

BEGRÜNDUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS "LINDENWEG I" IN DER GEMEINDE SCHWANTE

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Schwante liegt nach Öffnung der innerdeutschen Grenze im Einzugsbereich Berlins. Der auf der näheren Umgebung des Ballungsraums Berlin lastende Entwicklungsdruck ist in dieser Gemeinde deutlich spürbar.

Die Gemeinde hat im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes ein gemeindliches Entwicklungskonzept (04/92) erarbeitet, das als Grundlage zur Entscheidungsfindung über Investitionsvorhaben dienen soll. Dieses Konzept wurde mit den Nachbargemeinden, der unteren und oberen Raumordnungsbehörde abgestimmt. Als Konsens wurde das ca. 13ha große Gebiet "Lindenweg" für eine Wohnbebauung in Stufen vorgesehen (vgl. Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 08.07.92).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wie sie im §1 BauGB gefordert werden, für das Gebiet "Lindenweg I" mit ca. 4,9ha zu gewährleisten, wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach §246a Abs.1 Nr.6 BauGB in Verbindung mit §55 BauZVO erstellt. Die geplante Wohnbebauung ist als Vorhaben im Sinne des §55 BauZVO zulässig, da die Durchführung "zur Deckung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung... dringlich" ist und im übrigen ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich ist, da die §§34 und 35 BauGB nicht anwendbar sind.

2. Einbindung in übergeordnete Planungen

Für die Raumordnung und Landesplanung liegt bislang das "Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg" vom 26.03.91 vor.

Der Landkreis Oranienburg hat einen "2. Entwurf der Kreisentwicklungskonzeption" vorgelegt. Darin werden "entlang der Bahntrasse Henningsdorf-Kremmen zu entwickelnde Siedlungsschwerpunkte" als "Hauptschwerpunkte der Siedlungsentwicklung" des Kreises aufgeführt. "Der Entwicklung des Raumes Vehlfeanz... ist besondere Bedeutung einzuräumen. Diese Siedlungsstruktur hat sich in das Landschaftsbild einzufügen."

Es ist von einer Entwicklung der Gemeinde zu einem ausgeprägten Wohnstandort auszugehen "maßvolle extensive Siedlungsentwicklung".

Als Voraussetzung für eine Nutzung des Planungsgebietes als Wohnbauland heißt das zusammengefaßt:

- Zunahme der Bevölkerung
- wachsendes Arbeitsplatzangebot (durch Gewerbeansiedlung in der näheren Umgebung)
- Zuzug von außen (Ballungsraum Berlin).

3. Aufstellungsverfahren

Im Juni 1991 beschloß die Gemeinde Schwante die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Gebiet Lindenweg mit einer Fläche von ca. 4,9ha.

Ein Parzellierungsplan lag als Beschlußgrundlage vor. In Abstimmungsgesprächen mit der unteren Raumordnungsbehörde stellte sich heraus, daß von dieser Seite eine positive Stellungnahme nur abgegeben werden kann, wenn zusätzlich zu der bereits parzellierten Fläche, eine übergeordnete Erschließungsplanung mit Grün-, Geh- und Radwegenetz, Einbeziehung des Grabens, und Flächen für den Gemeinbedarf vorgesehen wird. Zwangsläufig ergab sich daraus eine Vergrößerung des Planungsgebietes. Die Verfügbarkeit dieser Grundstücke wurde vom Vorhabenträger gewährleistet. In einem Änderungsbeschuß (12/91) wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan "Lindenweg" in seiner räumlichen Ausdehnung vergrößert, in zwei Bauabschnitte geteilt und die Hinweise der unteren Raumordnungsbehörde eingearbeitet. Der Plan wurde öffentlich ausgelegt und parallel dazu die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Abstimmungsgespräche mit der höheren Verwaltungsbehörde und der oberen Raumordnungsbehörde (01+02/92) ergaben die formale Notwendigkeit, das Planungsgebiet in zwei unabhängige Vorhaben- und Erschließungspläne zu teilen:

- Die Eigentümergemeinschaft (GbR) für den 1. Bauabschnitt (4,9ha) ist der Vorhabenträger für den Vorhaben- und Erschließungsplan "Lindenweg I". Eine zweite Eigentümergemeinschaft ist Vorhabenträger für den Vorhaben- und Erschließungsplan "Lindenweg II" (ca. 6,4ha).
- Die formale räumliche Trennung erfolgt ebenfalls aus terminlichen Gründen:
Realisierung des 1. Bauabschnittes in den Jahren 1993-98
Realisierung des 2. Bauabschnittes in den darauffolgenden Jahren.

Die formale Änderung wurde von der Gemeindevertretung beschlossen (04/92) und den Eigentümern der betroffenen Grundstücke und den Trägern öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme mitgeteilt. Alle bis dahin eingegangenen Anregungen und Bedenken wurden in 08/92 und 09/92 in der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Als rein formale Änderung (Lage des Grabens, Zuwegung) wurde am 08.10.92 eine neue Planfassung beschlossen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Der Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Lindenweg I" wird auf der Gemeindevertreterversammlung am 26.01.1993 gefasst. Das Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Lindenweg II" wird in den folgenden Monaten fortgeführt.

4. Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird von bestehenden oder geplanten Nutzungsbindungen oder Festsetzungen nicht berührt. Das Planungsgebiet wird auf einer Breite von ca. 230-100m durch Lindenweg im Süden und Meliorationsgraben im Norden begrenzt. Die Fläche wurde landwirtschaftlich genutzt und liegt zur Zeit brach.

5. Nutzung

Grundgedanke der Planung ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und hier vor allem die grundgesetzlich gewünschte Eigentumsbildung und Bauplatzbeschaffung. In den neuen Bundesländern und vor allem im Einzugsbereich Berlins steht ein dringlich zu deckender Wohnungsbedarf wohl außer Frage. In den Gemeinden wie Schwante bietet sich nun die Chance, Eigenheime auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken (ca. 1000qm im Durchschnitt) zu erbauen. Diese stark nachgefragten Grundstücke nehmen zum einen etwas den Druck vom Berliner Wohnungsmarkt und fördern zum anderen die Eigenentwicklung des Ortes (gesteigerte Nachfrage, erhöhtes Steuereinkommen, Infrastrukturausstattung).

Zur Erschließung und Bebauung des Wohngebietes (WA) verpflichtet sich ein Vorhabenträger, der die Kosten der Planung und Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes übernimmt und das Vorhaben in einer bestimmten Frist verwirklicht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt eine aufgelockerte individuelle Einzelhausbebauung mit Bauungstiefe, Geschossigkeit und Wohnungsanzahl fest. Eine in Verbindung mit der Grundstücksgröße großzügige GFZ läßt unterschiedliche Hausgrößen zu.

	Teil I	
Das Planungsgebiet umfaßt	49.415qm	
davon entfallen auf		
Verkehrsflächen	3.940qm	(7,97%)
öffentliche Grünflächen	1.210qm	(2,45%)
Flächen für Gemeinbedarf	-	
private Grundstücke	44.265qm	(89,58%)
Anzahl der Grundstücke	42	

Daraus ergibt sich eine Netto-Wohnungsdichte von 8,5 WE/ha, sowie eine zulässige Geschoßfläche von 13.280qm (bei einer GFZ von 0,3).

5. Erschließung

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende, ausgebaute Lindenweg stellt die Verbindung zwischen Schwante und Verlorenort her.

Vom Lindenweg wird ein Erschließungssystem aus einer Schleife und einer Stichstraße angelegt.

An zwei Stellen wird eine Anbindung an den 2. Bauabschnitt vorgehalten.

Die Erschließungsstraßen im Gebiet werden als befahrbare Wohnwege nach dem Mischprinzip (vgl. EAE85) angelegt, um eine Nutzung durch Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer möglichst weitgehend miteinander verträglich zu gestalten. Alle Grundstücke können direkt angefahren werden und nehmen den größten Teil des ruhenden Verkehrs auf (5m Stauraum zur Straße und vorhandener Bebauungsgrenze). In der Mitte des Gebiets ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. An den Stichstraßen sind Wendepunkte mit Parkmöglichkeiten geplant.

Eine Verkehrszählung am Knotenpunkt Lindenweg-Bahnlinie Velten/Kremmen-B273 hat ergeben, daß der bestehende und neu anzusetzende Verkehr insgesamt als mäßig einzuordnen ist. Solange die Deutsche Reichsbahn keine Änderungen an der Bahnlinie (Pendelfrequenz, Streckenausbau) vornimmt, ist die Ausstattung des Knotenpunktes ausreichend.

Abwasser:

Bis Ende 1994 ist mit einem Anschluß der Gemeinde Schwante an die geplante Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Kremmen zu rechnen. Soweit notwendig, werden als Provisorium einzelne Sammelgruben pro Haus mit periodischer Leerung vorgesehen. Die Verbringung der Fäkalien ist gesichert. Hausanschlüsse und Kabelnetz werden für einen Anschluß an die Kanalisation projektiert.

Wasser, Strom:

werden an die vorhandenen Ringleitungen bzw. im Zusammenhang mit dem Aufbau des Leitungsnetzes angeschlossen.

6. Kostenschätzung

Überschlägig lassen sich für die Anlage von Straßen, Grünfläche und Leitungsnetz Kosten von DM 1,3 Mio einschließlich Projektierung anführen, die vom Vorhabenträger zu tragen sind.

Alle vom Vorhabenträger errichteten Erschließungsanlagen gehen in das Eigentum der Gemeinde über.

7. Realisierung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Erschließung und Bebauung in den nachfolgend angegebenen Zeiträumen zu verwirklichen:

- Erschließung in 1993
- Wohnbebauung bis Ende 1998.

01/93

AfS - Öller