

Inhaltsverzeichnis der Satzungsunterlagen

Schriften (Teil B)

Titelblatt

Vorbemerkung

Erläuterungsbericht

Vermerk, LRA Raumordnung

Vermerk, LRA Naturschutz

Vermerk, MUNR Naturschutz

Vermerk, Landesumweltamt, Raumordnung

Vermerk zur Bus-Wendeschleife

Zeichnungen (Teil A)

Entwurf zum Vorhaben- und
Erschließungsplan

M 1 : 1000

mit Übersichtsplan

M 1 : 100000

Verkehrslösung für die
Buswendeschleife

M 1 : 500

V o r b e m e r k u n g

Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan wurde initiiert durch eine Investorengemeinschaft von Bürgern aus Berlin (West), die aus den verschiedensten Gründen ihren Wohnsitz in das Umland von Berlin verlegen wollten, ihren Arbeitsstandort jedoch weiterhin in Berlin haben. Durch die gute Autobahnanbindung und die landschaftlich schöne Lage entschlossen sie sich, in Neu-Vehlefan zu bauen. Diese Gemeinschaft ist Besitzer des zu beplanenden Grund und Bodens.

Im Vorfeld der eigentlichen Ausarbeitung des VE-Planes wurde vom Planer geklärt, ob eine Bebauung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes überhaupt möglich ist.

Nach Absprachen mit der unteren Raumordnungs- und Naturschutzbehörde, Kreis Oranienburg und den entsprechenden Stellen bei den Landesministerien (siehe beiliegende Vermerke) wurde folgende Einigung erzielt:

Die ehemals mit etwa 40 Parzellen angedachte Bebauung wird auf 10 Parzellen entlang der Landstraße nach Wolfslake beschränkt.

Ein bestätigter Flächennutzungsplan liegt nicht vor. Der Rahmenplan ist in Arbeit.

Das im VE-Plan geplante Gebiet ist als Wohnbauland ausgewiesen.

Begründung zur

VORHABEN UND ERSCHLIEßUNGSPLANUNG NEU-VEHLEFANZ

Nach öffentlicher Abwägung der geäußerten Bedenken geben wir folgende Begründung:

Neu-Vehlefanz wurde 1786 gegründet. Mit dieser Ortschaft verbinden sich das Interesse zur Natur, das Interesse zum Landschaftsschutz und zu unserem Wald.

In Neu-Vehlefanz wurde das Brandenburger Heimatlied "Märkische Heimat" geschrieben und komponiert.

Neu-Vehlefanz hatte bis in den 50-iger Jahren eine kulturelle Funktion für die Öffentlichkeit, soziale Strukturen sind gewachsen. Die Existenz des Ortes hatte einen öffentlichen Sinn.

Unsere Großeltern, auch die der Städter kennen noch diesen Ort mit seiner Jugendherberge und dem schönen Wald.

Im Verlauf der weiteren Entwicklung wurde versucht die Bedeutung des Ortes abzubauen und als funktionslos abzustempeln.

Zentral angeordnete Maßnahmen folgten:

Die Jugendherberge wurde in den 50-iger Jahren geschlossen.

In den 60-iger Jahren wurden die einzigsten selbstständigen Wirtschaftseinheiten, die derzeit bestandenen Bauernwirtschaften durch die Zwangskollektivierung in ihrer Entwicklung gebremst. In den 80-iger Jahren wurde der Wald für die Öffentlichkeit zum Zwecke der Aufrüstung gesperrt, Massenabholungen waren die Folge. Behauungen im Bestand von Neu-Vehlefanz wurden noch 1988 von der staatlichen Landwirtschaft (LPG) abgerissen und zu Ackerland umgewidmet, obwohl die Gemeinde nachweislich andere Ziele verfolgte.

Es bestand kein staatliches Interesse am Bestand von Neu-Vehlefanz.

Das beplante Grundstück wurde als Torf, Gülle und Abfallagerplatz der Landwirtschaft genutzt.

Dieser gestaltete in den letzten Jahre den Ortseingang.

Derzeit werden die landwirtschaftlichen Flächen westlich von Neu-Vehlefanz nicht genutzt. Nördlich wird ein Teil durch ein wieder selbstständigen Landwirt bewirtschaftet, der andere Teil liegt brach. Die östlichen Flächen sind durch Obstanbau gekennzeichnet.

Die Gemeinde hat sich im Laufe der kommunalen Selbstverwaltung Gedanken gemacht, wie Neu-Vehlefanz entwickelt werden kann.

Dieser Ortsteil soll wieder eine Funktion innerhalb unserer Gesellschaft bekommen.

Die Gemeindevertretung befürwortet bestandsichernde Maßnahmen, die zu einer sozialen Mindeststruktur in der Bevölkerung führen (§ 1 Abs. 5 Pkt. 2 und Pkt. 4 BauGB).

Weiterhin sind wir an ein Minimum an Öffentlichkeit interessiert, begründet durch die Historie und um unter anderem die größtenteils von Nichteinwohnern vorsätzlichen durchgeführten Umweltsünden wirkungsvoller entgegenzutreten zu können, wir berufen uns dabei auf § 1 Abs. 5 Pkt. 7 BauGB).

Bei der Entscheidungsfindung spielen natürlich auch ökonomische Gründe eine Rolle, die Erschließungslast "Trinkwasser" kann dadurch besser verteilt werden. Dieses sind aber nicht die primären Gründe in dem hoffentlich eines Tages landschaftlich sanierten und in seiner ursprünglichen Attraktivität entwickelten Bereich unserer Gemeinde.



E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

1. Allgemeine Angaben

Vorhaben: Vorhaben- und Erschließungsplan
Wohnungsneubau Neu Vehlefan, z
Kreis Oranienburg

Auftr.-Nr.: 3321 1225 0 14

Auftraggeber: Gemeindeamt Neu-Vehlefan, z
vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Raschke

Auftragnehmer: LAPRO Potsdam GmbH
Dortustraße 30, 1560 Potsdam
Dipl.-Arch. Barbara Czycholl

Arbeitsgrundlagen: Auftrag vom
Vertrag vom

1. Absprache mit Herrn Bürgermeister
Raschke am 28.10.91 in Klein-Ziethen

2. Absprache mit Herrn Bürgermeister
Raschke in Klein-Ziethen am

Flurkarte Flur 1, Nr. 128 a, M 1 : 2000
Topograph. Karte M 1 : 10 000

Auszüge aus dem Raumordnungskataster des
Landes Brandenburg

Kreisentwicklungskonzeption

Voranfrage bei MUNR nach den Zielen der
Raumordnung und Landesplanung

Anfrage bei den Trägern öffentlicher Be-
lange nach zu berücksichtigenden Forde-
rungen

Vorabstimmungen mit dem

- Landratsamt am 28.10.91
 - . Raumordnung
 - . Naturschutz
- mit MUNR
 - . Naturschutz
- mit dem Landesumweltamt
Rahmenplan erarbeitet von AIG (noch in
Arbeit)

2. Standortbedingungen

Lage des Vorhabens:	Land Brandenburg, Kreis Oranienburg, Gemeinde Neu-Vehlefan
Höhenordinate:	~ + 50,00 ü. NN
Bodenwertzahl:	13 - 22, auf dem zukünftigen Baugelände 15
mittleres Grundwasser:	Hydrologisches Gutachten Baugrundgutachten
Grundwasserqualität:	siehe beiliegendes Untersuchungsergebnis aus Klein-Ziethen vom März 91
Hauptwindrichtung:	West
Baugrundverhältnisse:	Sickerwasserbestimmte Sande bis -5,0 m mit Tieflehm, bindige Decksubstrate, gegen Nässe empfindlich (siehe Baugrundgutachten für neu gebaute Trinkwasserleitung)
Luftbelastung:	Sie entspricht der des Großraumes, eine spezielle Luftbelastung liegt nicht vor.
Lärmbelästigung:	In ca. 500 m verläuft die Autobahn Berlin-Hamburg. Dadurch ist bei ungünstigen Windverhältnissen besonders am Tage mit einer gleichmäßigen Lärmbelästigung zu rechnen.
Überörtliche Leitungen:	Es verlaufen Erdgasleitungen in Velten/Hohenschöpping und südlich des "Krämer".
Schutzgebiete:	Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebiet "Krämer" am Nordrand des Waldgebietes.

3. Bestandsanalyse

Lage der Gemarkung im Umland:	Die Gemarkung Neu-Vehlefanzen umfaßt 2 300 ha. Den größten Teil bildet das Waldgebiet des "Krämer", der unter Schutz steht. Die Gemarkung grenzt im Norden an die Schwante, Groß-Ziethen im Westen an Staffelde, Börnicke im Süden an Perwenitz, Wansdorf im Osten an Marwitz, Eichstädt, Vehlefanzen
Gemeinde:	Der Ortsteil Neu-Vehlefanzen bildet mit den Ortsteilen Wolfslake Krämerpfuhl und Klein-Ziethen eine Gemeinde mit Sitz in Klein-Ziethen. Insgesamt umfaßt die Gemeinde 200 Einwohner, davon 120 in Klein-Ziethen.
Ortsteil Neu-Vehlefanzen Einwohner:	30
Wohngebäude:	11
Wohnungen:	13
Bauzustand:	Zustandsstufe 1 = 0 2 = 11 3 = 1 4 = 1
Bauweise:	1- und 2-geschossige Mauerwerksbauten mit Steildach und Hartdeckung
Versorgung tägl. Bedarf:	Konsum in Klein-Ziethen oder in Eichstädt, in ca. 2 km Entfernung
Gastronomie:	Im Ortsteil Klein-Ziethen, im Sommer in Wolfslake, sonst in Eichstädt und Vehlefanzen.
Kultur und Sport:	In Berlin, Oranienburg und Hennigsdorf. In Wolfslake besteht eine Speedway-Bahn, die zu einem Sport- und Erholungszentrum erweitert werden soll.
Dienstleistungen:	Zur Zeit besteht in Vehlefanzen, Velten eine Poststelle.

- Seelsorge: Kirchengemeinde Klein-Ziethen; jeweils Kirchen evangelischer Konfession befinden sich in Klein-Ziethen.
- Schule: Die Kinder aus Neu-Vehlefanzen besuchen die Schule in Vehlefanzen. Sie benutzen den Schulbus.
- Ärztliche Betreuung: Eine Arztpraxis aus Vehlefanzen führt einmal wöchentlich eine Sprechstunde in Klein-Ziethen durch.
- Feuerwehr: Eine Feuerwehr befindet sich in Klein-Ziethen.
- Tourismus: In Eichstädt entsteht ein großer Freizeitpark mit Golfplatz und weiteren Attraktionen. Pferde-Reitwege sind im Gebiet "Krämer" angelegt. Eine Speedway-Bahn besteht in Wolfslake. Es wird der Verein "Krämer" (sanfter Tourismus) Anfang 92 gegründet.
- Arbeitssituation: Die Arbeitssituation ist gespannt. Die traditionellen Arbeitsplätze in der Land- und Forstwirtschaft sind rigoros abgebaut worden. Im Ort selbst lebt nur noch einer von der Landwirtschaft. Prognosen für die zukünftige Entwicklung können nicht gemacht werden.
- Friedhof: Ein Friedhof ist im Ort vorhanden.
- Ortsbild:
Historie
- Die "Kolonie Neu-Vehlefanzen" wurde von Friedr. II als Alterssitz für Kriegsveteranen gegründet.
- In Wolfslake war eine historische Poststation (Umspannen und Herberge) auf der Strecke Berlin-Hamburg, von der aber nicht mehr vorhanden ist.
- In Neu-Vehlefanzen wurde 1923 in der alten Jugendherberge am Ortseingang von Gustav Büchenschütz die "Märkische Hymne", Märkische Heide, märkischer Sand ... geschaffen. Ein neu eingeweihtes Denkmal auf der Waldseite im Ort weist darauf hin.
- Das heute vorhandene Ortsbild des Ortsteiles Neu-Vehlefanzen stellt sich als Reihensiedlung dar, die sich einseitig der Landstraße über ca. 300 m erstreckt. Hinter den Gehöften direkt an der Straße schließen sich Höfe mit Nebengebäuden (ehemals Scheunen und Ställe) an. Dahinter erstrecken sich Gärten und Felder.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite beginnt das Waldgebiet "Krämer". Diese Seite ist frei von Bebauung.

Im Abstand von ca. 400 m Entfernung befinden sich in Richtung Wolfslake noch 2 Gehöfte etwa 150 von der Straße feldeinwärts.

Technische Infrastruktur:

Frischwasser:

1991 wurde vom Wasserwerk Velten kommend eine \emptyset 150 mm Frischwasserleitung verlegt, die vom Wasserwerk Velten gespeist wird.

Abwasser:

Alle Parzellen besitzen eigene Klärgruben, die ausgefahren werden.

Elt:

Es wurde eine neue Elt-Erschließungsleitung verlegt.

Post:

Zur Zeit sind im Ort 4 Telefonanschlüsse vorhanden. Eine Fernsehverkabelung besteht nicht.

Verkehrsverbindungen:

Autobahn:

Die Autobahn Berlin-Hamburg führt in 500 m Entfernung am Ort vorbei. Die Auffahrt ist bei Eichstädt, in 3 km Entfernung.

Straße:

Die Landstraße von Eichstädt nach Wolfslake begrenzt den Ortsteil südlich. Die Straße ist asphaltiert.

Radwege:

Radwege sind nicht vorhanden. In Erwägung gezogen: Waldseite

Ruhender Verkehr:

Park- und Abstellflächen sind auf den Grundstücken ausreichend vorhanden. Zentrale Parkplätze bestehen nicht.
Parkplätze an Ortseingängen, Denkmalbesucher

4. Geplante Maßnahmen

Die mit den wichtigsten TÖB, Raumordnung, und Naturschutz abgestimmten Maßnahmen sehen vor, den derzeitigen Ort mit 13 Wohngebäuden um 9 - 10 Wohngebäude in Fortführung der vorhandenen Bebauung entlang der Straße zu erweitern. Es wurde damit eine räumliche Angliederung der beiden z. Z. außerhalb liegenden Gehöfte an den Ort erfolgen.

Da die Bebauung im Landschaftsschutzgebiet erfolgt, sind vom Naturschutz Auflagen gemacht worden (siehe beiliegender Vermerk), die in die Plandokumentation eingearbeitet wurden.

Die Art der Neubebauung wird dem Charakter der vorhandenen Bebauung angepaßt.

4.1 Festlegungen zur Bebauung

- Nachbarbebauung: Die zur Bepanung ausgewiesene Fläche befindet sich im Außenbereich des Ortes. Gestalterisch bedeutsame Nachbarbebauung besteht nicht. Die angrenzende Bebauung besteht aus 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern und Nebengebäuden.
Basierend auf den vorhandenen Ortscharakter wurden folgende Festlegungen getroffen:
- Parzellengröße: Die Aufteilung der Fläche erfolgt in 9 Grundstücke gleicher Größe von ca. 1 400 m².
- Art der Bebauung: Die offene Bebauung erfolgt mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern als WA, *allgem.* reines Wohngebiet.
- Geschoßzahl: Die Anzahl der Geschosse wurde auf max. 2 begrenzt.
- Gebäudehöhe: Durch die vorgegebene Höhe von 9,0 m ist indirekt eine 1-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß vorgegeben.
- Grundflächenzahl: Die GRZ gibt vor, wieviel anteilig von 1 m² Grundfläche überbaut werden darf. Dazu zählen auch Flächen für Garagen, Klärgruben, Schuppen u.ä. Die GRZ wurde mit 0,3 festgelegt.
- Geschoßflächenzahl: Die GFZ gibt vor, wieviel m² Geschoßfläche pro m² Grundstücksfläche angeordnet werden darf. Die GFZ umfaßt nicht Balkone und ausgebauten Dachgeschosse. Die GFZ wurde mit 0,5 festgelegt.

- Dächer: Die Dächer sollen in bezug auf die vorhandene Bebauung als Steildächer in einer Neigung von 35 - 60° mit Hartdeckung ausgebildet werden. Dachgeschoßausbau ist möglich.
- Garagen: Garagen und Stellflächen befinden sich jeweils auf den Grundstücken.
- Grünanteil: Um ein "Zubetonieren" der Grundstücke zu verhindern und die Einbindung in das LSG zu gewährleisten, wurde ein Anteil an Gehölzen (Bäume, Sträucher) von 0,3 vorgesehen. Es müssen einheimische Gehölze gepflanzt werden.
- Gebäudestellung: Es wird den Bauherren freigestellt, ob sie ihr Wohnhaus in Giebel- oder Traufstellung zur Straße stellen.
- Baulinie: Die Baulinie, die angibt, in welcher vorderen Flucht die Gebäude anzuordnen sind, verläuft in 7,0 m Abstand zur Straßenkante. Sie kann um 0,5 m über- bzw. unterschritten werden.
- Baugrenze: Sie gibt die mögliche, hintere Grenze der Bebauung an. Sie wird festgelegt mit 37,0 m Abstand zur Straßenkante.
- Einfriedungen: Die Zäune sind allseitig nicht höher als 1,20 m auszuführen (Naturmaterialien, Holz, Stein).

Durch diese Festlegungen soll ein harmonisches Anfügen des Neu-Siedlungsgebietes an den Ortsbestand gewährleistet werden.

4.2 Erschließung

- Frischwasser: Die neuverlegte Ø 150-Leitung gewährleistet den Anschluß der Neubau-Parzellen.
- Abwasser: Jedes Grundstück erhält eine ausfahrbare Klärgrube als Übergangslösung.
Geplant ist ein Abwasserzweckverband Kremen. An die in Richtung Wolfslake in der Straße verlaufende geplante Abwasserleitung werden auch die Neubauten angeschlossen.

- Elt-Versorgung: Die vorhandene Leitung ist ausreichend, ein Anschluß der Neubauten ist bereits vorgesehen.
- Straße mit Gehweg: Neben der Straße auf der Grundstückseite wird ein Gehweg $b = 1,50$ m und ein Sicherheitsstreifen $b = 0,5$ m angeordnet.
- Radweg: Neben der Straße, auf der Waldseite, wird ein $1,2$ m breiter Radweg vorgesehen. Er ist örtlich so anzupassen, daß keine Bäume gefällt werden müssen.