

AUFHEBUNG des
Vorhaben- und Erschließungsplanes
Nr. 2 „LINDENWEG 4“ Schwante
Gemeinde OBERKRÄMER

Begründung

Bearbeiter:
Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Fon: (030) 56 58 34 27
Fax: (030) 56 58 34 28

Berlin, Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand, Verfahren	2
1.1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Lindenweg 4“, Altgemeinde Schwante	2
1.2 Einordnung des Plangebietes	3
1.3 Anlass, Ziel und Erfordernis der Aufhebung	3
1.4 Verfahren	4
2. Analyse des Plangebietes	5
2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	5
2.2 Realnutzung / Bebauungsstruktur / Biotoptypen	6
2.3 Erschließung	6
2.4 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	8
3.4 Schutzgebiete und –objekte nach dem Naturschutzrecht; Baumschutz	8
3.5 Artenschutz	9
4. Zukünftige Planungsrecht/Planungskonzeption	9
5. Umweltbelange	12
6. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes	15
Abkürzungen	16
Rechtliche Grundlagen	16
Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Lindenweg 4“ Schwante	
Anlage 2: Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Lindenweg 4“ Schwante	
Anlage 3: Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Lindenweg 4“ Schwante	

1. Planungsgegenstand, Verfahren

1.1 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Lindenweg 4“, Schwante

Der (noch) geltende Vorhaben- und Erschließungsplan 2 mit der Bezeichnung „Lindenweg 4“ ist am 05.05.1993 mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und seine Begründung sind Anlage 1 und 2 zu entnehmen.

Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der festgesetzte Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Flurstücke 16/3, 16/4, 16/5, 16/6, 16/7, 16/8, 16/9, 16/10, 16/11, 16/12, 16/13 und 16/19 (teilweise) der Flur 4, Gemarkung Schwante mit einem Geltungsbereich von rund 0,93 ha.

Die im Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes gegenwärtig (noch) zulässigen Vorhaben werden durch die weiteren Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes geregelt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Es werden keine Festsetzungen zum Ausschluss von einzelnen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen oder von nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten getroffen.

Als Maße der baulichen Nutzung sind die Zahl der Vollgeschosse mit I, eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es ist der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Vorhaben- und Erschließungsplanes 1993 gemäß der damaligen BauO geltende Vollgeschossbegriff maßgebend, welcher erheblich von dem aktuellen Vollgeschossbegriff gemäß § 2 Abs. 6 BbgBO abweicht.¹

Mittels Baugrenzen werden 11 m tiefe überbaubare Grundstücksflächen mit einem Abstand von 5 oder 8 m von der Straße „Kastaniensteig“ in der Regel parallel zur Straße als grundstücksübergreifende Baufensterausweisungen festgesetzt. Die empfohlene konkrete Lage der Wohnhäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird mittels Hinweis ohne Normcharakter dargestellt. Mittels textlicher Festsetzung 1.0 wird konkretisierend bestimmt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Als Bauweise wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind.

Für das Straßenflurstück 16/9 erfolgt keine Festsetzung.

Mittels textlicher Festsetzung 2.0 wird folgende Regelung getroffen: „Auf den von Sichtdreiecken eingeschlossenen Flächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie Bäume und Sträucher unzulässig, wenn sie höher als 80 cm über Fahrbahnoberkante hinausragen.“ In der Planzeichnung sind jedoch keine Sichtdreiecke verortet, so dass davon auszugehen ist, dass diese Festsetzung mangels Bestimmtheit irrelevant ist.

¹ Vollgeschossbegriff 1993 gemäß § 2 Abs. 4 BauO vom 20.07.1990: „Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.“

Aktueller Vollgeschossbegriff gemäß § 2 Abs. 6 BbgBO vom 19.05.2016: „Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.“

Mittels textlicher Festsetzung 3.0 werden textliche Festsetzungen zur Dachneigung und Bedachung als örtlicher Bauvorschriften getroffen. Demnach sind nur Dachneigungen zwischen 30 und 48 Grad zulässig. Die Bedachung soll in Pfanneneindeckung erfolgen. Nebengebäude und Garagen können als Flachdach ausgeführt werden.

Rechts oben auf der Planzeichnung werden einzelne unverbindliche Hinweise ohne Normcharakter gegeben.

Inhalte des Durchführungsvertrages

Zum Wortlaut des Durchführungsvertrages vgl. Anlage 3.

Im Durchführungsvertrag hat sich der Vorhabenträger seiner Zeit verpflichtet, die Erschließungsanlagen im Satzungsgebiet innerhalb einer Frist von 5 Jahren fertigzustellen. Die Erschließungsanlagen umfassen im Wesentlichen die Herstellung der Wegesflächen der Straße Kastaniensteig und die Entwässerung. Die Errichtung der Wohnhäuser auf den Baugrundstücken war kein Gegenstand des Durchführungsvertrages. Das innerhalb der Frist nach § 12 Abs. 1 BauGB durchzuführende Vorhaben umfasst demnach nicht die Errichtung der Wohnhäuser. Der damalige Vorhabenträger hat die sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Verpflichtungen dem Vernehmen nach erfüllt.

Darüber hinaus beinhaltet der Durchführungsvertrag keine weiteren relevanten Regelungen.

1.2 Einordnung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich im südlichen Teil der Lindensiedlung rund 500 m nordwestlich des historischen Dorfkernes von Schwante.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Amalienfelder Weg und gegenüberliegende Wohngrundstücke,
- im Nordosten durch Wohngrundstücke,
- im Osten durch den Lindenweg,
- im Süden durch Wohngrundstücke und
- im Westen durch einen Streifen ruderaler Wiesen und dahinterliegende Wohngrundstücke.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 16/3 bis 16/13 und 16/19 (teilweise) der Flur 4, Gemarkung Schwante mit einer Fläche von rund 0,93 ha.

1.3 Anlass, Ziel und Erfordernis der Aufhebung

Der Eigentümer eines noch unbebauten Grundstücks im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses im Bauhausstil mit Staffelgeschoss und Flachdach. Dies steht den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes über die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässigen Dachneigungen entgegen. Um sein Vorhaben durchführen zu können, hat der Eigentümer nach Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde am 22.08.2018 bei der Gemeinde den Antrag gestellt, den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben.

Die relativ restriktiven Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes insbesondere in Bezug auf die Zahl der Vollgeschosse und den örtlichen Bauvorschriften entsprechen unter Berücksichtigung der ansonsten relativ uneinheitlichen Bebauung in der Lindensiedlung nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen. Es besteht ein öffentliches Interesse, im

Plangebiet zukünftig Vorhaben entsprechend der Ortsüblichkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB zu ermöglichen, ohne den sich daraus ergebenden Maßstab wie bisher durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes weiter einzuschränken. Dadurch sollen die Spielräume für die Errichtung von Wohnhäusern erhöht und z. B. auch das Vorhaben des Antragstellers ermöglicht werden.

Ziel der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist entsprechend im Sinne einer positiven Planungskonzeption die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB. Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung im und angrenzend an das Plangebiet vollständig Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Lindensiedlung. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB wird nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung Maßstab für die zukünftige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sein (vgl. hierzu auch Kapitel 4).

1.4 Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Oberkrämer hat am 27.09.2018 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Sie hat ebenfalls beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzuheben.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen u. a. auch für ihre Aufhebung. Daraus folgt u.a., dass auch die Aufhebung eines Bebauungsplans die Verfahrensschritte der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung nach den § 3 ff. BauGB erfordert, und dass eine Begründung der Aufhebung erarbeitet werden und am Verfahren teilnehmen muss. Der aufzuhebende Plan muss im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Einsichtnahme bereitliegen.

Bei einer Aufhebung von Bebauungsplänen kann unter bestimmten Voraussetzungen das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen. Dies ist unter Bezug auf § 13 Abs. 1 BauGB insbesondere für solche Fälle möglich, bei denen durch die Aufhebung des Plans der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nicht wesentlich verändert wird.

Nach § 12 Abs. 6 BauGB kann bei Aufhebung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch wegen Zweckverfehlung das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Zweckverfehlung liegt insbesondere vor, wenn der Vorhabenträger das Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag geregelten Frist nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchgeführt hat. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger lediglich gegenüber der Gemeinde, die Erschließungsanlagen im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche innerhalb einer Frist herzustellen. Das innerhalb der Frist nach § 12 Abs. 1 BauGB durchzuführende Vorhaben umfasst demnach nicht die Errichtung der Wohnhäuser auf den Baugrundstücken. Die Erschließungsanlagen wurden offensichtlich hergestellt. Es ist daher davon auszugehen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend des Durchführungsvertrages innerhalb der Frist nach § 12 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde und damit keine Zweckverfehlung vorliegt.

2. Analyse des Plangebietes

2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Lindensiedlung. Die Lindensiedlung ist planungsrechtlich ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil innerhalb der Gemeinde Oberkrämer.

Der Ortsteil Lindensiedlung ist ein typisches Wohnsiedlungsgebiet, das in den vergangenen rund 20 Jahren insbesondere durch Siedlungserweiterung im Umfeld bereits bestehender Gehöfte um den Lindenweg, den Amalienfelder Weg und den Weg am Hörstegraben entstanden ist. Grundlage für die Erweiterung und Entwicklung der Lindensiedlung waren und sind neben dem aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan „Lindenweg I“ (nördlicher Teil Eichen- und Eschenweg),
- der Bebauungsplan „Lindenweg II“ (südlicher Teil Eichen- und Eschenweg, Buchen- und Weidenweg),
- der Bebauungsplan „Wohngebiert Schwante“ (Am Hörstegraben, Eibenweg, Zypressenweg, Wacholderweg, Kiefernweg, Lärchenweg, Fichtenweg),
- der Bebauungsplan „Amalienfelder Weg“ (Zur Obstwiese).

Die Bebauungspläne wurden zwischen 1993 und 2004 rechtskräftig. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne nehmen rund 50 % der Siedlungsfläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Lindensiedlung ein. Diese Teile sind dem sogenannten beplanten Innenbereich zuzuordnen, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage der Festsetzungen der Bebauungspläne bestimmt wird. Die übrigen Siedlungsbereiche (insbesondere beidseitig des Lindenweges, des Amalienfelder Weges und am Jasminweg) sind dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Im unbeplanten Innenbereich wird die Zulässigkeit von Vorhaben bereits gegenwärtig auf Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) bestimmt. Die Siedlungsbereiche im näheren Umfeld des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen ausnahmslos im unbeplanten Innenbereich.

Die Lindensiedlung umfasst gegenwärtig rund 260 Wohnhäuser. Mit Ausnahme von 2 Doppelhäusern handelt es sich beinahe ausschließlich um Einzelhäuser. Rund 79 % der Wohnhäuser in der Lindensiedlung sind zweigeschossig und 20 % eingeschossig (entsprechend des aktuellen Vollgeschossbegriffs). Die Grundfläche der Wohngebäude beträgt in der Regel zwischen 80 und 160 m². Im Allgemeinen ist kaum eine Regelmäßigkeit bei der Anordnung der Wohnhäuser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu erkennen. Nur in einzelnen Teilbereichen sind die Wohnhäuser straßenbegleitend angeordnet.

Auch in Bezug auf die Dachneigungen vermittelt die Wohnbebauung der Lindensiedlung kein einheitliches Bild. Während rund 200 Wohngebäude (entspricht rund 77 % des Gesamtbestandes) Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 48 Grad aufweisen, liegen die Dachneigungen bei immerhin knapp 50 Wohngebäuden (entspricht rund 20 % des Gesamtbestandes) teils deutlich unter 30 Grad. Bei letzteren handelt es sich insbesondere um eingeschossige Bungalows mit relativ flachgeneigten Walm- und Satteldächern. 5 Wohngebäude haben Dachneigungen > 48 Grad. 2 Hauptgebäude in der Lindensiedlung sind mit einem Flachdach versehen. Beide ein- und zweigeschossige Gebäude befinden in einer Entfernung bis zu 250 m vom Plangebiet. Gegenwärtig wird rund 200 m nördlich des Plangebietes am Lindenweg ein zweigeschossiges Wohnhaus im Bauhausstil mit Flachdach errichtet.

In der Lindensiedlung sind keine zusammenhängenden städtebaulich relevanten Siedlungsbereiche vorhanden, die in Bezug auf die äußere Gestaltung der Wohngebäude ein

einheitliches schützenswertes Ortsbild vermitteln. Dies trifft auch auf die Dachneigungen und Dachformen zu. Auch im näheren das Plangebiet noch prägenden Umfeld sind Wohngebäude mit unterschiedlichen Dachneigungen und Dachformen anzutreffen. So befinden sich in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft zum Plangebiet 3 Wohngebäude in Bungalowbauweise mit Walmdächern, deren Dachneigung < 30 Grad aufweist. Auch in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegen 2 Wohngebäude mit Dachneigungen < 30 Grad. Schließlich sind auch bereits 2 Wohngebäude im nördlichen Umfeld des Plangebietes mit einem Flachdach versehen.

2.2 Realnutzung / Bebauungsstruktur / Biotoptypen

Das Plangebiet umfasst 11 zwischen rund 600 m² und 1.000 m² große Baugrundstücke und das Straßenflurstück 16/9.

7 der 11 Baugrundstücke sind gegenwärtig mit einem Wohnhaus bebaut. Alle Wohnhäuser sind Einzelhäuser mit 2 Vollgeschossen (entsprechend des aktuellen Vollgeschossbegriffs). Das 2. Vollgeschoss ist jeweils im Dachraum ausgebildet. Die Wohnhäuser sind mit Sattel- und Krüppelwalmdächern bei Dachneigungen jeweils um die 45 Grad versehen. Die Wohnhäuser stehen mindestens 5 m von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie entfernt. Die Grundfläche der Wohngebäude beträgt zwischen 80 und 140 m². Die Wohngrundstücke sind entsprechend der Kartierungsanleitung zur Biotopkartierung Brandenburg² ausnahmslos dem Biotoptyp Einzelhausbebauung mit Ziergärten (Zahlencode 12261) zuzuordnen.

Das Flurstück 16/4 ist ein Wochenendhausgrundstück. Das eingeschossige Wochenendhaus hat eine Grundfläche rund 40 m² plus angebaute Terrasse in etwa derselben Größenordnung. Die Freiflächen des Grundstücks bestehen fast ausschließlich aus regelmäßig gemähten Wiesen, die teilweise durch nicht heimische Ziersträucher begrenzt werden. Es sind keine Bäume vorhanden. Das Flurstück 16/4 ist entsprechend der Kartierungsanleitung zur Biotopkartierung Brandenburg dem Biotoptyp Wochenendhausbebauung weitgehend ohne Bäume (Zahlencode 102501) zuzuordnen.

Die Flurstücke 16/5 und 16/6 werden beinahe ausschließlich durch eine regelmäßig gemähte Wiese eingenommen, die zur Straße durch eine Reihe aus jungen Lebensbäumen begrenzt wird. Eine Bank und Spielgeräte auf der Wiese zeigen an, dass die beiden Flurstücke offensichtlich regelmäßig zu Erholungs- und Spielzwecken genutzt werden. Es sind keine Bäume vorhanden. Die Flurstücke 16/5 und 16/6 können daher entsprechend der Kartierungsanleitung zur Biotopkartierung Brandenburg dem Biotoptyp Grünanlage (Zahlencode 101011) zugeordnet werden.

Das Flurstück 16/8 ist eine sporadisch gemähte Wiese, in der neben typischen Wiesenarten frischer Standorte auch verschiedenen Ruderalpflanzen prägend sind. Es sind keine Gehölze vorhanden. Das Flurstück 16/8 kann daher entsprechend der Kartierungsanleitung zur Biotopkartierung Brandenburg dem Biotoptyp ruderale Wiese in verarmter Ausprägung ohne spontanen Gehölzbewuchs (Zahlencode 0511321) zugeordnet werden.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet wird überwiegend durch den Kastaniensteig erschlossen. Die beiden nördlichen Grundstücke (Flurstücke 16/3 und 16/19) werden durch den Amalienfelder Weg erschlossen. Beides sind öffentlich gewidmete Gemeindestraßen. In beiden Straßen sind die

² Vgl. Landesumweltamt Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg – Band 1 (Kartierungsanleitung und Anlagen) und Band 2 (Beschreibung der Biotoptypen), 2009

erforderlichen Medien für die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung des Plangebietes vorhanden. Die Erschließung der Grundstücke des Plangebietes ist gesichert.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Eigentümer des Straßenflurstücks 16/9 ist die Gemeinde.

3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

3.1 Landesplanung

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm enthält die Grundsätze für die Entwicklung des Gesamttraumes Brandenburg-Berlin, das Leitbild der dezentralen Konzentration sowie Grundsätze für die Fachplanungen. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Landesentwicklungspläne.

Für die Gemeinde Oberkrämer sind im Zuge des vorliegenden Planverfahrens folgende im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg genannten Grundsätze als wesentlich anzusehen:

1. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Landesentwicklungsplan Brandenburg-Berlin (LEP B-B) -Verordnung vom 31.03.2009-

Die Verordnung über den LEP B-B ist am 15.05.2009 in Kraft getreten. Der LEP B-B konkretisiert die im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze sachlich und räumlich für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg. Er konzentriert sich auf die allgemeine Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenen Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung.

Für die Gemeinde Oberkrämer selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

Grundsätze: - Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. ... Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (Pkt. 4.1).

Die Fläche ist dem vorhandenen Siedlungsgebiet des Ortsteiles Schwante bereits gegenwärtig zuzuordnen. Die Planung sichert insofern eine Siedlungsentwicklung zur Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungs-

potentiale innerhalb von Ortsteilen. Das Plangebiet liegt u. a. in noch relativ geringer Entfernung zum multifunktionalen Ortszentrum von Schwante und leistet somit ein Beitrag zur räumlichen Zuordnung der im Grundsatz genannten Funktionen.

Steuerung der Freiraumentwicklung:

Grundsätze: - Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Pkt. 5.1).

Es werden ausschließlich Flurstücke und Flurstücksteile überplant, die bereits dem Siedlungsbereich der Gemeinde Oberkrämer zuzurechnen sind. Für die Planung ist daher keine Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 16.10.2019 bestätigt, dass gegenüber der Aufhebung des VEP Nr. 2 keine raumordnerischen Bedenken bestehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Die Gemeinde Oberkrämer verfügt über einen in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Bestandteil einer Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet wird auch nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes dem bestehenden Gebietscharakter nach ein Wohngebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bleiben. Insofern entspricht die Planung der sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeption.

3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben wäre gegenwärtig auf Grundlage der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes 2 „Lindenweg 4“ zu beurteilen.

3.4 Schutzgebiete und –objekte nach dem Naturschutzrecht, Baumschutz

Durch das Vorhaben werden keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht in Anspruch genommen.

Vorhandene Bäume im Plangebiet sind gegenwärtig und nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer geschützt. Auf den noch unbebauten Grundstücken sind keine Bäume vorhanden.

3.5 Artenschutz

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich auf den Vollzug von Bebauungsplänen (insbesondere Baugenehmigungsverfahren). Dort sind die artenschutzrechtlichen Probleme also abschließend zu lösen. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist jedoch hinreichend vorab zu klären, ob ein Bebauungsplan vollziehbar ist oder ob seiner Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Ein Bebauungsplan der artenschutzrechtlich nicht vollziehbar ist, wäre nicht erforderlich und daher unwirksam. Dies gilt auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen.

Die bestehende Biotopstruktur im Plangebiet und seiner direkten Umgebung (vgl. Kap. 2.1 und 2.2) liefert keine Anhaltspunkte dafür, dass die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte. Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB entsprechend der Ortsüblichkeit zulässig. Diese Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes ist im Verhältnis zu den gegenwärtig noch geltenden Festsetzungen des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Belange des Artenschutzes unerheblich. Im alten Vorhaben- und Erschließungsplan werden keine Festsetzungen z. B. zu Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Pflanzbindungen oder Grünflächen getroffen, deren Aufhebung sich nachteilig auf die Belange des Artenschutzes auswirken könnte. Auf den noch unbebauten Grundstücken im Plangebiet wurden keine geschützten Arten festgestellt. Unter vorgenannten Voraussetzungen wäre eine etwaige artenschutzrechtliche Untersuchung des gesamten Plangebietes mit der Erfassung von geschützten Arten sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine bloße Förmlichkeit, die für die Einschätzung der Folgen der beabsichtigten Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nichts Erhebliches erbringen könnte. Eine solche Erfassung wäre entsprechend unverhältnismäßig und unterbleibt daher.

Sollten sich in Zukunft dennoch bei einzelnen Vorhaben konkrete Anhaltspunkte für Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ergeben, wäre im Baugenehmigungsverfahren eine Prüfung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote durchzuführen.

4. Zukünftiges Planungsrecht/Planungskonzeption

Die Gemeinde Oberkrämer hat die Einleitung der isolierten, ersatzlosen Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, ohne diesen durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen. Dies erfolgt durch Aufstellung einer eigenständigen Aufhebungssatzung. Das für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehende Planungsrecht wird durch die Aufhebungssatzung nach dessen Inkrafttreten aufgehoben. Im Ergebnis entsteht ein planloser Zustand.

Die bestehenden Wohngebäude im Plangebiet befinden sich untereinander und zur nördlich, nordöstlich, südlich und nordwestlich angrenzenden Bebauung in einem wechselseitigen Bebauungszusammenhang, der Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist. Die noch nicht bebauten Grundstücke im Plangebiet unterbrechen als sogenannte Baulücken diesen Bebauungszusammenhang nicht. Sie weisen etwa eine Parzellentiefe auf und sind von der umgebenden Bebauung so geprägt, dass sie noch zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören.

Künftige Vorhaben sind somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist im

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

Art der baulichen Nutzung

Die ortsübliche Art der baulichen Nutzung im Plangebiet in Verbindung mit der auf das Plangebiet prägend wirkenden Umgebungsbebauung entspricht eher dem Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes als der eines allgemeinen Wohngebietes. Die Baugebiete sind im aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Deshalb ist nicht auszuschließen, dass in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der restriktivere Zulässigkeitsmaßstab eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO maßgebend sein wird.

Reine Wohngebiete dienen (nur) dem Wohnen. Weitere Nutzungen können nach § 3 Abs. 3 BauNVO (nur) ausnahmsweise zugelassen werden. Dies sind

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Allgemeine Wohngebiete dienen hingegen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. In ihnen sind gemäß § 4 Abs. 2 neben Wohngebäuden auch andere Nutzungen allgemein zulässig. Dabei handelt es sich um die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen wären nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dann möglicherweise nicht mehr allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung sind bei der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung als Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB zukünftig nach geltender Rechtsprechung vorrangig die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe zugrunde zu legen sowie ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche. Andere Maßfaktoren wie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl treten demgegenüber zurück. Da zur Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung der nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tretende Baukörper Vorrang hat, muss die Zahl der Vollgeschosse in der Regel als Zulässigkeitsmerkmal nach § 34 BauGB hinter der Höhe baulicher Anlagen, unter Umständen auch in Bezug auf Belange des Ortsbilds und der Gestaltung zurücktreten.

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind gegenwärtig Wohngebäude mit einer **Grundfläche** bis zu rund 140 m² ortsüblich. Im aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird keine Grundfläche sondern die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,2 festgesetzt. Nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden entsprechend Wohngebäude bis zu einer Grundfläche von etwa 140 m² zulässig sein. Da demgegenüber die GRZ zurücktritt, ist zukünftig nicht ausgeschlossen, dass im Einzelfall zukünftig Vorhaben im Plangebiet zulässig sein werden, bei denen eine GRZ von 0,2 (geringfügig) überschritten werden kann, soweit das Vorhaben noch weitgehend im ortsüblichen Verhältnis zur umgebenden Freifläche steht. Da die noch nicht bebauten Grundstücke mindestens rund 770 m² groß sind, ist dies jedoch relativ unwahrscheinlich.

Der aufzuhebende Vorhaben- und Erschließungsplan trifft in Bezug auf die zulässige **Höhe** baulicher Anlagen keine Festsetzungen. Der Zulässigkeitsmaßstab in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen ändert sich daher nach Aufhebung des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes nicht. Maßgebend wird auch zukünftig die ortsübliche Höhe der Wohngebäude im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sein.

In Bezug auf die **Geschosszahl** wird die Eigenart der näheren Umgebung durch Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen geprägt. Für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung ist der aktuelle Vollgeschossbegriff nach § 2 Abs. 4 BbgBO maßgebend. Im aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Geschosszahl im Plangebiet auf ein Vollgeschoss (gemäß dem 1993 geltenden Vollgeschossbegriff) begrenzt. Geschosse die im Dachraum nicht über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, zählten damals nicht zu den Vollgeschossen. Soweit in ihnen Aufenthaltsräume möglich sind, bilden sie dem gegenüber gemäß dem aktuellen Vollgeschossbegriff jedoch ein separates 2. Vollgeschoss. Gemäß dem aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan sind entsprechend gegenwärtig im Plangebiet nur sprichwörtlich 1½-geschossige Gebäude zulässig, wobei das Obergeschoss im Dachraum liegt. Nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden im Plangebiet Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen zulässig sein, und zwar unabhängig davon, ob das 2. Vollgeschoss im Dachraum (mit geneigten Dächern) ausgebildet ist. Dies bedeutet, dass zukünftig im gesamten Plangebiet auch Wohngebäude zulässig sind, bei denen über dem 2. Vollgeschoss ein Flachdach oder ein gering geneigtes Dach ausgebildet ist. Die Höhe des Drempels kann dabei z. B. auch geringfügig über der Decke des Obergeschosses liegen. Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ermöglicht entsprechend in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse größere zeitgemäße Spielräume für die Errichtung von Wohngebäuden.

Bauweise

In Bezug auf die Bauweise entsprechen im Plangebiet selbst und der auf das Plangebiet prägend wirkenden Umgebungsbebauung nur Einzelhäuser der Eigenart der näheren Umgebung. Im aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Bauweise ebenfalls festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Deshalb ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab in Bezug auf die Bauweise nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Mit dem Zulässigkeitsmerkmal der Grundstücksfläche, die überbaut wird, wird insbesondere auf die in Begriffsbestimmung von § 23 BauNVO bezeichneten Baulinie, Baugrenze und Bebauungstiefe zurückgegriffen. Im Plangebiet sind keine einheitlichen Abstände der Wohnhäuser zur Straßenbegrenzungslinie vorhanden, die eine faktische Baulinie begründen könnten. Für die Bestimmung der Ortsüblichkeit werden zukünftig die in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Baugrenzen, die grundsätzlich nicht überschritten werden dürfen, maßgebend sein. Dies gilt gleichermaßen für ein Vor- und Zurücktreten des Baukörpers in die Vorgartenfläche bzw. hintere Grundstücksfläche. Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung sind diese „faktischen“ Baugrenzen nicht einheitlich. Daraus ergeben sich entsprechende Spielräume. Sie ergeben sich weiter daraus, dass auch faktisch eindeutige Baugrenzen überschritten werden können, wenn dadurch bodenrechtlich beachtliche Spannungen nicht begründet werden. Der aufzuhebende Vorhaben- und Erschließungsplan setzt mittels Baugrenzen relativ strikt (nur) 11 m tiefe überbaubare Grundstücksflächen fest. Der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straße „Kastaniensteig“ wird dabei an der südlichen 5 m und an der nördlichen Seite mit 8 m festgesetzt. Entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung werden zukünftige Vorhaben auf den noch nicht bebauten Grundstücken einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Da weitere „faktische“ Baugrenzen kaum ableitbar sind, ermöglicht die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend auch bei der Wahl des

konkreten Standortes für die Errichtung von Wohngebäuden auf den jeweiligen Grundstücken größere Spielräume für den Bauherrn.

Äußere Gestaltung der Wohngebäude

Im aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung festgesetzt. Demnach sind nur Dachneigungen zwischen 30 und 48 Grad zulässig. Die Bedachung soll in Pfanneneindeckung erfolgen. Merkmale zur äußeren Gestalt der Wohngebäude unterliegen nicht dem Einfügungsgebot nach § 34 Abs. 1 BauGB. Dies hat zur Folge, dass nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch Wohngebäude mit anderen Dachneigungen oder mit Flachdach zulässig sind. Auch andere Bedachungen als Pfanneneindeckung werden zulässig.

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Da die Lindensiedlung (oder Teile davon) kein schutzwürdiges Ortsbild von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung aufweist, sind diesbezüglich jedoch kaum Einschränkungen zu erwarten.

5. Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen. Deshalb werden nachfolgend die erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 7 Buchstaben a bis d BauGB beschrieben. Maßgeblich für die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ist der gemäß dem noch geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan gegenwärtig planungsrechtlich zulässige Umweltzustand.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgehoben! Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Deshalb ist auch die Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen eines Umweltberichtes oder durch einen grünordnerischen Fachbeitrag entbehrlich.

Auswirkungen auf den Menschen sowie die Bevölkerung insgesamt

Der gegenwärtig gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich zulässige Umweltzustand ist der eines Wohngebietes mit rund 11 relativ kleinteiligen 1½-geschossigen Wohngebäuden als Einzelhäuser, das in eine größere Wohnsiedlung (die Lindensiedlung) eingebettet ist.

Gegenwärtig sind 7 der 11 Baugrundstücke mit Wohnhäusern bebaut. Die übrigen 4 Baugrundstücke dienen (noch) Erholungszwecken oder sind ungenutzt. Das Plangebiet hat daher gegenwärtig überwiegend Wohnfunktionen für den Menschen.

Die Änderung des Zulässigkeitsmaßstabs weg von den Festsetzungen des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes hin zur Ortsüblichkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB führt zu einer geringfügigen Erweiterung von Spielräumen bei der Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden insbesondere in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Dies hat Vorteile für die zukünftigen Bauherrn. Diese geringfügig erhöhten Spielräume haben jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf

das Schutzgut Mensch. Infolge der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und der Bevölkerung insgesamt abzusehen.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Der gegenwärtig gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich zulässige Umweltzustand ist der eines vollständig mit rund 11 relativ kleinteiligen Wohngebäuden bebauten Wohngebietes innerhalb der Lindensiedlung, das dem Biotoptyp Einzelhausbebauung mit Ziergärten (Zahlencode 12261) zuzuordnen ist.

Gegenwärtig sind 3 Baugrundstücke noch unbebaut. Dabei handelt es sich um artenarme Wiesen ohne Gehölze mit geringer Biotopwertigkeit (vgl. auch Kap. 2.2). Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Vorhaben im Plangebiet nach § 34 BauGB entsprechend der Ortsüblichkeit zulässig. Diese Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes ist im Verhältnis zu den gegenwärtig noch geltenden Festsetzungen des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Belange des Biotop- und Artenschutzes unerheblich. Im alten Vorhaben- und Erschließungsplan werden keine Festsetzungen z. B. zu Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Pflanzbindungen oder Grünflächen getroffen, deren Aufhebung sich nachteilig auf Pflanzen und Tiere auswirken könnten. Die bestehende Biotopstruktur im Plangebiet und seiner direkten Umgebung liefert auch keine Anhaltspunkte dafür, dass die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte. Der Baumbestand im Plangebiet ist gegenwärtig und auch zukünftig auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Oberkrämer geschützt.

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Pflanzen und Tiere zu erwarten.

Auswirkungen auf die Fläche

Die Änderung des Zulässigkeitsmaßstabes im bestehenden Wohngebiet weg von den Festsetzungen des aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplanes hin zur Ortsüblichkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB führt zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

Auswirkungen auf den Boden

Das Plangebiet wird überwiegend durch beinahe ebene Talsandflächen eingenommen, die Ergebnis der Landschaftsgenese der Weichselkaltzeit sind. In Richtung Westen gehen diese in Windablagerungen (Dünen) über. Es stehen im gesamten Plangebiet fein- bis grobkörnige Sande an.

Das Bodenpotential des Plangebietes ist durch die jahrzehntelange Nutzung als Einfamilienhausgebiet erheblich anthropogen überprägt. Im noch geltenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Theoretisch dürfen daher gegenwärtig planungsrechtlich je Baugrundstück inkl. der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal 30 % der Grundfläche durch bauliche Anlagen überdeckt werden.

Bei Durchführung der ersatzlosen Aufhebung sind zukünftig Vorhaben zulässig, die sich gemäß § 34 BauGB auch entsprechend des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Es ist nicht absehbar, dass sich dadurch der Versiegelungsgrad im Plangebiet zukünftig im Verhältnis zum gegenwärtig zulässigen Versiegelungsgrad erheblich erhöhen kann, da eine erheblich intensivere Überbauung nicht ortsüblich ist.

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens führen.

Auswirkungen auf das Wasser

Im Plangebiet und in seiner Nähe sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Grundwasser ist aufgrund eines relativ geringen Filter- und Puffervermögens des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wenig geschützt. Daraus leitet sich eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ab.

Bei Durchführung der ersatzlosen Aufhebung ist nicht absehbar, dass sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet zukünftig im Verhältnis zum gegenwärtig zulässigen Versiegelungsgrad erheblich erhöhen kann, da eine erheblich intensivere Überbauung nicht ortsüblich ist. Eine potentiell weitere Einschränkung der Grundwasserneubildung oder eine Erhöhung des Oberflächenabflusses ist somit nicht ableitbar.

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann daher zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser führen.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Das Mikroklima des Plangebiets und seiner nächsten Umgebung ist insbesondere durch die Lage in einem durchgrüntem Siedlungsgebiet gekennzeichnet. In den Siedlungsbereichen mit ihren versiegelte Oberflächen und Gebäuden kommt es zu verstärkter Absorption von kurzwelliger Strahlung und somit zur Aufheizung dieser Flächen (Wärmeinseln). Das Plangebiet ist Teil des mikroklimatisch vorbelasteten Siedlungsbereiches.

Die lokalklimatische Wirkung des Plangebietes ist aufgrund seiner geringen Ausdehnung, seiner Lage innerhalb eines durchgrüntem Siedlungsgebietes sowie der Nachbarschaft zu ausgedehnten Offenlandflächen bei geringer lufthygienischer Vorbelastung als geringwertig einzustufen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Landschaft

Ansatzpunkt zur Bewertung des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholungseignung ist § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wonach auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind. Dabei kann die Natur- und Erholungsfunktion im Hinblick auf das Landschaftsbild als die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, durch physisch und psychisch positive Wirkungen beim Menschen eine körperliche und seelische Regeneration hervorzurufen und den Menschen durch ein ästhetisch ansprechendes Landschaftsbild günstig zu beeinflussen, definiert werden.

Das Plangebiet ist als Teil eines größeren Wohnsiedlungsgebietes mit relativ lockerer bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung wahrnehmbar, in dem noch einzelne Grundstücke unbebaut sind. Besondere Gestaltungsmerkmale der Bebauung im Plangebiet im Vergleich zur Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen fallen nicht ins Auge. Das Plangebiet hat kein schutzwürdiges Ortsbild von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung. Der zulässige Wahrnehmungszustand ist der eines durchgehend mit 1½-geschossigen Einfamilienhäusern bebauten Wohngebietes innerhalb der Linden-siedlung.

Bei Durchführung der ersatzlosen Aufhebung sind Vorhaben zulässig, die sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dadurch werden insbesondere auch die Spielräume für die Errichtung zweigeschossiger Wohngebäude erhöht, so dass zukünftig auch Wohngebäude zulässig sind, bei denen über dem 2. Vollgeschoss ein Flachdach oder ein gering geneigtes Dach ausgebildet ist. Dies ist jedoch auch bereits gegenwärtig in allen an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereichen ortsüblich und zulässig. Insofern kann die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes führen.

Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selber und in seinem Wirkungsbereich liegen keine Natura 2000-Gebiete. Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind daher auch keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet selber und im Umgebungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter von Bedeutung vorhanden bzw. bekannt. Insofern sind durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

6. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Stadtplanerische Auswirkungen

Nach der ersatzlosen Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind künftig gemäß § 34 BauGB Vorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Vgl. hierzu im Einzelnen auch Kapitel 4.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Unter Zugrundelegung der planungsrechtlich gegenwärtig zulässigen Nutzung und Nutzungsintensität sind durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.

Finanzielle Auswirkungen

Die für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehenden Planungskosten werden vollständig durch einen Grundstückseigentümer im Plangebiet getragen. Der Gemeinde entstehen hierbei keine Kosten.

Die Grundstücke im Plangebiet bleiben auch nach Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Baugrundstücke, die dann als Bestandteil eines unbeplanten Innenbereichs nach § 34 Abs. 1 BauGB zu Zwecken des Wohnens bebaubar sind. Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes tritt somit keine nicht nur unwesentliche Wertminderung der Baugrundstücke im Plangebiet ein. Sich aus § 42 BauGB ergebende Entschädigungsansprüche sind nicht zu erwarten.

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan

Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14 S. 1)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3)

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II 2009, S. 186)

Gemeinderecht

Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberkrämer in der Fassung der 2. Änderung vom März 2008

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Lindenweg 4“ Schwante Planzeichnung linker Teil

Vermessungsantrag 444/80

an den Liegenschaftsdienst
des Rates des Bezirkes Potsdam

Außenstelle: **Schwante**

Eigentümer/Richtträger:
**Evelene Mohlis
Lindenweg 4
1421 Schwante**

Flur	Blatt	Fläche	Flur	Blatt	Fläche
1	111	13	14	113	18
2	111	13	14	113	18
3	111	13	14	113	18

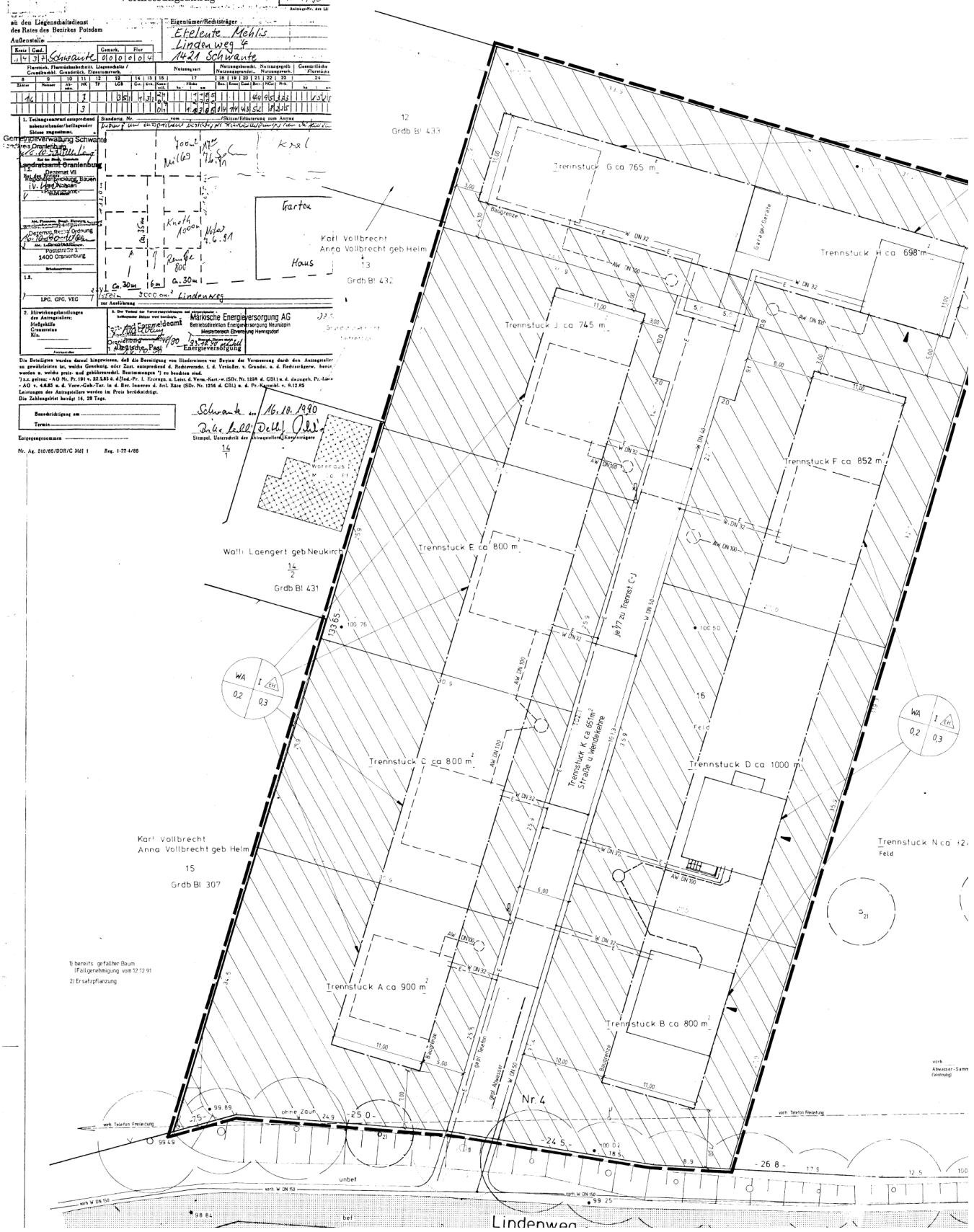
1. Teilgrenzpunkt entsprechend
aus dem Katasterplan

2. Minderungsflächen
des Antragstellers:
Märkische Energieversorgung AG
Betreiberin Energieerzeugung, Netze
Märkische Energieversorgungs
AG

Die Bestimmung des Maßstabes ist die Bestimmung des Rates der Vermessung durch den Antragsteller
zu gewährleisten, so werden Grundstücke, die durch die Vermessung in 1. & 2. Verfahren u. Grundstücke u. Maßstabplan, keine
werden u. welche nicht auf geträgerten Bauplänen zu bezeichnen sind.
Trennstück A ca. 900 m
Trennstück B ca. 800 m
Trennstück C ca. 800 m
Trennstück D ca. 1000 m
Trennstück E ca. 800 m
Trennstück F ca. 852 m
Trennstück G ca. 765 m
Trennstück H ca. 698 m
Trennstück K ca. 85 m²
Straßen- u. Versorgungs
leitungen

Bestandteil des am
Trennstück
Erschließungsplan

Nr. 4



- 1) bereits gefällter Baum
- 1) fällige Grabung vom 12.12.91
- 2) Erschließung

vorh.
Abwasser-Samm-
behälter

Lindenweg

Anlage 2

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Lindenweg 4“ Schwante

Anlage Textteil:

Erläuterung zum Bebauungs- und Erschließungsplan für den
Bau von 11 Einfamilienhäusern

PROJEKT SCHWANTE

LINDENWEG 4

Der Projektierende: Ingenieurbüro
Georg Knoth
Kopischstr. 1
W-1000 Berlin 61

Tel: 694 23 63

1. Erläuterung

Die Gemeinde Schwante liegt ca. 30 Autominuten vom Zentrum Berlins entfernt, in einer reizvollen Lage.

Intakter Mischwald, Wasser und eine optimale Verkehrsanbindung durch Autobahn und geplanter S-Bahn (die Linie ist bereits vorhanden) machen den Standort für einen breiten Käuferkreis interessant.

Schulen und Kindergarten sind in der Gemeinde. Die kurze Entfernung zu Oranienburg sichert bereits heute ein problemloses, schnelles Einkaufen auch außerhalb von Berlin-City.

Andere Maßnahmen zur Angleichung der Infrastruktur auf höheren Standard sind im Laufen: Abwasserentsorgung, Telefon usw.

Gewerbeflächen für mittelständische Industrieansiedlungen sind im Ort ausgewiesen, mit einer Reihe ernster Interessenten wird von der Gemeinde verhandelt. Geplant ist die Schaffung "sauberer" Arbeitsplätze (Elektronik, Montage usw.).

Die Grundstückspreise sind noch attraktiv und bezahlbar.

Die Besitzverhältnisse sind einwandfrei geklärt, die bisherige Nutzung war landwirtschaftlicher Art.

Der Landkartenausschnitt informiert über die hervorragende geographische Lage des geplanten Projektes, über die nähere Umgebung sowie über eine mögliche menschengerechte Bebauungskonzeption.

Die Grundstücksnutzung auf der Grundlage der Flächennutzungskonzeption variiert zwischen 500 m² und 1000 m², je Parzelle.

Damit ist auch für Menschen aus der unmittelbaren Umgebung ein attraktives Wohnangebot gegeben.

2. Bebauungskonzeption

2.1. Lageplan (Katasterplan) - siehe Anlage

2.2. Bebauungsplan
(Vorhaben- und Erschließungsplan) - siehe Anlage

Der Bauabschnitt wird später an die Ver- und Entsorgungsleitungen des Ortes angeschlossen.

2.3. Baubeschreibung

Als voraussichtliches erstes Haus wird ein Haus von der ORA-Bau GmbH errichtet. Die konstruktiven und gestalterischen Kriterien sind der Baubeschreibung Nr. M1/91 (siehe Anlage) zu entnehmen.

Vorgesehen ist das Trennstück D (Knoth).

Für den gesamten Bauabschnitt sind folgende Bedingungen vorgegeben:

- Einhaltung der Baulinie/Bauflucht
- GFZ 0,3 gemäß Flächennutzungskonzeption
- GRZ 0,2 gemäß Flächennutzungskonzeption
- Satteldach

2.4 Erschließung/ Zustimmungen/ Stellungnahmen

2.4.1 Straßen

Der Bauabschnitt ist über den Lindenweg und dem abzweigenden Amalienfelder Weg (teilbefestigt) zugänglich. Die Privatstraße in das Gelände ist auf eine Länge von ca. 100 m als begrünte Straße neu zu bauen. Die Straße wird später an das geplante Straßennetz des Bebauungsgebietes angeschlossen.

2.4.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral. Die standortmäßige Zustimmung der Potsdamer Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungsunternehmen GmbH liegt vor.

2.4.3 Abwasser

Die Abwasserreinigung erfolgt über mehrere Abwasser- Sammelbehälter.

Ein Anschluß an das zentrale Abwassersystem ist geplant.

Die standortmäßige Zustimmung liegt vor, gleichfalls die Zustimmung des Dezernates V des Landratsamtes - Gesundheitsamt.

2.4.4. Elektroenergie

Zustimmung von der Märkischen Energieversorgung AG zur Absicherung der erforderlichen kW über eine neue Trafostation "Sommerwalde" für das IV. Quartal 1992 liegt vor (für 11 Einfamilienhäuser).

2.4.5. Telefon

Zustimmung zum Standort vom Post- und Fernmeldeamt, Linienstelle Oranienburg, liegt vor.

2.4.6. Folgende Zustimmungen sind noch einzuholen:

- Straßenbauamt
(nur für Anbindung, genutzte Straßen werden kommunal verwaltet)
- Immissionsschutz
- Munitionsfreiheit

Die Zustimmungen werden mit dem Bauantrag nachgereicht.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Die zu bebauenden Grundstücke sind Eigentum der 11 Privatkäufer.
(siehe Anlage)

Notarielle Kaufverträge und Auflassungen sind vorhanden.
Grundbucheintragungen sind noch nicht abgeschlossen.

Zum Vorkaufsrecht der Gemeinde liegt Negativattest vor.

2.6. Kostenübersicht/ Kostenübernahme

Erschließungskosten:

- Be- und Entwässerung	40.000,--	DM
- Elektroerschließung	35.000,--	DM
- Privatstraße, Trennstück K	30.000,--	DM
	<hr/>	
	105.000,--	DM

Die Kostenaufteilung wird mit der Gemeinde abgestimmt.

Die Kosten werden von den Privateigentümern übernommen.

2.7. Fristenplan/ Bauzeitenplan

Vermessung	:	bis Juni 1992
Erschließung	:	bis Mitte 1992
Bauantrag für 1. Haus	:	Februar 1992
Fertigstellung des 1. Hauses:		Juli 1992

Endbebauung 1995.

2.8. Vermessung

Die erforderliche Grenz- und Teilungsvermessung ist in Auftrag gegeben.

15.5.92 *Reiner Berg*
Gemeindeverwaltung Schwante
Landkreis Oranienburg

Anlage 3

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 „Lindenweg 4“ Schwante

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gemeinde O-1421 Schwante (nachfolgend Gemeinde genannt) vertreten durch den
Amtdirektor des Amtes Oberkrämer, Herrn Jilg

und

Ingenieurbüro Georg Knoth GbR (nachfolgend Vorhaben- und Erschließungsträger genannt)
vertreten durch Herrn Knoth

schließen folgenden Vertrag:

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Der Vorhaben und Erschließungsverträge übernimmt auf Grund der ihm durch Satzung gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 55 BauZVO über den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.05.92 obliegenden Erschließungspflicht die Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen im Satzungsgebiet (Erschließungsgebiet) gemäß den sich aus § 2 dieses Vertrages ergebenden Vorgaben. Die Umgrenzung des Satzungsgebiets ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Plan.

(2) Die Gemeinde verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Der Zeitpunkt wird auf 5 Jahre festgelegt, bis sämtliche Häuser fertiggestellt sind.

§ 2 Fertigstellung der Anlagen

(1) Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, die in den beigefügten Plänen dargestellte Entwässerung sowie die Wegeflächen in dem Umfang bis in 5 Jahren fertigzustellen, der sich aus der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung ergibt.

(2) Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Anzeige der Gemeinde begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bauten benutzbar sein.

(3) Erfüllt der Vorhaben- und Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Gemeinde berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeit zu setzen. Erfüllt der Vorhaben- und Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser die vertraglichen Verpflichtungen nicht, tritt die Gemeinde von diesem Vertrag zurück. Die Gemeinde kann die Arbeit auf Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträgers ausführen oder ausführen lassen.

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfaßt

- a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen
 - b) die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen
- die erstmalige Herstellung des öffentlichen Weges einschließlich
- Fahrbahnen
 - Gehweg
 - Straßenbeleuchtung
 - Straßenbennennungsschilder (wenn gefordert!)
 - Verkehrszeichen

nach Maßgabe der von der Gemeinde genehmigten Ausbauplanung.

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen. (Bescheide liegen vor).

(3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Erschließungsgebiets bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 4

Ausschreibungen, vergabe und Bauleitung

(1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung der Erschließungsanlagen beauftragt der Vorhaben- und Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluß des Ingenieurvertrages zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibungen auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) ausführen zu lassen und diese nur mit Zustimmung der Gemeinde zu vergeben. Der Zustimmung bedürfen die Leistungsverzeichnisse - vor deren Ausgabe -, die Auswahl der aufzufordernden Bieter und die Auftragserteilung.

(3) Die erforderlichen Vermessungsarbeiten werden einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag gegeben, alle Arbeiten mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 5

Baudurchführung

(1) Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, daß die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Postkabel, Strom-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, daß die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen vermieden wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.

(2) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhaben- und Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Gemeinde durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen.

(3) Der Baubeginn ist der Gemeinde drei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Gemeinde oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

(4) Der Vorhaben- und Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Gemeinde von dem Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Gemeinde vorzulegen. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Gemeinde bestimmten Frist zu entfernen.

(5) Vor Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die Entwässerungsanlagen und die vorgesehenen Straßen als Baustraßen herzustellen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu beseitigen. Mit der abschließenden Fertigstellung der Erschließungsanlagen darf erst nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen begonnen werden.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, übernimmt der Vorhaben- und Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherheit.

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhaben- und Erschließungsträger stellt die Gemeinde insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 7

Gewährleistung und Abnahme

(1) Der Vorhaben- und Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, daß seine Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

(2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB. Die Frist für die Gewährleistung wird auf den 31.12.1998 festgelegt unter Beibehaltung der 5 Jahres-Garantie bei Vertragsabschluß mit den Baufirmen. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Gemeinde.

(3) Der Vorhaben- und Erschließungsträger zeigt der Gemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Gemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Gemeinde und dem Vorhaben- und Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Gemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhaben- und Erschließungsträger beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 200,- DM angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Vorhaben- und Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

(1) Im Anschluß an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Gemeinde diese in ihre Baulast, wenn sie Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde gesichert sind und der Vorhaben- und Erschließungsträger vorher

- a) in zweifacher Ausfertigung die vom Ingenieurbüro sachlich und fachtechnisch festgestellten Schlußrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich Bestandspläne über geben hat,
- b) die Schlußvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, daß sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
- c) einen Bestandsplan über die Entwässerungseinrichtung über geben hat (ausführende Fa. MLTU).

d) die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Vertragsparteien anerkannten Sachverständigen.

(2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Gemeinde.

(3) Die Gemeinde bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.

(4) Die Widmung der Straßen, Wege und Plätze erfolgt durch die Gemeinde; der Vorhaben- und Erschließungsträger stimmt hiermit der Widmung zu.

§ 9

Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhaben- und Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von 105.000,- DM (in Worten: ein-null-fünf-null-null-null Deutsche Mark) durch Einzahlung auf ein Konto der Gemeinde.

(2) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Vorhaben- und Erschließungsträger ist die Gemeinde berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Vorhaben- und Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Hinterlegung zu befriedigen.

(3) Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Schlußrechnungen mit Anlagen ist für die Dauer der Gewährleistungsfrist eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 5% der Baukosten vorzulegen.

(4) Die Bürgschaften sind auf den Vordrucken der Gemeinde auszustellen.

(5) Mehrere Vertragspartner der Gemeinde haften gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen.

§ 10

Ersatz gemeindlicher Aufwendungen

(1) Bis zum Abschluß dieses Vertrages sind der Gemeinde im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 3 dieses Vertrages bereits folgende Aufwendungen entstanden: keine.

(2) Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich, die gesamten Aufwendungen nach Absatz 1 der Gemeinde innerhalb eines Monats nach Wirksamwerden des Vertrages zu erstatten.

(3) Sofern der Gemeinde ein Aufwand für die Verschaffung des Eigentums an den öffentlichen Flächen entsteht, wird dieser vom Vorhaben- und Erschließungsträger innerhalb eines Monats nach Aufforderung erstattet.

§ 11

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit dem Gebiet des Satzungsgebiets (Anlage 1),
- b) der Entwässerungsplan sowie der Wege- und Grünanlagenplan (Anlage 2),
- c) die von der Gemeinde genehmigte Ausbauplanung mit den Baubeschreibungen (Anlagen 4 bis...)

§ 12

Schlußbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirkung der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhaben- und Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 13

Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, wenn die Gemeinde vorher Eigentümerin der öffentlichen Erschließungsflächen geworden ist.

Schwante, den 01.04.93

Berlin, den 30.3.1993

für die Gemeinde

für den Vorhaben- und
Erschließungsträger

O-1421 Schwante
Lindenweg 4

Anlage 1
zum Erschließungsvertrag
24.3.1993

