Milchstraße und die zahlreichen Wander-, Rad- und Reitwege zu entdecken. Die idyllische Ostelandschaft bietet in ihrem Mündungsbereich ein fa-

cettenreiches Wassererlebnis und reizvolle Häfen. Inmitten der „Maritimen Landschaft Unterelbe“ in der Nähe zu Nordsee und Elbe herrscht ein gesundes Seeklima.



Gewerbe und Infrastruktur

Die Versorgung der Bevölkerung ist durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und attraktive Dienstleistungsbetriebe einschließlich umfassender Grundversorgung im medizinischen Bereich voll erfüllt. Zudem arbeiten zahlreiche Unternehmen in den verschiedensten Branchen in der Samtgemeinde. Für ansiedlungswillige Betriebe stehen im Gewerbegebiet in Cadenberge jederzeit Flächen bereit.

Verkehrsanbindung

Das Samtgemeindegebiet ist durch ein engmaschiges Netz von Verkehrsanbindungen gut erschlossen. Überregional ist die Samtgemeinde über die Bundesstraße 73, die A 27 bis Cuxhaven und verschiedene Landesstraßen zu erreichen. Die Bahnlinie Hamburg – Cuxhaven mit Bahnstationen in Wingst und Cadenberge durchquert die Samtgemeinde. Durch die Einführung des „Metronom“ auf der Bahnlinie wurde die Verbindung für Schüler, Studenten und Pendler in Richtung Hamburg, Stade und Cuxhaven verbessert. Mit einem „Anruf-Sammel-Taxi“ können tagsüber alle Orte in der Samtgemeinde schnell erreicht werden.

Ansprechpartner:

Samtgemeinde Am Dobrock
Herr Jörg Jungclaus
Am Markt 1, 21781 Cadenberge
Telefon: 04777 801-136
Fax: 04777 8396
E-Mail: jjungclaus@am-dobrock.de
Internet: www.am-dobrock.de



Infrastruktur-Ausstattung:

- 4 Grundschulen
- Haupt- und. Realschule
- Berufsbildene Schule
- Volkshochschule
- 9 Kindergärten, davon 1 Waldkindergarten, Hort- und Krippengruppen
- Samtgemeindebücherei
- 110 Altenwohnungen
- 2 Pflegeheime, 1 Sozialstation
- 6 Ärzte, 2 Fachärzte, 4 Zahnärzte, 3 Praxen f. Krankengymnastik
- 1 Jugendzentrum, 6 Jugendtreffs
- 1 Hallen- und Freibad, Zoo, Wasserskianlage, Spielpark
- 7 Sporthallen, 3 Tennisanlagen, 3 Reitplätze u. -hallen, 11 Rasenplätze
- 2 Bahnstationen mit Verkehr im Stundentakt nach Hamburg und Cuxhaven

VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

2. Samtgemeinde Bederkesa



Wohnen und leben

Im „Herzen“ des Landkreises Cuxhaven befindet sich die Samtgemeinde Bederkesa mit ihren acht Mitgliedsgemeinden. Diese sind Bad Bederkesa, Drangstedt, Elmlohe, Flögeln, Köhlen, Kührstedt, Lintig und Ringstedt mit insgesamt rd. 12.300 Bürgerinnen und Bürgern.

Die Samtgemeinde Bederkesa weist eine für ihre Größenordnung sehr gute Infrastruktur auf. Insbesondere das schulische Angebot ist außerordentlich gut und reicht von vier Grundschulen an sechs Standorten durchgängig bis zum Abitur an dem über den Landkreis Cuxhaven hinaus bekannten Niedersächsischen Internatsgymnasium (NIG). Weiterhin gibt es in Bad Bederkesa die Schule An der Mühle mit Haupt- und Realschulzug sowie die Förderschule Am Wiesendamm für geistig Behinderte. Ähnlich weitreichende Angebote finden sich im Bereich der Kindertagesstätten.

Für „Bauwillige“ stehen vielfältige Baumöglichkeiten in fast allen Mitgliedsgemeinden zur Verfügung, zum Beispiel mehrere Neubaugebiete für Einfamilien- und Doppelhäuser in den Mitgliedsgemeinden Bad Bederkesa, Drangstedt, Flögeln, Köhlen, Kührstedt, Lintig und Ringstedt.

Die vielen Möglichkeiten zur interessanten oder aktiven Freizeitgestaltung, wie etwa die Wellness-Oase „Moor-Therme“, die Burg zu Bederkesa mit dem archäologischen Museum, zahl-



reiche Großsteingräber, idyllische Seen, historische Wind- und Wassermühlen, ein gut ausgeschildertes Radwegenetz, eine Museumsbahn, das Museum des Handwerks und der Moorerlebnispfad, bieten ganzjährig eine ganz besondere Lebensqualität. Auch die vielen Vereine mit einer zum Teil über hundertjährigen Geschichte bieten mit ihren sportlichen oder kulturellen Aktivitäten ein breites Spektrum an gesellschaftlichem Zusammenleben für Jung und Alt. Der Pferdesport nimmt in der Samtgemeinde Bederkesa eine ganz besondere Stellung ein: Jährlich finden regionale Turniersportveranstaltungen in Ankelohe und Ringstedt sowie überregional in Elmlohe statt.

Gewerbe und Infrastruktur

Trotz des ländlichen Charakters finden Sie in unserer Samtgemeinde – insbesondere in Bad Bederkesa – ein breites Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten. Neue Unternehmen können sich im Handels- und Gewerbepark im zentralen Ort Bad Bederkesa, im Gewerbegebiet in Lintig sowie in zur Verfügung stehenden Mischgebietsflächen ansiedeln.

Verkehrsanbindung

Von Bremen aus ist Bederkesa über die Abfahrt 5 der A 27 Bremen-Bremerhaven sehr gut zu erreichen. Auch aus der Richtung Cuxhaven ist der Ort über die A 27 bestens zu erreichen. Ein Bahnanschluss ist mit dem Hauptbahnhof Bremerhaven ebenfalls gegeben. Von dort aus führen regelmäßige Busverbindungen weiter nach Bederkesa.

Die Samtgemeindeverwaltung steht Ihnen als leistungsfähiger Dienstleister zu allen Baufragen gern zur Verfügung. Ansprechpartner ist Fachbereichsleiter Heiko Ullrich: Kontakt über Telefon 04745 94 40-30, Fax: 9440-830, E-Mail: h.ullrich@sg-bederkesa.de.

Infrastruktur-Ausstattung:

- 4 Grundschulen (6 Standorte), Haupt- und Realschule „An der Mühle“, Niedersächsisches Internatsgymnasium, Förderschule Am Wiesendamm (Schwerpunkt geistige Entwicklung), Ev. Bildungszentrum-Heimvolkshochschule
- 11 Kindergärten/Spielkreise, einschl. Waldkindergarten und Kinderkrippe
- Kinder- und Jugendzentrum, Jugendhilfestation, Haus der evang. Jugend
- 7 Alten- und Pflegeheime
- 26 Sportvereine / Sportgruppen
- 5 Kirchengebäude
- 1 Gemeindebücherei
- 3 Museen (Burg, Handwerksmuseum, Museumsbahn)
- Moor-Therme Aqua Vitales
- 2 Windmühlen, 1 Wassermühle
- Moorerlebnispfad

VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

3 Samtgemeinde Beverstedt



Wohnen und leben

Die Samtgemeinde Beverstedt liegt mit ihren neun Mitgliedsgemeinden Appeln, Beverstedt, Bokel, Frelsdorf, Heerstedt, Hollen, Kirchwistedt, Lunestedt und Stubben auf einer Fläche von ca. 20.000 Hektar und mit einer Einwohnerzahl von ca. 14.000 im südöstlichen Teil des Landkreises Cuxhaven.

Die zentrale Lage im Elbe-Weser-Dreieck sowie die von Wäldern, Heide, Moor und Geest geprägte Landschaft zieht viele Städter aufs Land. Das Angebot an Sehenswürdigkeiten und kulturellen Angeboten wirkt ergänzend positiv. So finden in der Samtgemeinde zum Beispiel immer wieder bedeutende Kunstausstellungen statt. Außerdem locken die beiden Freilichtmuseen „Frelsdorfer Brink“ und „Jan vom Moor und Klappstau“ Besucher aus nah und fern mit ihren abwechslungsreichen Ausstellungen in das Gemeindegebiet.

Unter dem Motto „In der Natur arbeiten, wohnen, leben und erholen“ wirbt die Samtgemeinde Beverstedt mit ihren Vorzügen für eine positive Einschätzung der Wohnqualität. Familien steht das gesamte Spektrum der allgemein üblichen öffentlichen Einrichtungen für Kinder und Schüler zur Verfügung. Es werden entsprechend Plätze in KiTAs, Krippe- und Hort-Einrichtungen vorgehalten. Es gibt drei Grundschulen in Beverstedt, Bokel und Lunestedt. Dazu kommen im Schulzentrum in Beverstedt von Klasse 5 – 10 die Haupt- und Realschule sowie das Gymnasium „Waldschule“. Die Musikschule bietet jungen Menschen eine musische Ausbildung an und veranstaltet zusätzlich häufig kulturelle Aktivitäten für Jung und Alt.

Gewerbe und Infrastruktur

In der Samtgemeinde Beverstedt sind mit dem Gewerbepark in Beverstedt-Wachholz die gemeindlichen Voraussetzungen für

schnelle und preisgünstige Investitionen geschaffen worden. Bereits jetzt verfügt die Gemeinde über eine gut aufgestellte Infrastruktur mit mehreren Einkaufsläden, Tankstellen, Apotheken und Gastwirtschaften. Das bekannte Diskontunternehmen ALDI-Nord ist mit einer Regionalniederlassung und einem Zentrallager in der Samtgemeinde ansässig.

Verkehrsanbindung

Die Samtgemeinde Beverstedt ist über die Bahnlinien Bremen–Bremerhaven und Bremerhaven–Stade–Hamburg sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Weiterhin ist die verkehrsmäßige Erschließung durch die B71 und mehrere Landesstraßen ebenfalls optimal. Die Samtgemeinde Beverstedt hat sich im Ansiedlungskonzept als umschlags- und absatzorientierter Standort für die Nutzung der schnellen Verkehrsanbindungen im Elbe-Weser-Dreieck positioniert. In der großräumigen Verkehrsanbindung im Elbe-Weser-Dreieck ist Beverstedt ein Verkehrsschwerpunkt zwischen Bremerhaven und Hamburg, Bremen und Cuxhaven.

Informationen über Ansiedlungsmöglichkeiten (Wohnen und Gewerbe) kann man im Internet unter www.beverstedt.de abrufen. Weitere Informationen erhalten Sie auch telefonisch unter der Nummer 04747 181-0.

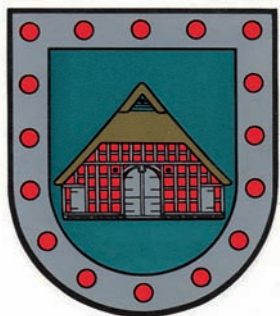
Infrastruktur-Ausstattung:

- 7 Kindergärten
- 5 Kinderspielkreise
- 1 Kinderkrippe, 2 in Planung
- 1 Hort
- 3 Grundschulen
- 1 Haupt- und Realschule
- 1 Gymnasium (Waldschule)
- 3 Bahnstationen
- Busliniennetz und Anruf-Sammeltaxi-System
- 6 Allgemeinmediziner, 1 Augenarzt, 1 Gynäkologe, 5 Zahnärzte, 6 Tierärzte, 4 Apotheken
- 2 Freibäder, 1 Tennishalle
- 1 Wohnmobilstellplatz in Bokel



VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

4 Samtgemeinde Börde Lamstedt



Wohnen und leben

Wald, Wasser und Weite – das sind die Markenzeichen der Samtgemeinde Börde Lamstedt. Sie liegt im „Drei-Kreise-Eck“ auf der Cuxhavener Seite, angrenzend an die Landkreise Stade und Rotenburg. Auf einer Fläche von 178 Quadratkilometern leben hier etwa 6.200 Menschen. Die Versorgung der

Bevölkerung ist durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und attraktive Dienstleistungseinrichtungen einschließlich umfassender Grundversorgung im medizinischen Bereich voll erfüllt.

Die Börde Lamstedt ist eine kinder- und jugendfreundliche Samtgemeinde mit einer Gesamtkonzeption für alle fünf Kindergärten mit Integrationsgruppen, Hort- und Krippenbetreuung sowie hervorragenden schulischen Einrichtungen von der Grundschule (einschließlich Schulkindergarten) bis hin zur Haupt- und Realschule. Die Betreuung älterer Mitbürger wird durch zwei Senioren-Pflegeheime gewährleistet. Die Kinder- und Jugendarbeit ist in den mehr als 60 Vereinen und Organisationen sehr vielschichtig und umfangreich. Für Freizeit und Erholung wird ebenfalls einiges geboten, angefangen mit einem sehr gut ausgebauten und beschilderten Rad- und Wanderwegenetz bis zu einem Hauch von Karibik im Freizeitbad „LAMBADA“.

Gewerbe und Infrastruktur

Wesentliche Standortfaktoren, die für eine Ansiedlung in der Börde sprechen, sind die zentrale Lage im Elbe-Weser-Dreieck, erschwingliche Grundstückspreise, kurze Wege ins Rathaus und intakte Dorfgemeinschaften. Die Wirtschaftsförderung genießt hier insbesondere im zentralen Ort Lamstedt (ca. 2.500 Einwohner) einen außergewöhnlich hohen Stellenwert. Ausschlaggebend für die wirtschaftliche Expansion sind neben der günstigen Lage im Zentrum des Elbe-Weser-Dreiecks die für die Wirtschaft erschwinglichen Grundstückspreise. Für die Vermarktung der Wohnbauflächen ist im Rathaus insbesondere für die Gemeinde Lamstedt Bauamtsleiter Volker Thiel Ansprechpartner (Tel. 04773 899-221). Auskünfte erteilen aber auch die Bürgermeister der Mitgliedsgemeinden:

Helmut Steffens
Gemeinde Armstorf
Telefon: 04773 74 34

Cord-Johann Otten
Gemeinde Hollnseth
Telefon: 04773 77 90

Manfred Knust
Gemeinde Lamstedt
Telefon: 04771 64 20 29

Günter Helck
Gemeinde Mittelstenahe
Telefon: 04773 78 89

Herbert Pape
Gemeinde Stinstedt
Telefon: 04756 3 49

Verkehrsanbindung

Haupterschließungsstraßen sind in der Nord-Süd-Achse die B 495 bzw. in der Ost-West-Trasse die L 116. Die Bundesstraße 495 führt direkt durch Börde Lamstedt. Dadurch sind Ballungsräume wie Bremerhaven, Bremen und Osnabrück schnell zu erreichen. Zudem befindet sich die B 73 in unmittelbarer Nähe. Die A 27 Richtung Cuxhaven bzw. Walsrode ist von Börde Lamstedt ebenfalls sehr schnell zu erreichen. Der nächste DB-Bahnhof Hemmoor liegt ca. acht Kilometer vom Börde-Zentrum entfernt. Informationen und Neuigkeiten lassen sich aus dem Web-Angebot der Samtgemeinde Börde Lamstedt unter www.boerde-lamstedt.de entnehmen.

Infrastruktur-Ausstattung:

- 5 Kindergärten
- 3 Grundschulen
- 1 Haupt- und Realschule
- 2 Alten- und Pflegeheime
- 2 Jugendzentren
- 1 Musikschule
- 1 Volkshochschule Land Hadeln
- 5 Mitgliedsgemeinden mit umfangreichen Sport- und Behindertensportangeboten
- 1 Hallenbad
- 1 Schul- u. Volksbücherei
- 4 Museen



VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

5 Stadt Cuxhaven



Wohnen und leben

Cuxhaven, die nördlichste Stadt Niedersachsens, ist direkt an der Nordsee gelegen. Cuxhaven hat rund 53.000 Einwohner und ist Zentrum des Landkreises Cuxhaven. Die Vielfalt der Landschaften reicht von der Faszination des Wattenmeeres mit der Erlebniszone

Sand- oder Grünstrand, den vorüber ziehenden Schiffen am Horizont über den Deich und die Weite der Marschen bis hin zu stillen Gewässern und Mooren, durchzogen von windzersauten Knicks, von Feldern und Weiden. Hinzukommt ein vielfältiges kulturelles Unterhaltungsprogramm sowie zahlreiche Events, die Menschen aller Altersgruppen jedes Jahr aufs Neue anziehen: das Duhner Wattrennen, das einzige Pferderennen auf dem Meeresboden; nationale und internationale Beach-Sportturniere; der Sommerabend am Meer; Open-Air-Konzerte; Strand-, Hafen- und Stadtteilstädte etc.

Gewerbe und Infrastruktur

In Cuxhaven konnten sich vorzugsweise zwei Wirtschaftsbereiche sehr stark entwickeln: Tourismus und Fischfang/Fischverarbeitung. Vor allem durch zwei Dinge hebt sich Cuxhaven als Urlaubsort ab: das Klima und die gebotene Vielfalt seiner 11 Kurteile. Das Stadtgebiet schiebt sich wie eine Halbinsel in die Nordsee vor und hat dadurch ein gesundes Inselklima sowie mehr als 12 Kilometer Sand- und Grünstrände. Durch die günstige Lage an der Nordsee im Mündungsbereich von Weser und Elbe etablierte sich Cuxhaven als einer der bedeutendsten Fischereistandorte Deutschlands. Es ist deshalb kein Zufall, dass renommierte Hersteller von Fischprodukten, Händler und spezialisierte Dienstleister im Fischereihafen Cuxhaven zusammen treffen. Neue Aspekte für Cuxhavens Wirtschaft bietet der Ausbau zu einem Offshore-Basishafen für Windenergieprojekte.



Verkehrsanbindung

Cuxhaven verfügt über moderne Hafenanlagen. Ein sehr großer Vorteil des Cuxhavener Hafens ist, dass Schiffe mit großem Tiefgang ihn ohne Probleme anlaufen können. Der Hafen ist ein natürlicher Tiefwasserhafen, der kein Ausbaggern erfordert, wie dies an anderen Hafenstandorten notwendig ist. Wegen seiner besonderen geografischen Lage an den Seewegen in das Baltikum, nach Übersee und in alle west- und nordeuropäischen Küstenstaaten sowie über die Elbe nach Osteuropa kann sich Cuxhaven so noch besser zu einem internationalen Drehkreuz entwickeln.

Weitere Informationen und Kontakt:

Stadt Cuxhaven
Rathausplatz 1
27472 Cuxhaven
Telefon: 04721 7000
E-Mail: info@cuxhaven.de
Internet: www.cuxhaven.de

Haben Sie Fragen oder benötigen Sie Hilfe bei der Verwirklichung Ihrer Bauwünsche in der Stadt Cuxhaven? Nähere Auskünfte und Informationen erhalten Sie beim Fachbereich 6 „Planen, Stadtentwicklung und Bauen“. Sofern Sie eine Bauberatung in Anspruch nehmen wollen oder Fragen zu den angeführten Themen haben, wird Ihnen im

Rathaus
Rathausplatz 1
27472 Cuxhaven
Zimmer E.07
ein Ansprechpartner vermittelt.
Telefon: 04721 700312
oder: 04721 700311



Infrastruktur-Ausstattung:

- Stadtbibliothek, Stadtarchiv
- Stadttheater
- verschiedene Museen, darunter
- Joachim-Ringelnetz-Museum,
- Nationalpark-Zentrum,
- Wrackmuseum und Fischereimuseum
- Schloss Ritzebüttel
- Ahoi-Erlebnisbad + zahlreiche Sport- Freizeitanlagen
- Veranstaltungszentrum
- diverse allgemeinbildende Schulen, 2 Gymnasien, Berufsbildende Schulen, Seefahrtsschule
- 1 Kindertagesstätten versch. Träger
- 13 Kirchen
- Krankenhaus
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten

VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

6 Samtgemeinde Hadeln



Wohnen und leben

Die Samtgemeinde Hadeln grenzt östlich an das Gebiet der Stadt Cuxhaven und nimmt mit der STADT OTTERNDORF als Hauptsitz einen exponierten Standort direkt an der südlichen Nordsee ein. Mit Stand vom Juni 2009 zählt die Samtgemeinde Hadeln mit ihren

Mitgliedsgemeinden Neuenkirchen, Nordleda, Osterbruch und der Stadt Otterndorf insgesamt 10.154 Einwohner, davon 7.086 in der Stadt Otterndorf. Bauplätze für Eigenheime in herrlicher Naturlandschaft werden in allen Mitgliedsgemeinden zum Verkauf angeboten und erfreuen sich nach wie vor großer Nachfrage bei durchweg günstigen Kaufpreisen.

Für Familien werden Kindergärten und Spielkreise mit Hort- und Krippeneinrichtungen vorgehalten. Schulisch gesehen werden alle Schulformen einschließlich gymnasialer Oberstufe in Otterndorf geboten. In ihrer Freizeit können Kleinen und die Größeren in den „Seelandhallen Achtern Diek“ mit der Spiel- und Spaß-Scheune sowie der Tennishalle „Satz & Spiel“ ausgelassen spielen und toben. Wer dem Badespaß zugeneigt ist, vergnügt sich in dem Hallenschwimmbad Sole-Therme Otterndorf mit Saunalandschaft und Wellness-Bereich oder in den Freizeitanlagen an der frischen Luft. Erwachsene bis ins hohe Alter erfreuen sich einer großen Auswahl an kulturellen Veranstaltungen. Besonders anzuführen sind hier das jedes Jahr stattfindende Kultur- und Musikfestival „Stimmen Europas“. Wechselnde Ausstellungen z. B. der Griffelkunst Vereinigung runden das reichhaltige Angebot ab. Die Stadt Otterndorf mit ihrem historischen Stadtkern bietet den Bewohnern der Samtgemeinde Hadeln allerlei Möglichkeiten zum Einkaufen.

Gewerbe und Infrastruktur

Die Grundversorgung im Ort ist durch einen bunten Mix an Unternehmen und Dienstleistern gegeben. Aber auch für An-

siedlungswillige hat die Samtgemeinde in den letzten Jahren gute Rahmenbedingungen und Voraussetzungen geschaffen. Es steht Baugrund in mehreren Gewerbegebieten zur Verfügung.

Verkehrsanbindung

Wenn zum Ende des Jahres 2009 die Arbeiten zur Neutrassierung der Bundesstraße 73 abgeschlossen sind, ergibt sich für die Stadt Otterndorf die einmalige Möglichkeit zur Neuordnung des innerstädtischen Verkehrs und damit die Chance, die Stadt Otterndorf für die Einwohner der Samtgemeinde Hadeln und für ihre Besucher und Gäste uneingeschränkt reizvoll zu gestalten.

Wer seinen Lebensmittelpunkt in die Samtgemeinde Hadeln verlegt, den erwarten in den Gemeinden Neuenkirchen, Nordleda, Osterbruch und der Stadt Otterndorf u. a. folgende Infrastruktureinrichtungen:

Weitere Informationen und Kontakt:

Samtgemeinde Hadeln
 Marktstraße 21
 21762 Otterndorf
 Frauke Zahrte
 Telefon: 04751-919067
 E-Mail: Frauke.Zahrte@Otterndorf.de

Infrastruktur-Ausstattung:

- 1 Kinderkrippe
- 6 Kindergärten und -tagesstätten
- 1 Hort
- 1 Grund- und Förderschule
- 1 Haupt- und Realschule, Gymnasium
- 1 Jugendzentrum
- 1 Bibliothek
- 1 Schwimmbad mit Sauna und Wellness-Angeboten
- 3 Museen
- 1 Altenpflegeheim
- 1 Krankenhaus
- 5 Sportplätze



VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

7 Samtgemeinde Hagen



Wohnen und leben

Die Samtgemeinde Hagen mit ihren sechs Mitgliedsgemeinden Bramstedt, Driftsethe, Hagen, Sandstedt, Uthlede und Wulsbüttel und ihren rund 11000 Einwohnern ist die südlichste Kommune des Landkreises Cuxhaven und liegt idyllisch an der Mündung der

Weser zwischen Bremen und Bremerhaven. Das Landschaftsbild ist geprägt von einer herrlichen Wald-, Moor-, Heide- und Marschenlandschaft. In den letzten Jahrzehnten hat die Samtgemeinde Hagen eine immer größere Bedeutung in der Touristik erlangt. Ferienwohnungen und -häuser, Landhotels, Seminarhäuser, Heuherberge und Privatzimmer stehen Kurz- und Langzeiturlaubern zur Verfügung. Eine intakte Umwelt mit hohem Freizeitwert ist prägend.

Hagen ist eine familienfreundliche Samtgemeinde mit einer Gesamtkonzeption für Kindertagesstätten sowie hervorragenden schulischen Einrichtungen von der Grundschule bis hin zur Haupt- und Realschule sowie der gymnasialen Oberstufe. Gut erreichbar sind die Universitäten Bremen, Bremerhaven und Oldenburg. Die Kinder- und Jugendarbeit in den Vereinen und Organisationen ist vielschichtig und umfangreich. Familie „leben“ ist das Motto der Samtgemeinde Hagen. Familien sollen sich hier wohlfühlen. Ein Baustein dazu ist der „Ratort“, ein ehrenamtliches Dienstleistungszentrum im Rathaus. Jeden Donnerstag in der Zeit von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 18 Uhr (außer an Feiertagen) stehen hier ehrenamtliche Organisationen zur Verfügung, um unbürokratisch zu informieren und Hilfe von Bürgern für Bürger zu koordinieren.

Gewerbe und Infrastruktur

War die Samtgemeinde einst ausgesprochen landwirtschaftlich geprägt, siedelten sich in den letzten Jahren zunehmend Han-

dels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe an. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hagen sind weitere Bauflächen festgeschrieben. Bebauungspläne liegen in allen Mitgliedsgemeinden vor. Die günstigen Verkehrsanbindungen kommen nicht nur den Bürgern und den Besuchern, sondern auch Gewerbetreibenden zu Gute; ein entscheidender Vorteil als Wirtschafts- und Wohnstandort. Dies beweisen günstig gelegene und bereits erschlossene Gewerbeflächen sowie ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten und alle notwendigen Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Umgebung.

Verkehrsanbindung

Die zentrale Lage zwischen Bremen (ca. 30 Kilometer) und Bremerhaven (ca. 15 Kilometer) an der Autobahn A27 mit den Abfahrten Uthlede und Hagen zieht insbesondere Bürger dieser Städte an, ihren Wohnsitz hierher zu verlegen. Weitere Hauptverkehrslinien sind die Landesstraße 135 und die Landesstraße 134 sowie die Bahnstrecke Bremen-Bremerhaven. In Sandstedt besteht eine Fährverbindung über die Weser zum gesamten friesischen Raum bis Holland. Und auch der Wesertunnel nördlich des Samtgemeindegebietes ist nicht weit entfernt.

Infrastrukturausstattung:

- 10 Kindergärten, Waldkindergarten, Integrationsgruppen, Einzelintegrationsplätze sowie Hort und Krippe
- 3 Grundschulen in Bramstedt, Hagen und Uthlede
- 1 Haupt- und Realschule
- 1 Gymnasium in freier Trägerschaft
- 3 Altenwohn- und -pflegeheime
- 1 Jugendhaus „JUGI“ in Hagen
- 3 Jugendtreffs in Bramstedt, Uthlede und Wulsbüttel
- 1 Musikschule sowie 1 Jugendhilfestation

Ansprechpartner

Samtgemeinde Hagen	Telefon: 04746 87-38
Bauamt	Fax: 04746 87-27
Jan-Christian Voos	E-Mail: voos@hagen-cux.de
Amtsplatz 3, 27628 Hagen	Internet: www.hagen-cux.de



VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

8 Samtgemeinde Hemmoor



Wohnen und leben

Mit ihren drei Mitgliedsgemeinden Stadt Hemmoor (Mittelzentrum), Hechthausen und Osten liegt die Samtgemeinde Hemmoor im östlichsten Teil des Landkreises Cuxhaven. Die abwechslungsreiche Landschaft inmitten von Geest, Marsch, Moor, Wald und Wasser stellt die

Nahtstelle zum Landkreis Stade dar. Mit ca. 124 Quadratkilometern und ca. 14.300 Einwohnern und liegt die Samtgemeinde Hemmoor unweit der Oste. Der Tourismus gewinnt in der Samtgemeinde Hemmoor zunehmend an Bedeutung. Vielerorts bekannt ist die Samtgemeinde durch die Deutsche Fährstraße mit dem technischen Baudenkmal „Schwebefähre Osten-Hemmoor“, den Kreidensee als Tauchparadies sowie die große Ferienanlage „Geesthof“ in Hechthausen. Die zahlreichen Sportangebote (Tennis, Minigolf, Reiten, Tauchen, Radfahren, Wandern) sowie viele Angebote der Vereine sorgen für umfangreiche Abwechslung. Kulturkreise und Vereine veranstalten zahlreiche Feste und Konzerte. Die Samtgemeinde Hemmoor ist eine kinder- und jugendfreundliche Kommune. In 5 Kindergärten werden Kinder auch mit Integrationsbedarf, Krippenkinder und Hortkinder betreut. Schulische Einrichtungen sind von der Förderschule über die Grundschule bis hin zur Haupt- und Realschule und Gymnasium vorhanden. Die vorhandenen Jugendzentren sowie die Jugendangebote der Vereine runden das Angebot ab.

Aufgrund der landschaftlichen Vielfalt und Eigenheit sowie einer guten öffentlichen Infrastruktur bietet die Samtgemeinde Hemmoor besondere Standortvorteile für ein schönes Wohnen. Das Motto: „Leben und erleben in der Samtgemeinde Hemmoor“.

Gewerbe und Infrastruktur

Eine umfassende Grundversorgung der Bevölkerung ist durch die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und die vielen Dienst-

leistungsbetriebe gegeben. Auch im medizinischen Bereich ist die Versorgung voll sichergestellt. So haben sich zahlreiche Ärzte der verschiedensten Fachrichtungen sowie verschiedene Physiotherapeuten und Massagepraxen in der Samtgemeinde Hemmoor niedergelassen. Die Samtgemeinde Hemmoor weist ein erhebliches Baulandpotential in unterschiedlicher Lage in Baulücken und ausgewiesenen Baugebieten vor. Auch neue Industrieflächen werden zur entsprechenden Ansiedlung vorgehalten.

Verkehrsanbindung

Eine verkehrlich gute Anbindung ist durch die Bundesstraße 73 und Bundesstraße 495 gegeben. Die Anbindung an die Eisenbahnlinie Hamburg–Cuxhaven mit jeweils einem Bahnhof in Hemmoor und Hechthausen bietet die Möglichkeit, sich auch ohne eigenen Pkw fortzubewegen.

Ansprechpartner:

Samtgemeinde Hemmoor, Bauamt	Telefon: 04771 602-120)
Andreas Elfers	Fax: 04771 602-144)
Rathausplatz 5	E-Mail: a.elfers@hemmoor.de
21745 Hemmoor	Internet: www.hemmoor.de

Infrastruktur-Ausstattung:

- 5 Kindertagesstätten inkl. Sprachheilkindergarten (Krippe, Kindergarten, Hort)
- 4 Grundschulen, 1 Haupt- und Realschule
- 1 Gymnasium, 1 Förderschule
- 1 Volkshochschule und 1 Musikschule
- 1 Jugendhilfestation und mehrere Jugendtreffs
- 5 Seniorenheime, Pflegedienste
- 1 Hallen- und Strandbad
- 4 Museen und Europa-Kutsche
- Schwebefähre Osten-Hemmoor mit Info-Meile der Welt-Schwebefähren
- Kreide- und Tauchsee Hemmoor
- 1 Hotel und Ferienpark Geesthof



VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

9 Samtgemeinde Land Wursten



Wohnen und leben

Land Wursten liegt an der Nordseeküste zwischen Bremerhaven und Cuxhaven. Unendliche Weite, grüne Marschwiesen und kilometerlange Deiche prägen die Landschaft und bieten Besuchern aus nah und fern Gelegenheit, neue Kräfte zu sammeln.

Die Samtgemeinde Land Wursten mit rd. 9.600 Einwohnern besteht aus den sieben Mitgliedsgemeinden Cappel, Dorum, Midlum, Misselwarden, Mulsum, Padingbüttel und Wremen.

Das Nordseebad Dorum ist zentraler Ort und Mittelpunkt des Geschäftslebens. Es ist Schwerpunkort des Fremdenverkehrs mit vielfältigen Erholungs- und Kureinrichtungen, insbesondere am Dorumer Tief. Jung und Alt kommen im Nordseebad auf ihre Kosten: Eine Attraktion, die sehr viele Besucher anzieht, stellt der in einer einmaligen Aktion nach Dorum-Neufeld versetzte Leuchtturm „Oberfeuer Eversand“ dar. Das Nordseebad Wremen erhielt im Jahr 2005 seinen Leuchtturm „Kleiner Preuße“, der auf dem Schipperdeich an der Einfahrt aufgestellt wurde. Durch die vorausschauende Wohnbaupolitik hat sich die Samtgemeinde Land Wursten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Fast jeder Ortsteil verfügt über freie Flächen für den Bau von Einzel- oder Doppelhäusern.

Gewerbe und Infrastruktur

Wegen der Lage am Meer kommt dem Tourismus im gesamten Bereich des Wurster Landes besondere Bedeutung zu. Im Jahr 2008 haben über 1,1 Mio. Gäste in der Samtgemeinde Land Wursten übernachtet. Dafür stehen zahlreiche Ferienhäuser und Hotels im Gemeindegebiet zur Verfügung. Das Bild unserer Region wird von der Landwirtschaft geprägt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Handwerksbetriebe, Kutterfischer, Handel und Banken bilden die Grundlagen für einen wachsenden gesunden Mittelstand. Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken und gastronomische Betriebe runden die Palette ab.

Verkehrsanbindung

Die Samtgemeinde Land Wursten liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A 27. In Dorum gibt es einen Bahnhof und in Wremen eine Haltestelle der Bahnlinie Cuxhaven-Bremen mit Anbindung an das überregionale Eisenbahnnetz.

Infrastrukturausstattung

- 5 Kindergärten und Krippen- und Hortplätze und Ferienbetreuung
- 1 Grundschule als volle Halbtagschule
- 1 Grundschule als Ganztagschule mit Nachmittagsbetreuung
- 1 verlässliche Grundschule
- 1 Haupt- und Realschule
- 1 Schule für Lernhilfe
- 5 Jugendfreizeitstätten
- 2 Alten- und -pflegeheime
- Einkaufszentren

Weitere Informationen und Kontakt:

Samtgemeinde Land Wursten
 Bauamtsleiterin Norma Warncke
 Westerbüttel 13, 27632 Dorum
 Telefon: 04742 8733
 Fax: 04742 8787
 E-Mail: N.Warncke@sglandwursten.de



BRAUER BAU

- **Neubau**
- **Umbau**
- **Altbau**
- **Anbau**



- **Restaurierung**
- **Fliesenarbeiten**
 - **Sanierung**
 - **Kellerabdichtung**

Brauer Bau GmbH

Neue Industriestraße 22 · 27472 Cuxhaven
www.brauer-bau.de
 Fax: 047 21/63497 · Telefon: 250 28/250 29

JÜRGEN KAISER

Seit 1987 **BAUGESCHÄFT** GmbH & Co. KG

An der Sandkuhle 14 · 27624 Alfstedt · Tel. (0 47 45) 75 37
 Planung und Ausführung von sämtlichen Neubau-, Verblend-,
 Reparatur-, Umbau-, Stundenlohnarbeiten, Rohbauten,
 landwirtschaftliche und gewerbliche Bauten, Altbausanierung

- **Maurer- und Stahlbetonarbeiten**
 - **Stundenlohnarbeiten**
 - **Wir bauen Ihr Kaiser Massivhaus**
 - **Wir bauen Ihren Boxenlauf-/Viehstall**
- Büro-, Hallen-, Industrie- u. Gewerbebau

Katalog, Beratung und Info im Büro
 27607 Langen · Brandenburger Str. 1
 ☎ (0 47 43) 91 37 37 · Fax 91 37 39
www.jkbau.de oder per E-Mail: mail@jkbau.de



Hans-Carsten Kröncke

Zimmermeister
 Hans-Carsten Kröncke

Wir realisieren auch die schwierigsten Anforderungen im Holzbau.
 Fachwerkbau – Dachdeckungen jeglicher Art

Lamstedter Straße 12
 21772 Mooraustr Moor

Telefon (04756) 85 10 85, Fax (04756) 85 10 87
 E-Mail: zimmerer@kroencke.de, www.kroencke.de



Fliesenmarkt

Fliesenmarkt Debstedt GmbH

An der Autobahn 11, 27607 Langen

Telefon: 04743/91 36 29

**Fliesen von
günstig bis exklusiv**

Öffnungszeiten:
Montag bis Freitag 9–18 Uhr
Samstag 9–13 Uhr

**jeden Sonntag Schautag
 14–17 Uhr**

Warum energetisch sanieren?



In Zeiten steigender Öl- und Gaspreise ist es sinnvoll Häuser energetisch aufzuwerten.

Jede von uns ausgeführte Dämmmaßnahme reduziert den Energieverbrauch. Der Wohnkomfort wie auch der Gebäudewert lassen sich somit deutlich steigern.



Wir verwenden ausschließlich hocheffiziente und ökologische Dämmmaterialien, die vom Deutschen Institut für Bautechnik in Berlin überprüft und zugelassen sind.

einfach clever dämmen!

Dämmwert GbR
 Fritz-Pahlke-Straße 1
 21762 Otterndorf

Tel. 04751 - 97 89 23
 Fax 04751 - 97 89 24

Fachmännisch ausgeführte Dämm- und Gebäudemessetechnik sind ein Garant für eine bis zu 50% ige Energiekostensenkung.

www.daemmwert.net
info@daemmwert.net

Michael Hilpert & Aron Klawitter-Schmidt
 (Inhaber der Dämmwert GbR)



... und dämmert's ?

Dämm- und Gebäudemessetechnik

mediaprint

WEKA info verlag gmbh



**Ein starkes
Produkt braucht
starke Partner.**

www.alles-deutschland.de

tw@labor@photocase.de



schlüsselfertiger Hausbau
Massiv- u. Holzrahmenbau
Sanierung u. Renovierung
Energieausweise Bauanträge
Statik Planung u. Genehmigung
KfW-Förderung für Neu & Altbau
Festpreisgarantie

www.hoche-bau.de

H HOCHHE
Massiv-Bau GmbH

Dorfstraße 115
27637 Nordholz
Tel (04741) 1701
Fax (04741) 3401



Günnemann
Sicherheitstechnik

Inhaber: **Jörg Günnemann**

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001.2008

- * Brandmeldeanlagen nach DIN 14675
- * Einbruchmeldeanlagen
- * Funkalarmanlagen
- * Freilandüberwachung
- * Digitale Videoüberwachung
- * Zugangskontrollsysteme

Bohlenstr. 26 · 27619 Schiffdorf

Telefon: 04706 661 · Fax: 04706 896

E-Mail: info@guennemann.de · Internet: www.guennemann.de



MEISTERBETRIEB

HANS-HERMANN
POPPE

- Rollläden für Neu- und Altbau
- Fenster in Kunststoff und Holz
- Markisen
- Haustüren
- Wintergärten
- Außen- und Innenjalousien
- Innenrollen und Plissee-Faltstores
- Vertikaljalousien
- Rolltore und Rollgitter
- Garagentore
- Innentüren
- Fliegengitter

Helmut-Neynaber-Str. 27 • 27612 Loxstedt
Tel. (04744) 92 93-0 • Fax (04744) 92 93-30

BRÜNING
bauunternehmen **RB**

- Neu- und Umbau
- Industrie- und Gewerbebau
- Altbauanierung
- Denkmalsanierung
- Stahlbetonarbeiten
- Pflasterarbeiten
- Kanalisationsarbeiten
- Diamant-, Kernbohr- und Betonsägearbeiten

Raiffeisenstraße 23 · 21762 Otterndorf

Telefon (04751) 21 09 · Telefax (04751) 21 29

E-Mail: rb.brueining@ewetel.net

Herzlich
willkommen
bei Brünjes Holzbau
in Steinau!

BRÜNJES
HOLZBAU

Ihr Fachbetrieb aus Steinau
im Landkreis Cuxhaven, wenn es um
– Hallenbau
– Wohnhausbau
– Dachsanierung
– Innenausbau
– schlüsselfertiges Bauen oder Sanieren
geht.



Haben Sie Fragen? Gerne!
Nehmen Sie doch Kontakt mit uns auf!

Brünjes Holzbau GmbH & Co. KG
Glind 2, 21775 Steinau, Telefon: 04756/2 21
Fax: 04756/85 11 60, E-Mail: info@bruenjes-holzbau.de

VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

10 Stadt Langen



Wohnen und leben

Die Stadt Langen ist eine junge aufstrebende Stadt am Nordrand der Seestadt Bremerhaven. Zur Stadt Langen gehören die acht Ortschaften Debstedt, Holßel, Hy-mendorf, Imsum, Krempel, Langen, Neuenwalde und Sievern. Mit seiner familienfreundlichen Sied-

lungsstruktur und den sehr günstigen Lebenshaltungskosten bietet Langen viel Raum zum Leben. In Langen gibt es eine bunte und vielseitige Unternehmerlandschaft, sodass kaum ein Kaufwunsch unerfüllt bleibt. Die ärztliche Versorgung zeigt ebenfalls eine deutlich städtische Prägung. Neben dem DRK-Krankenhaus „Seepark-Klinik“ (zu der größten orthopädischen Klinik der Bundesrepublik gehörend), praktizieren im Stadtgebiet eine große Anzahl von Allgemeinmedizinern und Fachärzten. Langen ist eine kinder- und jugendfreundliche Stadt mit derzeit 13 Kinderbetreuungseinrichtungen, Krippen- und Hortbetreuung, einem Sonderkindergarten für Kinder mit Körperbehinderung und einem Kinder- und Jugendzentrum. Außerdem verfügt Langen über hervorragende schulische Einrichtungen von den Grundschulen bis hin zur Haupt- u. Realschule, einem Gymnasium und einer Förderschule mit dem Förderschwerpunkt der körperlichen und motorischen Entwicklung. Ein gutes Angebot für die Senioren ist für Langen von großer Bedeutung. Mit vier Seniorenheimen, einem Seniorenbüro, Senioren-Cafe, seniorenge-rechtem Wohnen und vielen Aktivitäten, ist für jeden etwas dabei. Auch in Sachen Freizeit kann sich Langen sehen lassen. Über 80 Vereine sind in der Stadt ansässig. Ferner befinden sich die Volkshochschule des Landkreises Cuxhaven, zwei Musikschulen, drei Heimatmuseen und eine Stadtbücherei in der Stadt Langen. Als touristische Attraktionen sind das Ahlenmoor, das Kloster in Neuenwalde oder der Ochsenturm in Imsum zu nennen.

Gewerbe und Infrastruktur

Das Gewerbegebiet Debstedt liegt unmittelbar an der Autobahn A27. Es handelt sich um ein nichteingeschränktes Gewerbegebiet in optimaler Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Weil heute für einen Wirtschaftstandort nicht nur Gewerbeflächen entscheidend sind, sondern auch eine gute Infrastruktur sowie attraktive



Angebote und Aktivitäten, ist die Stadt Langen zusätzlich mit ihren vielen Veranstaltungen, Messen, Bildungs- und Freizeitangeboten eine Stadt zum Wohlfühlen, Wohnen und Arbeiten.



Verkehrsanbindung

Autobahn A27	1 km
Bundesstraße B 73	15 km
Intern. Flughafen Bremen	55 km
3 regionale Flughäfen ab.....	18 km
Bahnhof Cuxhaven	35 km
Güterverkehrszentrum Bremen, Binnenhafen.....	55 km
Überseehafen Bremerhaven	15 km
Seehafen Cuxhaven.....	35 km

Unter dem Motto „Stadt Langen AG – Aktive Gemeinschaft“, ziehen in der Stadt Langen Bürgerinnen und Bürger, ortsansässige Betriebe und viele andere Partner und Institutionen an einem Strang und präsentieren die Stadt als lebendig und attraktiv mit einem unschlagbaren Wir-Gefühl.



Kontakt

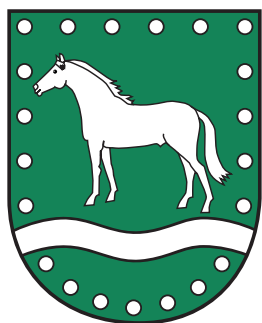
Stadt Langen	Telefax: 04743 937-160
Sieverner Straße 10	E-Mail: buerger@langen-cux.de
27607 Langen	Internet: www.langen.eu
Telefon: 04743 937-0	

Infrastruktur-Ausstattung:

- 1 Kinderkrippe, 13 Kindergärten, davon einer integrativ
- 3 Grundschulen, 1 Gymnasium, 1 Haupt- und Realschule,
- 1 Förderschule (Internat) Schwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung
- 2 Musikschulen, 1 Volkshochschule, 1 Bücherei, 2 Museen
- 5 Senioren- und Pflegeheime, 1 Seniorentreff
- 10 Sport- und Mehrzweckhallen, diverse Vereine
- 7 kirchliche Einrichtungen
- 8 Freiwillige Feuerwehren, 7 Jugendfeuerwehren, 1 Kinderfeuerwehr
- 4 Allgemeinmediziner, 9 Fach-, 5 Zahnärzte, 2 Apotheken
- 3 Tierärzte, 1 Krankenhaus, 3 Häusliche Alten- u. Krankenpflegen
- 10 Geldinstitute davon 3 Kreissparkassen und 7 Volksbanken

VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

11 Gemeinde Loxstedt



Wohnen und leben

Die „Gemeinde Loxstedt – am Südtor Bremerhavens“ – liegt auf einer Fläche von 156 qkm. Nachbar-gemeinden sind Schiffdorf sowie die Samtgemeinden Beverstedt, Hagen und die Seestadt Bremerhaven. Mit dem Bau des Wesertunnels und seiner Straßenanbindungen zur Wesermarsch (Eröffnung Januar 2004)

wurde eine kürzere, schnellere und witterungsunabhängige Verbindung geschaffen und die wirtschaftliche Situation des Raumes wesentlich verbessert. Rund 16.100 Einwohner leben in den 21 Ortschaften der Gemeinde. In den idyllischen Dörfern und malerischen Ortschaften entlang der Weser und den Orten mit Stadtrandcharakter bietet die Gemeinde Bauwilligen jeden Alters attraktive Wohnbaugrundstücke zu günstigen Preisen.



Durch die dezentrale Orientierung der gemeindlichen Angebots-politik sind Kindertagesstätten, Angebote der Jugendbetreuung und Schulen gut zu erreichen. Speziell für die Interessen von Jugendlichen setzt sich die kommunale Jugendpflege in der Gemeinde ein. Eine gute medizinische Versorgung, attraktive Einkaufsmöglichkeiten, gut ausgebaute Rad- und Wanderwege sowie eine Urlaubslandschaft quasi vor der Haustür tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Zahlreiche Vereine sorgen zusätzlich für ein buntes und abwechslungsreiches Gemeindeleben. Die Gemeinde steht für eine Familienpolitik in der Gesamtheit: ein umfassendes Konzept beinhaltet Betreuungsangebote und Freizeiteinrichtungen vom Kindesalter bis zum jungen Erwachsenen; Sporteinrich-

tungen stehen für alle Altersgruppen zur Verfügung. Auch die aktive Seniorenarbeit ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde.

Gewerbe und Infrastruktur

Die großen Säulen der Loxstedter Wirtschaft sind traditionell die Landwirtschaft, die chemische Industrie, die Pferdezucht und die Fleischverarbeitung. Die Grundversorgung im Ort ge-währleisten zudem viele Dienstleistungsbetriebe und Läden. Neue Gewerbeflächen stehen ansiedlungswilligen Gewerbe-treibenden im Gewerbepark „Am Wedenberg“ und im „Loxpark“ zur Verfügung.

Verkehrsanbindung

Neben der guten verkehrlichen Erschließung durch die fünf Hauptverkehrsadern (BAB 27, B 71 und B 437, L 135 und L 143) und die Bahnlinie Bremen-Bremerhaven mit Haltestelle Loxstedt wird der Linienbusverkehr durch ein variables Anrufsammeltaxiangebot ergänzt. Die B 437 verläuft seit Kurzem in Richtung Oldenburg und Wilhelmshaven durch den neu eröffneten Wesertunnel. Wenden Sie sich bei Fragen rund um das Thema Baugrundstücke an:

Frau Ute Bardenhagen, Telefon: 04744 48-25, Fax: -55
E-Mail: bardenhagen@gemeinde.loxstedt.de

Infrastruktur-Ausstattung:

- 2 Kinderkrippen, 11 Kindergärten, 3 Grundschulen
- 1 Haupt- und Realschule, 1 Gymnasium
- 3 Jugendzentren, 4 Büchereien, 1 Musikschule
- 14 Ärzte, 11 Sporthallen, 13 Sportplätze



VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

12 Gemeinde Nordholz



Wohnen und leben

Der staatlich anerkannte Küstenbadeort Nordholz mit ca. 7.600 Einwohnern liegt im Dreieck von Weser und Elbe zwischen Bremerhaven und Cuxhaven. Mit den Ortsteilen Cappel-Neufeld und Spieka-Neufeld grenzt die Gemeinde unmittelbar an die Nordsee und

das Niedersächsische Wattenmeer (Weltkulturerbe).



Durch diese Lage direkt an der Nordsee konnte sie im Jahr 2008 fast 300.000 Gäste-Übernachtungen erzielen. Im Hafen des Ortsteils Spieka-Neufeld sind mehrere Krabbenkutter beheimatet.

Die Grundschule Nordholz bietet als „Volle Halbtagschule“ ca. 300 Schülerinnen und Schülern ein Lernumfeld, wie es im Landkreis Cuxhaven fast einmalig ist. Die Gemeinde Nordholz

stellt allen über dreijährigen Kindern einen Platz in einem der drei Kindergärten zur Verfügung. Auch eine Ganztagsbetreuung oder ein Hortplatz ist in den Kindergärten möglich. In allen Bereichen der Gemeinde Nordholz stehen attraktive Bauplätze unterschiedlicher Art und Größe für Wohnbebauung sowie Ferienhäuser und -wohnungen zur Verfügung. Hier kann jeder Interessent seinen individuellen Bauplatz finden, ob direkt am Deich, in Alleinlage (auch mit Pferdewiese) oder in den neuen Bebauungsgebieten.

Gewerbe und Infrastruktur

Hoch- und Tiefbauunternehmen, Handwerksbetriebe sowie der Handel mit seinen Verbrauchermärkten, Discountern und Einzelhandelsgeschäften sowie Banken stellen eine ansprechende Grundversorgung für die Menschen in der Gemeinde Nordholz sicher.

Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheke und medizinische Versorgungseinrichtungen, ein Seniorenwohnheim, betreutes Wohnen sowie die ambulante Krankenpflege sichern vor Ort die notwendige medizinische und soziale Betreuung.

Verkehrsanbindung

Auf dem internationalen Sea-Airport Cuxhaven/Nordholz finden neben Frachtflügen auch Ferienflüge in wechselnde Urlaubsgebiete statt. Unmittelbar angrenzend konnte jetzt ein Industriegebiet ausgewiesen werden. Eigentümerin dieser und weiterer Optionsflächen in einer Gesamtgröße von über 40 ha ist die Gemeinde Nordholz, die auch einen Bahnhof und Autobahnanschluss an die A 27 hat.

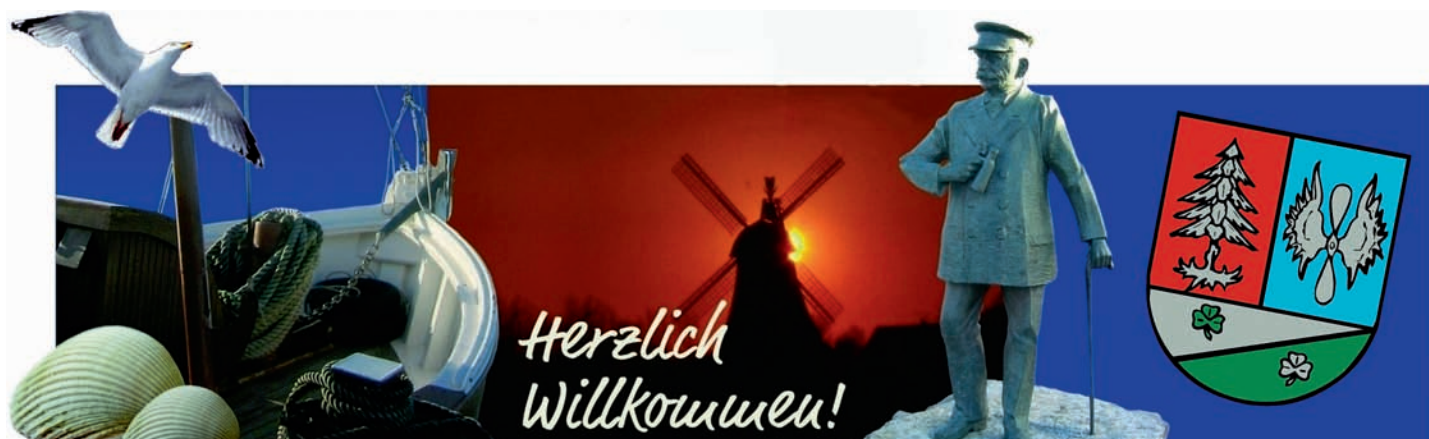
Für weitere Fragen und Informationen wenden Sie sich bitte an:

Gemeinde Nordholz
Feuerweg 9
27637 Nordholz

Telefon: 04741 979922
Fax: 04741 979926
E-Mail: kirschke@nordholz.de
Internet: www.nordholz.de

Infrastruktur-Ausstattung:

- 3 Kindergärten, Ganztagsbetreuung oder Hortplatz möglich
- 1 Grundschule-Volle Halbtagschule „Umweltschule in Europa 2009“, 1 Krippe (neu)
- 1 Seniorenzentrum Nordholzer Tannen; 1 Volkshochschule
- 1 Jugendzentrum, Jugendräume in Spieka u. Wanhöden
- 1 Gemeindebücherei im Verkehrsverein in Spieka
- 3 Kirchen, 1 Begegnungsstätte „Haus der Kirche“
- 1 Luftschiff- u. Marinefliegermuseum „Aeronauticum“
- 1 Seeflughafen Cuxhaven/Nordholz



*Herzlich
Willkommen!*

VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

13 Gemeinde Schiffdorf



Die Einheitsgemeinde Schiffdorf mit ihren Ortschaften Bramel, Geestenseth, Laven, Schiffdorf, Sellstedt, Spaden, Wehdel und Wehden bietet eine attraktive Infrastruktur für Familien mit Kindern, Jugendliche und ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger, aber auch für die Landwirtschaft, das Handwerk und Gewerbe.

Wohnen und leben

Aufgrund der Nähe zur Stadt Bremerhaven und dem vielfältigen Angebot an schulischen, kulturellen und sportlichen Einrichtungen sowie moderaten Grundstückspreisen erfahren insbesondere die beiden großen Ortschaften Schiffdorf und Spaden, einen großen Zuspruch bei Neubürgern.



Vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung werden geboten. Es stehen in den Ortschaften und insbesondere in Spaden und Schiffdorf eine breite Palette an Geschäften, Sportanlagen und sonstigen Freizeiteinrichtungen für unsere Bürger zur Verfügung. Für die Jüngsten in der Gemeinde wurde das Angebot in den acht Kindertagesstätten in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut. Heute bietet die Gemeinde ein Betreuungsangebot ab dem vollendeten ersten Lebensjahr an. In der Gemeinde verteilen sich an fünf Standorten Grundschulen. Schiffdorf selbst verfügt darüber hinaus noch über eine Haupt- und Realschule sowie berufsbildende Schulen und Fachgymnasien. Die Jugendpflege hat in der Gemeinde Schiffdorf einen hohen Stellenwert. In den fünf auf verschiedene Ortschaften

verteilten Einrichtungen werden Jugendliche im Alter von 12 bis 18 Jahren durch pädagogische Fachkräfte betreut.

Gewerbe und Infrastruktur

In den großen Gewerbegebieten in Schiffdorf und Spaden befindet sich ein breites Angebot mittelständiger Betriebe. Für Neuansiedlungen stehen weitere Flächen sofort zur Verfügung. In Schiffdorf bietet die Gemeinde darüber hinaus ca. 37 ha Reserveflächen für gewerbliche Ansiedlungen aus den Bereichen hafennahes Gewerbe, Windkraftzulieferung und Büro- und Dienstleistungseinrichtungen an. Mit dem Einkaufspark Spaden besteht in der Gemeinde ein mannigfaltiges, regional bedeutsames Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Darüber hinaus besteht in den Ortschaften ein Angebot an Bäckern, Postagenturen, und kleinen Lebensmittelmärkten.

Verkehrsanbindung

Daneben sichert die gute verkehrliche Anbindung an Bremerhaven über gut ausgebaute überörtliche und örtliche Straßen und eine halbstündige Busverbindung der beiden großen Ortschaften Schiffdorf und Spaden die Beliebtheit und Attraktivität. Bedingt durch die gut angenommene Zugverbindung der EVB zwischen Hamburg–Neugraben und Bremerhaven haben sich Sellstedt, Wehdel und Geestenseth zu weiteren Wohnstandorten entwickelt. Haben Sie Fragen? Wir helfen Ihnen gerne weiter und unterstützen sie bei der Realisierung Ihrer Vorstellungen.

Ihre Ansprechpartner:

Herr Jenz	Frau Sievert
Telefon: 04706 181262	Telefon: 04706 181242
E-Mail: jenz@schiffdorf.de	E-Mail: sievert@schiffdorf.de

Infrastruktur-Ausstattung:

- 8 Kindertagesstätten, 15 Krippenplätze, 124 Hortplätze
- 5 Grundschulen, 1 Haupt- und Realschule
- 1 Berufsbildende Schule, 1 Förderschule
- 6 Jugendräume, 4 Seniorenpflegeheime
- 1 Musikschule, 1 Sinfonisches Blasorchester Wehdel



VII Der Landkreis und die Städte und Gemeinden

14. Samtgemeinde Sietland



Wohnen und leben

Die Samtgemeinde Sietland mit ihren Mitgliedsgemeinden Ihlienworth, Odisheim, Steinau und Wanna liegt eingebettet zwischen einem breiten Geestrücken im Westen und der Wingst im Osten in der Tiefe der früheren Hadler Mee- resbucht. Auf einer Fläche von rund 145 qkm leben etwa 5.562 Einwoh- ner

aufgeteilt auf die Mitgliedsgemeinden Ihlienworth (1.678), Odisheim (584), Steinau (938) und Wanna (2.362). Diese einma- lige unverfälschte Natur mit zahlreichen Wasserläufen, Wäldern, Seen, Marsch- und teilweise Geestgebieten sowie weitläufigen Moorflächen wurde in den vergangenen Jahren für den natur- verträglichen Tourismus erschlossen.

Für ein naturnahes „Moorerlebnisangebot“ entstand das Moor- informationszentrum „MoorJZ“ im großen Hochmoorgebiet Ah- lenmoor. Mit der Moorbahn, die bis vor einigen Jahren noch den Torf aus dem Moor brachte, kann das wiedervernässte Natur- schutzgebiet besichtigt werden. Im Sietland bietet sich aber na- türlich auch „Urlaub auf dem Bauernhof“ mit Kühen und Pferden an. Auch das kulturelle Angebot kommt nicht zu kurz. So sind verschiedene Heimatmuseen, Hünengräber und eine ehem. Wallfahrtsstätte „St. Joost“ in der Mitgliedsgemeinde Odisheim vorhanden. Die teilweise vor dem 13. Jahrhundert errichteten Kirchen zählen zu den ältesten und schönsten der Region. Der rege betriebene Landfrauenmarkt in Ihlienworth mit qualitativ hochwertigen Agrarprodukten aus der Region stellt regelmäßig einen beliebten Anziehungspunkt für Einheimische und Gä- ste dar. Bekannt ist das Sietland auch durch seine gemütlichen Gasthöfe mit norddeutscher Küche. Die Lebensqualität konnte im Sietland ständig gesteigert werden. Es stehen u. a.

2 Grundschulen, 4 Kindergärten, 4 Turnhallen, Tennis- und Sportplätze sowie eine Reithalle zur Verfügung. Das Vereins-



leben wird in allen Bereichen stark betrieben. Weitere tou- ristische und kulturelle Projekte befinden sich bereits in der Planung.

Gewerbe und Infrastruktur

Vielfältige Dienstleistungsunternehmen sorgen für das Wohl unserer Bürger und Besucher in der Samtgemeinde Sietland und gewährleisten eine Grundversorgung auf hohem Niveau. Der größte wirtschaftliche Faktor ist ansonsten der Tourismus in der Region. Das Sietland steigert Jahr für Jahr seine Position als Wohn- und Erholungsstandort. Die im Jahr 2011 angestrebte Fusion der Samtgemeinden Sietland und Hadeln zur Samtge- meinde Land Hadeln wird die Infrastruktur zusätzlich erheblich verbessern.

Verkehrsanbindung

Neben Landstraßen durchziehen heute Kreisstraßen, Gemeinde- verbindungsstraßen und Gemeindestraßen das Gebiet des Siet- landes. Sie werden von zahlreichen Wirtschaftswegen ergänzt. Das Wegenetz der Samtgemeinde, ca. 150 km lang, verursacht neben den ständig anfallenden Wasserlasten (Pumpkosten) hohe laufende Kosten.

Weitere Auskünfte zum Sietland erteilt die Samtgemeinde Siet- land, Hauptstraße 40, 21775 Ihlienworth, Telefon: 0 4755 9123-0, Fax: 04755 9123-30, E-Mail: rathaus@sietland.de, Internet: www.sietland.de.

Infrastruktur-Ausstattung:

- 4 Kindertagesstätten mit Krippenplätzen
- 2 Grundschulen, davon 1 Ganztagschule
- 2 Schulbüchereien
- 1 Senioren- und Pflegeheim
- 4 Sportplätze mit Sporthallen
- 4 Reithallen
- 1 Moorinformationszentrum mit Schülerlabor und Moorbahn
- zahlreiche wassertouristische Angebote
- 3 Heimatmuseen
- regelmäßiger Landfrauenmarkt





VIII Baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen (NBauO Stand 10.02.2003)

1 Gebäude

- 1.1 Gebäude und Vorbauten ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten, wenn die Gebäude und Vorbauten nicht mehr als 40 m³ – im Außenbereich nicht mehr als 20 m³ – Brutto-Rauminhalt haben und weder Verkaufszwecken noch Ausstellungszwecken dienen; Garagen mit notwendigen Einstellplätzen jedoch nur, wenn die Einstellplätze genehmigt oder nach § 69 a genehmigungsfrei sind,
- 1.2 Gebäude bis 70 m² Grundfläche und 4 m Höhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, nur zum vorübergehenden Schutz von Tieren oder zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen bestimmt sind und keine Feuerstätten haben,
- 1.3 Gewächshäuser mit nicht mehr als 30 m³ Brutto-Rauminhalt, im Außenbereich mit nicht mehr als 15 m³ Brutto-Rauminhalt, jedoch nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- 1.4 Gewächshäuser bis 4 m Firsthöhe, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- 1.5 Gartenlauben in einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz,
- 1.6 Fahrgastunterstände, die dem öffentlichen Personenverkehr oder dem Schülertransport dienen, bis 20 m² Grundfläche,
- 1.7 Schutzhütten, wenn sie jedermann zugänglich sind, keine Aufenthaltsräume haben und von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts unterhalten werden.

2 Feuerungs- und andere Energieerzeugungsanlagen

- 2.1 Feuerungsanlagen, ausgenommen Schornsteine,
- 2.2 Schornsteine in und an vorhandenen Gebäuden,
- 2.3 Wärmepumpen,
- 2.4 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen,
- 2.5 Blockheizkraftwerke in Gebäuden.

3 Leitungen und Anlagen für Lüftung, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserbeseitigung und Fernmeldewesen

- 3.1 Lüftungsleitungen, Leitungen von Klimaanlage und Warmluftheizungen, Installationsschächte und Installationskanäle, die nicht durch Decken oder Wände, die feuerbeständig sein müssen, oder Gebäudetrennwände geführt werden,
- 3.2 Leitungen für Elektrizität, Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Gas oder Wärme,
- 3.3 Brunnen,
- 3.4 Wasser- und Warmwasserversorgungsanlagen in genehmigten Gebäuden,
- 3.5 Abwasserbehandlungsanlagen für höchstens täglich 8 m³ häusliches Schmutzwasser,

VIII Baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen (NBauO Stand 10.02.2003)

- 3.6 Sanitärinstallationen, wie Toiletten, Waschbecken oder Badewannen, in Wohngebäuden und Wohnungen,
- 3.7 Anlagen zur Verteilung von Wärme bei Warmwasser- und Niederdruckdampfheizungen,
- 3.8 bauliche Anlagen, die ausschließlich dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Öl, Wärme und Wasser oder der Wasserwirtschaft dienen, wie Transformatoren-, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen, wenn sie eine Grundfläche von höchstens 20 m² und eine Höhe von nicht mehr als 4 m haben.

4 Masten, Antennen und ähnliche bauliche Anlagen

- 4.1 Masten und Unterstützungen für Freileitungen und für Fernsprechleitungen,
- 4.2 Antennen, die einschließlich der Masten nicht höher als 10 m sind, und zugehörige Versorgungseinheiten bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt (Antennenanlagen); genehmigungsfrei ist auch die mit der Errichtung und Nutzung solcher Antennenanlagen verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt bestehender baulicher Anlagen, in, auf oder an denen diese errichtet werden,
- 4.3 ortsveränderliche Antennenanlagen, die für höchstens drei Monate aufgestellt werden,
- 4.4 Sirenen und deren Masten,
- 4.5 Signalhochbauten der Landesvermessung,
- 4.6 Unterstützungen von Seilbahnen, die der Lastenbeförderung dienen und nicht über öffentliche Verkehrsflächen führen,
- 4.7 Fahnenmasten,
- 4.8 Blitzschutzanlagen.

5 Behälter

- 5.1 Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe – ausgenommen Jauche und Gülle – bis 1 m³ Behälterinhalt, in Gebäuden oder im Erdreich auch mit mehr als 1 m³ Behälterinhalt, einschließlich Rohrleitungen, Auffangräumen und Auffangvorrichtungen sowie der zugehörigen Betriebs- und Sicherheitseinrichtungen und Schutzvorkehrungen; in Gebäuden oder Brandabschnitten, in denen mehr als 5000 l Heizöl gelagert werden, dürfen Behälter für Heizöl nur in den dafür genehmigten Räumen aufgestellt werden,

- 5.2 Gärfutterbehälter bis 6 m Höhe,
- 5.3 Behälter für verflüssigte Gase mit einem Fassungsvermögen von weniger als 3 t; unberührt bleiben Vorschriften, nach denen vor Inbetriebnahme solcher Behälter deren ordnungsgemäße Aufstellung bescheinigt werden muss,
- 5.4 Behälter für nicht verflüssigte Gase bis 6 m³ Behälterinhalt,
- 5.5 transportable Behälter für feste Stoffe,
- 5.6 Behälter bis 50 m³ Rauminhalt und bis 3 m Höhe, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nicht für Gase, brennbare Flüssigkeiten oder wassergefährdende Stoffe, insbesondere Jauche und Gülle, bestimmt sind
- 5.7 Behälter für Regenwasser bis 50 m³ Rauminhalt.

6 Einfriedungen, Stützmauern, Brücken und Durchlässe

- 6.1 Einfriedungen bis 1,80 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 16, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- 6.2 Stützmauern bis 1,50 m Höhe über der Geländeoberfläche nach § 16,
- 6.3 offene Einfriedungen ohne Sockel, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- 6.4 Durchlässe und Brücken bis 5 m Lichtweite.

7 Aufschüttungen, Abgrabungen und Erkundungsbohrungen

- 7.1 Selbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis 3 m Höhe oder Tiefe, im Außenbereich nur, wenn die Aufschüttungen und Abgrabungen nicht der Herstellung von Teichen dienen oder nicht mehr als 300 m² Fläche haben,
- 7.2 künstliche Hohlräume unter der Erdoberfläche bis 15 m³ Rauminhalt,
- 7.3 Erkundungsbohrungen.

VIII Baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen (NBauO Stand 10.02.2003)

8 Bauliche Anlagen auf Camping- und Wochenendplätzen

- 8.1 Wohnwagen, Zelte und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Campingplätzen,
- 8.2 Wochenendhäuser und bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, auf Wochenendplätzen.

9 Bauliche Anlagen in Gärten und zur Freizeitgestaltung

- 9.1 Bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen oder Pergolen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen,
- 9.2 Vorrichtungen zum Teppichklopfen und Wäschetrocknen,
- 9.3 bauliche Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von genehmigten Sport- und Kinderspielplätzen dienen, wie Tore für Ballspiele, Schaukeln und Klettergerüste, ausgenommen Gebäude, Tribünen, Flutlichtanlagen und Ballfangzäune,
- 9.4 bauliche Anlagen ohne Aufenthaltsräume auf genehmigten Abenteuerspielplätzen,
- 9.5 bauliche Anlagen für Trimpfpfade,
- 9.6 Sprungschanzen bis 10 m Höhe,
- 9.7 Wasserbecken bis 100 m³ Beckeninhalte, im Außenbereich nur als Nebenanlage eines höchstens 50 m entfernten Gebäudes mit Aufenthaltsräumen,
- 9.8 luftgetragene Schwimmbeckenüberdachungen bis 100 m² Grundfläche für Schwimmbecken, die nach Nummer 9.7 genehmigungsfrei sind,
- 9.9 Sprungtürme und Rutschbahnen bis jeweils 10 m Höhe in genehmigten Freibädern,
- 9.10 Stege ohne Aufbauten in und an Gewässern,
- 9.11 Wildfütterungsstände,
- 9.12 Hochsitze mit einer Nutzfläche bis 4 m²,
- 9.13 Loipen und die dazugehörigen baulichen Anlagen, ausgenommen Gebäude.

10 Werbeanlagen, Warenautomaten und Hinweisschilder

- 10.1 Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m²,
- 10.2 vorübergehend angebrachte oder aufgestellte Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, wenn die Anlagen nicht fest mit dem Boden oder anderen baulichen Anlagen verbunden sind,
- 10.3 Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,
- 10.4 Werbeanlagen, die vorübergehend zu öffentlichen Wahlen oder Abstimmungen angebracht oder aufgestellt werden,
- 10.5 Warenautomaten,
- 10.6 Hinweisschilder an öffentlichen Straßen über das Fahrverhalten,
- 10.7 Orientierungs- und Bildtafeln über Wanderwege, Lehrpfade und über die nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz geschützten Teile von Natur und Landschaft,
- 10.8 Werbeanlagen bis 10 m Höhe an der Stätte der Leistung in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten.

11 Fliegende Bauten und sonstige vorübergehend aufgestellte oder genutzte bauliche Anlagen

- 11.1 Fliegende Bauten bis 5 m Höhe, die nicht dazu bestimmt sind, von Besucherinnen und Besuchern betreten zu werden,
- 11.2 Gerüste,
- 11.3 Baustelleneinrichtungen einschließlich der Lagerhallen, Schutzhallen und Unterkünfte,
- 11.4 vorübergehend genutzte, unbefestigte Lagerplätze für landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und erwerbsgärtnerische Erzeugnisse, wie Kartoffel-, Rübenblatt- und Strohmieten,
- 11.5 Zelte, die der Landesverteidigung, dem Katastrophenschutz oder der Unfallhilfe dienen und nur vorübergehend aufgestellt werden,

VIII Baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen (NBauO Stand 10.02.2003)

- 11.6 Zelte, die dem Wohnen dienen und nur gelegentlich für höchstens drei Tage auf demselben Grundstück aufgestellt werden, es sei denn, dass auf dem Grundstück und in dessen Nähe gleichzeitig mehr als zehn Personen zelten,
- 11.7 Zelte, die fliegende Bauten sind, mit einer Grundfläche bis 75 m²,
- 11.8 bauliche Anlagen, die zu Straßenfesten nur vorübergehend errichtet werden und die keine fliegenden Bauten sind,
- 11.9 bauliche Anlagen, die für höchstens drei Monate auf genehmigtem Messe- und Ausstellungsgelände errichtet werden, ausgenommen fliegende Bauten,
- 11.10 bauliche Anlagen, die dem Verkauf landwirtschaftlicher Produkte durch den Erzeuger dienen und nicht fest mit dem Boden verbunden sind, ausgenommen Gebäude,
- 11.11 Fliegende Bauten bis 5 m Höhe, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben,
- 11.12 Bühnen, die fliegende Bauten sind, einschließlich Überdachungen und sonstiger Aufbauten, bis 5 m Höhe, mit einer Grundfläche bis 100 m² und einer Fußbodenhöhe bis 1,50 m,
- 11.13 Imbiss- und Verkaufswagen auf öffentlichen Verkehrsflächen und gewerblich genutzten Flächen, außer im Außenbereich.

12 Tragende und nichttragende Bauteile

- 12.1 Wände, Decken, Pfeiler, Stützen und Treppen – ausgenommen Außenwände, Gebäudetrennwände und Dachkonstruktionen – in fertig gestellten Wohngebäuden und fertiggestellten Wohnungen, jedoch nicht in Hochhäusern,
- 12.2 Wände und Decken, die weder tragend noch aussteifend sind und nicht feuerbeständig oder feuerhemmend sein müssen, in fertiggestellten Gebäuden,
- 12.3 Verkleidungen und Dämmschichten in fertiggestellten Wohngebäuden und fertiggestellten Wohnungen,
- 12.4 Verkleidungen und Dämmschichten, die weder schwer entflammbar noch nicht brennbar sein müssen, in fertiggestellten Gebäuden.

13 Fenster, Türen, Außenwände und Dächer

- 13.1 Öffnungen für Fenster und Türen in fertiggestellten Wohngebäuden und fertiggestellten Wohnungen,
- 13.2 Fenster und Türen innerhalb vorhandener Öffnungen,
- 13.3 Fenster- und Rollläden,
- 13.4 Außenwandverkleidung, Verblendung und Verputz fertiggestellter baulicher Anlagen, die kein sichtbares Holzfachwerk haben,
- 13.5 Dacheindeckungen, wenn sie nur gegen vorhandene ausgewechselt werden,
- 13.6 Dächer von vorhandenen Wohngebäuden einschließlich der Dachkonstruktion ohne Änderung der bisherigen äußeren Abmessungen.

14 Sonstige bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen

- 14.1 Bauliche Anlagen aufgrund eines Flurbereinigungsplans oder eines im Flurbereinigungsverfahren vorläufig festgestellten Wege- und Gewässerplans, ausgenommen Gebäude, Brücken und Stützmauern,
- 14.2 Zapfsäulen und Tankautomaten genehmigter Tankstellen,
- 14.3 Regale, insbesondere Hochregale,
- 14.4 Denkmale und Skulpturen bis 3 m Höhe sowie Grabdenkmale auf Friedhöfen,
- 14.5 bewegliche Sonnendächer (Markisen), die keine Werbeträger sind,
- 14.6 Stellplätze für Personen-Kraftfahrzeuge bis 50 m² Nutzfläche je Grundstück sowie deren Zufahrten und Fahrgassen, ausgenommen notwendige Einstellplätze,
- 14.7 Fahrradabstellanlagen, ausgenommen notwendige Fahrradabstellanlagen; Gebäude müssen jedoch an mindestens einer Seite vollständig offen sein,
- 14.8 Fahrzeugwaagen,
- 14.9 land- oder forstwirtschaftliche Wirtschaftswege mit wassergebundener Decke bis 3,50 m Fahrbahnbreite sowie Rückewege, die einem forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- 14.10 Lager- und Abstellplätze für die Anzucht und den Handel mit Pflanzen und Pflanzenteilen,
- 14.11 Personenaufzüge, die zur Beförderung von nur einer Person bestimmt sind.

