

Kurzexposé

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB / § 74a Abs. 5 ZVG
des unbebauten Grundstücks in D-16727 Oberkrämer OT Schwante,
Sommerswalder Chaussee



Der Verkehrswert des o.g. Grundbesitzes
wurde zum Stichtag 24. Februar 2026 geschätzt auf
rd. 75.000,00 €.

Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ungenutztes und noch unbebautes Grundstück auf dem sich ein sogenannter Anflugwald befindet.
Grundstücksgröße	2.397 m ² , davon 714 m ² Bauerwartungsland und 1.683 m ² Gartenland
Großräumige Lage	• Berliner Umland im Norden des Landes Brandenburg • Landkreis Oberhavel • Gemeinde Oberkrämer (ca. 12.100 Einwohner inkl. Ortsteile); Ortsteil Schwante (ca. 2.400 Einwohner)
Lage im Ortsteil	Das Bewertungsgrundstück liegt im Nordosten des Ortsteils an der Sommerswalder Chaussee, über die auch die Landesstraße 170 führt. Die straßenseitig gesehen unmittelbar links und rechts daran angrenzenden Grundstücke sind unbebaut. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts sind vereinzelt Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit entsprechendem Nebengelaß in offener Bauweise, ein Geschäft für Lampen und Dekoartikel sowie im Wesentlichen Flächen der Land- und Forstwirtschaft vorhanden. Die Entfernung zum Ortskern von Schwante beträgt ca. 1 km und zur Kerngemeinde Eichstädt ca. 5,5 km.
Verkehrsanbindung	Die Gemeinde Oberkrämer ist durch die direkte Anbindung an den Berliner Ring (A10), inklusive der Anschlüsse an die A24, A9, A11, A12, A13 und A19, hervorragend an das Autobahnnetz angebunden. Zudem verlaufen die Bundesstraßen B96 und B273 durch das Gemeindegebiet. Es besteht auch eine Anbindung an das gesamte Berliner S-Bahn und Regionalbahnnetz sowie die BVG. Darüber hinaus sind die Ortsteile durch regionale Buslinien der OVG verbunden.

Infrastruktur	Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf sind im Gemeindegebiet vorhanden. Der langfristige Bedarf kann im weiteren Umland und hier vorrangig in der Kreisstadt Oranienburg oder direkt in Berlin gedeckt werden.
Erschließung	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen und mit Bitumen befestigten Straße und einem parallel dazu verlaufenden Radweg und wird auch von dort aus verkehrsmäßig erschlossen. Eine direkte Grundstücksüber- bzw. Zufahrt besteht jedoch (noch) nicht. Laut schriftlicher Auskunft des Bau- und Ordnungsamtes der Gemeinde Oberkrämer vom 07. Januar 2026 verläuft die übrige Erschließung für Strom, Wasser und Telefon, ebenfalls über diese Straße. Die Abwasserentsorgung erfolgt ortsüblich über Ausfahrgruben. Anfallendes Regenwasser wird hingegen örtlich versickert. Laut dem von der zentralen Informationsstelle des Bundes (ZIS) der Bundesnetzagentur betriebenen Breitbandatlas, steht in dem Gebiet mit dem Bewertungsobjekt auch eine Breitbandverbindung mit einer Bandbreite von mehr als 100 Mbit/s für mehr als 95 % der Haushalte zur Verfügung, die für eine schnelle Nutzung des Internets benötigt wird.
Baulasten	Das Baulastenverzeichnis enthält stichtagsbezogen keine Eintragungen.
Ökologische Altlasten	sind nicht bekannt
Darstellung im FNP	Wohnbaufläche, straßenbegleitend bis 34 m Grundstückstiefe, daran anschließend Privatgärten
Entwicklungszustand	714 m ² Bauerwartungsland und 1.683 m ² Gartenland
Abgabenrechtlicher Zustand	Laut schriftlicher Auskunft des Bau- u. Ordnungsamtes der Gemeinde Oberkrämer vom 07. Januar 2026 ist der zu bewertende Grundbesitz stichtagsbezogen beitrags- und abgabefrei und es fallen auch in absehbarer Zeit keine Beiträge und Abgaben an.