

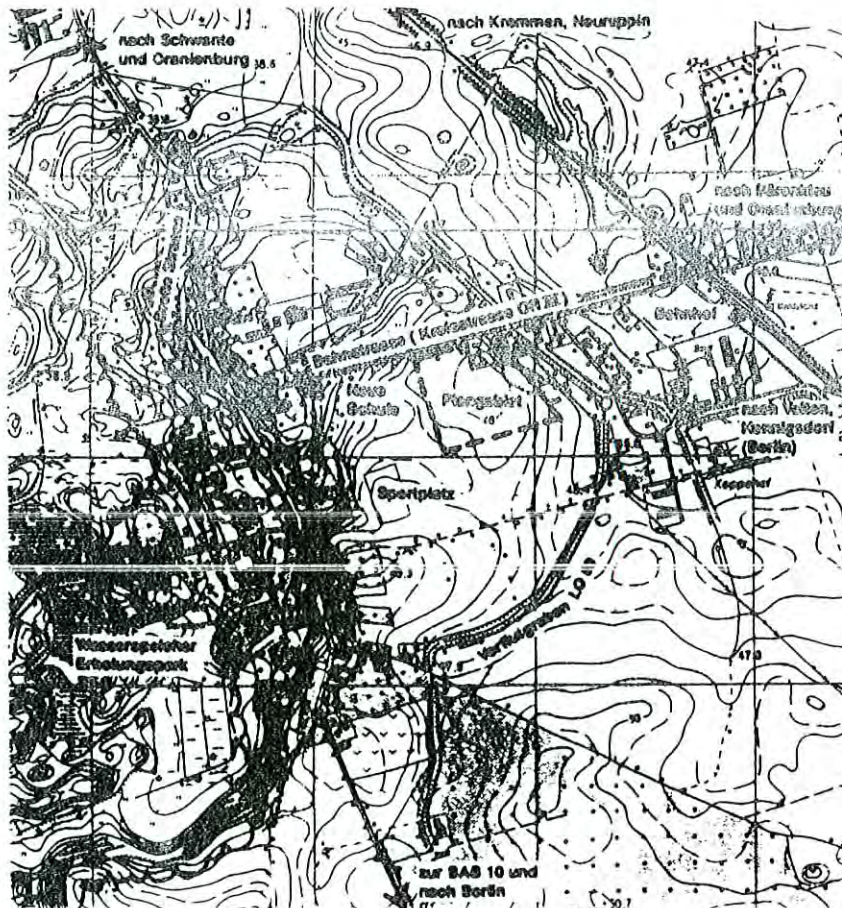


VBB VIAK

Vorhaben- und Erschließungsplan- (TEIL C) Begründung

Wohnpark Bahnstraße - Schäferweg 1 in Vehlefanz

(Flur 9, Flurstück 178 / 1 und 178 / 7)



Bauherr:
PVS Projektgesellschaft Vehlefanz Schäferweg GmbH
Trebuser Straße 50
15517 Fürstenwalde

Bearbeitet von:
VBB VIAK, Berlin

Gunilla Murnieks
Dipl.-Ing. Architektin

16.05.1994; revidiert 07.09.1994, 01.11.1994 und geändert 13.02.1995, 20.02.1995

VBB VIAK AB
Aktionär der firma SWECO

IHZ Friedrichstraße 95, POB 107, 10117 Berlin
Telefon: 030/2096-3015, Telefax: 030/2096-3018

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
Standort/ Planungsgebiet	1
O. Allgemeines	1 - 2
1. Vorgaben für die Planung	2 - 4
2. Vorhandene Verhältnisse	4 - 7
3. Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes	7 - 12
4. Auswirkung der Planung	12
5. Grünordnung	12
6. Flächenbilanz	13
Anlage 1 Bestandszeichnung	1 : 1 000
Anlage 2 Gestaltungsplan	1 : 1 000
Anlage 3 Übersichtskarte	1 : 10 000

STANDORT / PLANUNGSGEBIET

Ort: Vehlefanze
Amt: Oberkrämer
Kreis: Oberhavel
Region: Prignitz-Oberhavel
Land: Brandenburg
Straße: Bahnstraße
Flur: 9
Flurstücke: 178 / 1 und 178 / 7
OF-Gelände: 45 - 48 m ü NN
Grundstücksfläche: 26 885 m²
Gesamtfläche: 47 937 m²

Das Bauvorhaben umfaßt einen Wohnpark mit 134 neuen Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhäusern.

BEGRÜNDUNG gemäß § 7 (1) Satz 5 BauGB-Maßnahmengesetz**0 Allgemeines****01 Vorbemerkungen**

Vorhabenträger: PVS Projektgesellschaft Vehlefanze Schäferweg GmbH

Städtebauliche Planung,
Bauleitplanung und GOP: VBB VIAK, Berlin

Dieser Vorhaben und Erschließungsplan wird von VBB VIAK auf der Grundlage des Auftrages von SIAB Bau GmbH vom Juni 1993 erarbeitet. Das Vorhaben soll nach Genehmigung des V-&E-Planes sofort begonnen werden und innerhalb von 30 Monaten in Bauabschnitten realisiert werden

02 Arbeitsunterlagen

- * Topographische Karte 1 : 10 000
- * Geotechnische und geohydrologische Karten

- * Luftbild 1 : 10 000
- * Flurkarte 1 : 2 500
- * Vermessung von Dipl.-Ing. Rudolf Darenberg vom April 1994
- * Geotechnische Stellungnahme, Voruntersuchung von Dipl.-Geol. H. Bredal vom 02. Mai 1994
- * Baugrundgutachten, Hauptuntersuchung von Dipl. Geophys. H. Last vom 10.02.1995
- * Beratungen mit der Kreisverwaltung und dem Stadtplanungsamt
- * Vorläufiger Flächennutzungsplan
(Entwurf vom 22. März 1991, nicht bestätigt)
- * Dorfentwicklungskonzeption von 1992
- * Landschaftsrahmenplan, Vorentwurf
- * Bebauungskonzeption der VBB VIAK
vom September 1993 und Februar 1994

1. Vorgaben für die Planung

1.1. Angabe der Rechtsgrundlagen:

Die Rechtsgrundlagen für die Bestimmungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I 1994 Seite 3486) Bau NVO.
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG), Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes (WoBauErlG) gemäß der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622);
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994;
- die 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. 91 I S. 58).

Zur Zeit besteht für dieses Gebiet weder ein Flächennutzungsplan noch ein Bebauungsplan. Gemäß dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sollte das Planungsgebiet als Wohngebiet genutzt werden.

Für das Planungsgebiet wird durch die Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes das Baurecht angestrebt.

Wie der Bebauungsplan muß auch der V-&E-Plan mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Laut § 7 Abs. 2 BauGBMaßnahmenG ist der V-&E-Plan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein V-&E-Plan kann auch im Parallelverfahren oder vor dem FNP aufgestellt werden (§ 7 Abs. 2 BauGBMaßnahmenG i. V.m. § 8 Abs. 3 und 4 BauGB). Es ist beabsichtigt, den V-&E-Plan vor dem FNP genehmigen zu lassen.

Laut § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG setzt die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (V-&E-Plan) voraus, daß

- Vorhaben ohne Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden können,
- der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag).

1.2. Örtliche Lage und Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen. Der Vermessungsplan mit Angaben zu den Flurstücken ist als Anlage 1 beigelegt.

1.3. Bedarf an neuen Wohneinheiten

Der lokale Bedarf an neuen Wohneinheiten in Vehlefanzen ist z.Zt. relativ begrenzt. Durch die neue Situation nach der "Wende" haben sich die Voraussetzungen für den Wohnbedarf jedoch wesentlich geändert. Die Nachfrage nach neuen Wohneinheiten wird sich künftig im gesamten Berliner Raum wesentlich erhöhen.

Wegen der verkehrsgünstigen Lage, mit künftiger Bahnverbindung nach Berlin, ist Vehlefanzen für Neuansiedlungen besonders interessant.

Durch den Ausbau des geplanten Gewerbegebietes südlich von Vehlefanzen wird sich auch die Nachfrage und folglich der Bedarf an Wohneinheiten in der Nähe des Gebietes vergrößern. Wohneinheiten in der Nähe dieses großen Arbeitsplatzes ersparen den Arbeitnehmern lange Wege zur Arbeit, was sich durch geringes Verkehrsaufkommen auch günstig auf die Umwelt auswirken dürfte.

In seiner Lage in direkter Nachbarschaft zu der neugebauten Schule und in der Nähe zum Haltepunkt der Bahnlinie bietet sich im Plangebiet eine besonders günstige Wohnlage.

2. Vorhandene Verhältnisse

2.1. Überörtliche Lage und Verkehrsversorgung

Der Ort Vehlefanz hat, unmittelbar am nordwestlichen Teil des Berliner Autobahnringes gelegen, eine verkehrsgünstige Lage. Der Ort ist über die Vorortbahn (östlich des Plangebietes) mit Hennigsdorf, Velten, Kremmen und Neuruppin verbunden. Die Elektrifizierung und Anbindung an die geplante S- Bahnstrecke nach Berlin ist laut dem Flächennutzungsplan anzustreben.

Das Plangebiet liegt südlich der Bahnstraße, in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Bebauung des Dorfes Vehlefanz und schließt im Nordwesten an die neugebaute Schule an. Der Abstand zur Dorfmitte beträgt ca. 500 m, zum Bahnhof ca. 800 m und zur Stadtmitte Berlin ca. 30 km.

Die vorhandenen Buslinien nach Kremmen, Oranienburg und Hennigsdorf sollten laut dem Flächennutzungsplan beibehalten und verbessert werden. An der Bahnstraße ist sowohl neben der Schule als auch neben der Eisenbahn eine Bushaltestelle vorhanden.

2.2. Geotechnische und hydrologische Verhältnisse

Laut der geotechnischen Karte besteht der Boden aus Geschiebemergel (Lehm, oft mit lehmigsandiger Rinde, in der Tiefe Lehmmergel).

Eine geotechnische Voruntersuchung wurde als Grundlage des Bauvorhabens am 02. Mai 1994 von Dipl.-Geol. H. Bredal und eine geotechnische Hauptuntersuchung wurde am 10.02.1995 von Dipl. Geophys. H. Last durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Geschiebemergelhochfläche, in die an der östlichen Grenze eine mit Sand gefüllte Rinne von ca. 30 m Breite eingeschnitten ist.

Im Hauptteil des Plangebietes besteht der Baugrund aus Geschiebelehm und -mergel (sandigen Tonen), der mit einer Mutterbodenschicht bedeckt ist und vereinzelt Sandlinse enthalten kann. Der Geschiebelehm/-mergel weist eine steife bis halbfeste Konsistenz auf, ist gut tragfähig und praktisch wasserundurchlässig. Schichtenwasser wurde größtenteils in den durchlässigen Sandlinsen angetroffen.

Der östliche, niedriger gelegene Teil des Plangebietes wird durch mächtige Sandablagerungen (Mittel- und Feinsande, teilweise schwach schuffig) geprägt, die den im oberen Bereich erodierten Geschiebelehm/-mergel teilweise ersetzt haben.

Der Grundwasserspiegel liegt bei etwa + 41.2 m ü NN (d.h. ca 3.0 - 3.5 m unter der Bodenoberfläche). Der obere Grundwasserhorizont wurde durch die Baugrundaufschlüsse nicht erreicht. Es wurde aber "schwebendes" Grundwasser in rolligen Einlagerungen im Geschiebemergel angetroffen.

Laut der Karte über die Grundwassergefährdung besteht keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Der östlich des Plangebietes gelegene Vorflutgraben LO 89 wird für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und ist in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten.

2.3. Geländeverhältnisse und Vegetation

Innerhalb des Plangebietes wird der Boden hauptsächlich als landwirtschaftliche Anbaufläche (Ackerboden) genutzt. Am Ostrand befinden sich eine mit Ruderalvegetation überwachsene Bauschuttkippe (ca. 4.900 m²) und eine kleine Ackerbrache (ca. 2.100m²).

Das Gelände fällt von einem östlich der Schule gelegenen Höhepunkt aus langsam in Richtung Süden und Westen ab. Die Neigung in Richtung des Grabens im Osten ist etwas größer (ca. 1 : 30 - 1 : 10). Zur Bahnstraße hin fällt das Gelände über eine verhältnismäßig steile Böschung ab (Neigung ca. 1 : 2). Die Oberfläche des Baugeländes liegt im NW 3 m, im NO knapp 1 m über der Straßenoberfläche.

Im Nordosten ist das Gelände mit kleineren Kuhlen und Hügeln überzogen.

Innerhalb des Plangebietes gibt es nur einzelne Bäume an den Rändern. Entlang der Bahnstraße stehen schutzwürdige, große Alleebäume. In Höhe des Plangebietes weist die Baumreihe jedoch mehrere Lücken auf. Im Nordosten ist ein spärlicher Wildwuchs von Bäumen und Sträuchern entstanden. Teilweise wird dieser Bereich als "wilde Müllkippe" genutzt.

Der ca. 50 - 100 m östlich des Plangebietes gelegene Graben und dessen Umgebung stellt ein interessantes Biotoppotential dar, das als Naturbiotop entwickelt werden sollte. Dadurch läßt sich künftig in der Nähe des Plangebietes eine attraktive Erholungsmöglichkeit bieten.

2.4. Flächennutzung und Bebauung

Das Plangebiet wurde als Hintergärten der vorhandenen Wohnbebauung, teilweise für landwirtschaftliche Zwecke genutzt (Ackerland).

Südlich des Plangebietes kann das Anbauland durch Bewässerungsanlagen der SL Schwanteland künstlich bewässert werden.

Innerhalb des Plangebietes ist, mit Ausnahme eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes im Nordosten, das teilweise auf dem Flurstück 178 / 1 liegt, keine Bebauung vorhanden.

Direkt an das Plangebiet schließt eine im Nordosten entlang der Bahnstraße liegende, niedrige, ältere Bebauung mit Doppelhäusern an. Nördlich der Bahnstraße ist eine Bebauung mit viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vorhanden. Auch die neugebaute Schule westlich des Plangebietes vermittelt einen Eindruck größerer Bebauung.

2.5. Versorgung mit Schule, Kindereinrichtungen, Waren und Dienstleistungen

Die neue Schule am Planungsgebiet ist eine zweizügige Grundschule mit 6 Klassen. Die Schule hat 12 Klassenzimmer für jeweils 30 Schüler, d.h. eine Maximalkapazität von 360 Schülern. Diese Kapazität dürfte für die neue Wohnbebauung im Plangebiet ausreichend sein.

~~In der Schule ist auch eine Bibliothek vorhanden. Eine Turnhalle ist vorgesehen.~~

Die in Vehlefanze vorhandene Kindertagesstätte wird voraussichtlich für die vorgesehene neue Wohnbebauung nicht ausreichen. Für eine neu zu bauende Kindereinrichtung muß in der Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine geeignete Lage gefunden werden.

Im Dorf gibt es einige kleine Läden (u.a. ein Lebensmittelgeschäft), ein Cafe und eine Gastwirtschaft, eine Post, eine Kirche und Einrichtungen für kulturelle Zwecke.

Der Dorfkern sollte traditionell das Zentrum für die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen bleiben. Die in der Dorfentwicklungskonzeption enthaltenen kulturhistorischen Ziele und Empfehlungen begrenzen aber die Möglichkeiten für die Errichtung eines großen Lebensmittelgeschäftes. Deshalb wird z.Zt. über eine große Kaufhalle im Bereich des Gewerbeparkes in der Nähe des Autobahnanschlusses diskutiert.

2.6. Freizeit-, Sport- und Spielmöglichkeiten

An der Schule befinden sich ein Sportplatz und Spielplätze.

Obwohl die Gemeinde Vehlefanze selbst über keine Waldgebiete verfügt, stellt sie die überörtliche Grünverbindung der im Süden und Norden gelegenen Waldgebiete her. Der östlich von Vehlefanze gelegene Flachland-Wasserspeicher wird von den Gemeinden Vehlefanze und Schwante gemeinsam zu einem Erholungspark entwickelt. Hier werden u.a. Badestellen sowie Rad- und Wanderwege rund um den Wasserspeicher und als Verbindung der im Norden und Süden vorhandenen Waldgebiete geplant.

Für die Naherholung sind die zusammenhängenden Grünzonen entlang der Gräben und Feuchtgebiete rund um das Plangebiet besonders wertvoll.

2.7. Vorbelastung

Entsprechend den Aussagen der Kreisverwaltung gibt es im Plangebiet keine Altlasten. Die "wilde Müllkippe" im Nordosten hat nur ein geringes Ausmaß und kann im Laufe des Bauvorhabens beseitigt werden. In dem Baugrundgutachten wurden 2 Proben hinsichtlich umweltschädlicher Schadstoffe untersucht. Die festgestellten Konzentrationen überschreiten nicht die Grenzwerte der Brandenburger Liste. Der natürliche Untergrund ist laut den durchgeführten Laboruntersuchungen nicht kontaminiert.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine unter Bestandschutz stehende Schweinezuchtanlage der LSV Schwante GmbH. Für diese Anlage liegt beim Amt für Immissionsschutz Neuruppin eine immissionsschutzrechtliche Altlastenanzeige vor. Diesbezüglich sind für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Gebiete bei Planungen und Maßnahmen so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Der Abstand zwischen der Schweinezuchtanlage und dem Plangebiet beträgt ca. 400 m. Dieser Abstand sollte ausreichend für das Ausschließen von Geruchsbeeinträchtigungen auf das Wohngebiet sein.

Teile des Plangebietes werden im begrenzten Umfang von Lärm und Abgasen des Verkehrs in der Bahnstraße belastet.

2.8. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Bodendenkmal (Urnengräberfeld der Eisenzeit). Nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg (DSchG) sind alle existierenden Bodendenkmäler geschützt. Laut § 12 DSchG ist der Eigentümer bzw. der Nutzungsberechtigte für den Schutz, die Pflege und die Erhaltung des Bodendenkmals verantwortlich.

Eine Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde ist notwendig, falls ein Denkmal entfernt oder durch verschiedene Maßnahmen in seiner Umgebung, seiner Substanz oder seinem Erscheinungsbild verändert oder beeinträchtigt wird. (§ 15 : 1) Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder ein überwiegendes öffentliches Interesse die Maßnahme verlangt.

Soll ein Denkmal zerstört oder weggenommen werden, bedarf dies der Erlaubnis der obersten Denkmalschutzbehörde. (§ 15 : 2)

Alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern sind dokumentationspflichtig; verantwortlich dafür sind der Eigentümer, der sonstige Nutzungsberechtigte oder der Veranlasser nach Maßgabe der Denkmalschutzbehörde. (§ 15 : 3)

Eine Voruntersuchung in Regie von Herrn May, Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, wurde am 25. und 26. 05. 1994 durchgeführt. Im Anschluß daran wurde im Herbst 1994 durch das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte eine Umgebungsschutzzone für das Baudenkmal festgestellt. Diese Zone ist im V-&E-Plan in einer öffentlichen Grünfläche freigehalten.

Für die Umgebungsschutzzone wird im V-&E-Plan eine Nutzung festgesetzt, die sowohl die Belange des Denkmalschutzes als auch die der Siedlungsentwicklung in der unmittelbaren Umgebung berücksichtigt.

3. **Inhalte des Vorhaben-und Entschließungsplanes**

3.1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 , Abs. 2 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude.

3.2. Maß und Charakter der baulichen Nutzung

Hinweis: Bauliche Anlagen

Im V-&E-Plan werden nur 1- und 2-Vollgeschosse festgesetzt. Da die Gebäude mit ausgebauten Dachgeschossen gestaltet sind, werden die Gebäude in der Begründung des V-&E-Planes als 1½- und 2½-Geschosser betrachtet.

Mit der vorgeschlagenen Form und dem Ausmaß der Gebäude wird angestrebt, die neue Bebauung der vorhandenen dörflichen Umgebung anzupassen.

Die Gebäude sind durch eine bogenförmige Straße erschlossen, von der strahlenförmig Stichstraßen abgehen. Im westlichen und im mittleren Bereich des Gebietes sind 2 ½ geschossige Gebäude vorgesehen.

Zur Anpassung an die vorhandene Dorfbebauung östlich und nordöstlich des Plangebietes wird vorgeschlagen, das nordöstliche Gebiet in 1 ½ geschossigen Gebäuden auszubilden.

Unter Berücksichtigung der Höhenunterschiede zwischen der Bahnstraße und dem Baugelände im Norden wird vorgeschlagen, daß die Gebäude an der Bahnstraße 1½ geschossig auszubilden sind.

Aufgrund der Höhenunterschiede innerhalb der Baugrundstücke kann es notwendig sein, das Kellergeschoß mehr als 1.4 m im Durchschnitt über die Geländeoberfläche hinausragen zu lassen. Um bauliche Sonderlösungen, die das Erschließungsbild des Baugebietes beeinträchtigen würden, zu vermeiden, wird nur in diesen Teilgebieten die Ausbildung des Kellergeschosses als Vollgeschoß gestattet.

Das südliche Randgebiet wurde für Doppelhäuser vorbehalten.

Zur Anpassung an das Landschaftsbild werden die Doppelhäuser mit einer niedrigen Fassade ins Freigelände im Süden und nur als 2-Vollgeschosser an der Straße gestaltet (siehe Schnitt - Doppelhaus).

3.3. Umfang / Höhe der baulichen Nutzung

Die Wohnbebauung umfaßt insgesamt 134 Wohneinheiten, davon 14 Doppelhäuser und 27 Reihenhausbaukörper. Im gesamten Plangebiet werden nur 1 ½ - 2 ½ geschossige Gebäude zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt bei 2 ½ geschossigen Gebäuden 6.10 m und bei 1 ½ geschossigen Gebäuden 3.80 m. Als Gebäudehöhe gilt das Maß H analog zu § 6 (4) BbgBO.

3.4. Ausformung der Bebauung

Form und Material der Bebauung sollten der örtlichen Bautradition angepaßt werden. Die Anlage von z.B. Sonnenkollektoren auf den Hausdächern ist jedoch zugelassen.

3.5. Gründungsmaßnahmen

Laut dem geotechnischen Vorbericht und der Hauptuntersuchung ist der anstehende, aus Geschiebelehm/-mergel und Sanden bestehende Baugrund gut tragfähig und zur Gründung der geplanten Wohnhäuser mittels Einzel- und Streifenfundamenten bzw. Gründungsplatten geeignet.

Die aufgefüllten Sande im Ostteil sind nur bedingt bebaubar und erfordern Sondermaßnahmen.

Eine Unterkellerung der geplanten Häuser ist prinzipiell möglich. Zur ständigen Trockenhaltung der Keller ist bei dem auftretenden Schichtwasser jedoch eine dauerhafte Drainage vorzusehen. Diese ist für normale Zwecke ausreichend.

Die Versickerung von Regenwasser ist im Hauptteil des Gebietes aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Geschiebelehm-/mergels nicht möglich. Sie kann ggf. teilweise in den Sanden eines etwa 30 m breiten Streifens innerhalb der östlichen Gebietsgrenze und des anschließenden Geländes erfolgen. Möglicherweise ist auch eine Einleitung in das östlich und nördlich gelegene Grabensystem gegeben.

3.6. Verkehrsanschluß

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Bahnstraße (Kreisstraße OR III). Das Gebiet wird für den Kraftverkehr durch eine neue, an die Bahnstraße anschließende Sammelstraße erschlossen.

Der Niveauunterschied zwischen den Bauflächen und der Bahnstraße beträgt knapp 3 m. Deshalb muß die Sammelstraße teilweise in einem leichten Einschnitt geführt werden.

Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigende Straßen ausgeformt, mit u.a. beschränkter Fahrbahnbreite, Schwellen, Einengungen, verschiedenen Belegungsmaterialien, straßenbegleitenden Bäumen sowie Beleuchtung als Gestaltungselemente der Verkehrsberuhigung.

Folgende Prinzipquerschnitte werden vorgeschlagen:

<u>Sammelstraße</u>	(Totalbreite 11.25 m)
- Grünstreifen, Alleebäume, ggf. mit Parkplätzen für Besucher	2.00 m
- Fahrbahn (Kfz + Radfahrer)	5.50 m
- Grünstreifen, Alleebäume ggf. mit Parkplätzen für Besucher	2.00 m
- Gehweg	1.75 m

Ein Querschnitt ist auf dem Gestaltungsplan (Anlage 2) dargestellt.

Erschließungsstraßen (Totalbreite 4.75 m)
Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer, Kfz.

Ein Querschnitt ist auf dem Gestaltungsplan (Anlage 2) dargestellt.

Bei der Detailausformung der Straßen sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 - zu beachten.

3.7. Öffentlicher Verkehr

Die Entfernungen zwischen dem zentralen Teil des Plangebietes und den Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (Eisenbahn und Bus) betragen 800 m bzw. 200 m.

3.8. Ruhender Verkehr

Für den Wohnbedarf erforderliche Parkflächen müssen innerhalb der privaten überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Parkplätze für Besucher werden in den verkehrsberuhigten Wohnstraßen angeordnet.

3.9. Versorgungstechnische Erschließung

Bei der Detailausformung des Leitungsnetzes sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil : Entwässerung - RAS-EW 1987 zu beachten.

Wasser und Abwasser

Das Plangebiet wird an die vorhandenen und künftigen öffentlichen Leitungen in der Bahnstraße angeschlossen. Dort liegt bereits eine Wasserleitung, während Leitungen für Abwasser fehlen.

Vehlefanz ist dem Abwasserzweckverband Kremmen angeschlossen. Frühestens im Jahre 1995 wird der Ort kanalisiert und mit dem zentralen Klärwerk in Kremmen verbunden. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen abflußlose Abwasserbehälter als provisorische Lösung angelegt werden.

Für die Dimensionierung der Wasserversorgung und Abwasseranlage wurde von folgenden Voraussetzungen ausgegangen:

Anzahl Wohneinheiten :	134
Belegungsdichte:	2.5 EW/WE
Einwohnergleichwert (EGW):	335 EGW

Um für die Schonung der Umwelt gesteckte Ziele zu erreichen und die provisorische Anlage für die Entsorgung von Abwasser so minimal wie möglich zu halten, sollte eine wassersparende Technik im Planungsgebiet verwendet werden (< 125 l/EW und Tag). Mit Hilfe dieser kann die Abwassermenge für das Gesamtgebiet unter 42 m³ /Tag gehalten werden. Die Abwasserbehälter sollten für die Aufnahme von Abwasser unter mindestens 3 Tagen dimensioniert werden (Wochenende). Für das Gesamtgebiet sind dann Gruben mit einem Gesamtvolumen von etwa 130 m³ erforderlich (3 a` 50 m³).

Für die Ausformung des lokalen Leitungsnetzes ist die vorhandene Topographie bestimmend. Die Leitungen des Plangebietes werden an die öffentlichen Leitungen in der Bahnstraße an folgenden Punkten angeschlossen: bei der Einmündung der Sammelstraße und des Feuerwehrweges im Osten.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser von Hausdächern, Parkplätzen und Grünflächen sowie das Oberflächenwasser von Straßen und Wegen sollte, soweit die vorhandenen Böden das

erlauben, im Plangebiet versickert werden. Teilweise kann das Oberflächenwasser in Mulden zu einer für die Versickerung geeigneten Fläche abgeleitet werden. Event. Überschußwasser sollte in Mulden den Vorflutgräben im Norden und im Osten zugeführt werden.

Die Benutzung als Brauchwasser (z.B. für sanitäre Zwecke) ist gestattet.

Um den Grundwasserstand so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird im Grünordnungsplan vorgeschlagen, daß Pkw-Stellplätze und Geh-/Radwege mit teilweise durchlässigem Material befestigt werden.

Elektroenergie und Telekommunikation

Die Bebauung im Plangebiet wird von den vorhandenen Leitungen in der Bahnstraße erschlossen.

Für den Bedarf an neuen Trafo-Stationen wurde eine geeignete Fläche angewiesen. Der Zugang und die Zufahrt zum vorhandenen Trafo auf dem Nachbargrundstück (Flst. 179 / 1) bleiben über den in der öffentlichen Grünfläche geplanten Feuerwehrweg gesichert.

Müllentsorgung

Zwei Flächen zur Abstellung von Behältern für die Sortierung und Wiederverwendung von Abfall wurden ausgewiesen. Abfallbehälter sind zusätzlich in jedem Grundstück anzuordnen.

Heizung und Energiehaushalt

Für die Heizung der Gebäude sollen vorrangig Erdgas oder Heizungsanlagen mit Brennwerttechnik zur Reduzierung der CO₂-Emission verwendet werden.

Der Neuanschluß elektrischer Direktheizungen mit mehr als 2 kW Leistung für jede Wohnungseinheit ist unzulässig.

Für die Bebauung sollen umweltschonende und energieeffektive Baustoffe und Bauteile verwendet werden.

In der Bebauung ist möglichst wassersparende Technik zu verwenden.

Zugänglichkeit für die Feuerwehr

Die Entfernung zwischen den Löschwasserentnahmestellen darf 120 m, die der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt 300 m nicht überschreiten.

Für die Brandbekämpfung müssen mindestens 48 m³ / h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

In den öffentlichen Grünflächen werden die Wege zwischen:

- Bahnstraße und Straße D
- Straße B und Straße C

als Feuerwehrwege gemäß den geltenden Bestimmungen ausgebaut.

Verkehrslärm

Entlang der Bahnstraße werden durch den Kraftfahrzeugverkehr die nach DIN 18005 wünschenswert einzuhaltende Orientierungswerte (tags 50 dBA, nachts 40 dBA) erheblich - (um 15 dBA) - überschritten (laut Aussage des Amtes für Immissionsschutz, Neuruppin).

In den bezeichneten Flächen, die an die Bahnstraße angrenzen, müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen, oder es sind andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung vorzusehen.

3.10. Freizeit, Erholung, Spielen

Vier Flächen werden jeweils mit einem Spielplatz für Kleinkinder versehen, mit Bäumen und Sträuchern begrünt und durch Gehwege mit den umgebenden Anliegerstraßen verbunden. Diese Flächen sollen auch den Einwohnern als Platz der Begegnung dienen.

3.11. Bodendenkmale

Eine archäologische Voruntersuchung des im Plangebiet vorkommenden Bodendenkmals wurde in Regie des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte am 25. und 26. 05.1994 durchgeführt. Im Anschluß daran wurde im Herbst 1994 durch das Landesmuseum eine Umgebungsschutzzone festgelegt. Diese Zone wurde im V-&E-Plan nachrichtlich übernommen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In der Schutzzone sind Gehölzpflanzungen unzulässig, um das Bodendenkmal nicht durch Pflanzmaßnahmen und Wurzeln zu beschädigen. Deshalb ist nur die Anlage einer Krautschicht aus Wiesen-gräsern und Kräutern vorgesehen.

Dies dient folgenden Zwecken:

- Sicherung des Bodendenkmals durch zweckmäßige Bepflanzung.
- Sicherung der Möglichkeiten für Ausgrabungen.
- Gestalterische Einbindung in die Umgebung als Sicherungsmaßnahme gegenüber Fehlnutzungen.

Hinweise:

- a) Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Tonscherben, Knochen, Metallgegenstände, Mauerwerk, Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder bohlen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam (Tel.: 0331 - 78073/4 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel (Tel.: 03301 - 811 623) anzuzeigen (§ 19 (1) und (2) DschG).
- b) Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 (3) DschG).

- c) Die Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 (4), § 20 DschG).
- d) Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Regelungen zu informieren.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. Umwelt

In dem zum V-&E-Plan gehörenden Grünordnungsplan werden die Auswirkungen der Umwelt beschrieben sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

4.2. Sozial-und Härteausgleich

Ein Nebengebäude des nordöstlich des Planungsgebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes ist über die Grenze in das Plangebiet gebaut.

Die Bewässerungsanlagen der SL Schwanteland werden zum Teil durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Andere Beeinträchtigungen durch private Rechtsansprüche sind zur Zeit nicht erkennbar. Sollten während der Auslegung und der Baumaßnahmen rechtmäßige Ansprüche geltend gemacht werden, so sollten diese eine Regulierung durch Ausgleichsmaßnahmen im gegenseitigen Einvernehmen erfahren.

5. Grünordnung

Es wird ein gesonderter Grünordnungsplan erstellt, dessen zeichnerischer Teil nebst seiner Erklärung und seinen Erläuterungen nach der öffentlichen Auslegung und Abwägung Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird.

6. FLÄCHENBILANZ

Öffentliche Fläche:

- Straßen (incl. Gehbereich):	4.780 m ²
- Geh- und Radwege:	2.440 m ²
- Müllentsorgung/Trafostationen:	80 m ²
- Verkehrsgrün:	1.130 m ²
- Öffentliche Grünfläche:	11.430 m ²

Summe:	19.860 m ²
--------	-----------------------

Grundstücksfläche:

Grundstücksfläche:	28.080 m ²
--------------------	-----------------------

Summe, Plangebiet:	47.940 m ²
--------------------	-----------------------

Zugelassene Grundflächenzahl (GRZ):	0.4
-------------------------------------	-----

VBB VIAK Berlin, 14.02.1995

G.Murnieks
Dipl.-Ing. Architektin