

Vorhaben- und Erschließungsplan - Teil C

WOHNPARK BÄRENKLAUER STRASSE IN VEHLEFANZ

Begründung

Bauherr:

GEV Grundstücksentwicklungsgesellschaft Vehlefanf GmbH
Trebuser Straße 50
15517 Fürstenwalde

Bearbeitet von:

VBB VIAK, Berlin

Gunilla Murnieks
Dipl.-Ing. Architektin

Viveka Ramstedt
Architektin SAR

24.06.1994; revidiert 12.12.1994, 16.01. und 08.02.1995

1. Standort/Planungsgebiet

Ort:	Vehlefan
Amt:	Oberkrämer
Kreis:	Oberhavel
Region:	Prignitz-Oberhavel
Land:	Brandenburg
Straße:	Bärenklauer Straße
Flur:	4 und 5
Flurstücke:	<p>Flur 4: Flurstücke 2 (Teilfläche), 3 (Teilfläche), 4/1 (Teilfläche), 4/2 (Teilfläche), 5/1 (Teilfläche), 5/2 (Teilfläche), 6 (Teilfläche), 7 (Teilfläche), 8 (Teilfläche), 9/1 (Teilfläche), 9/2 (Teilfläche), 11 (Teilfläche), 203 (Teilfläche).</p> <p>Flur 5: Flurstücke 71 (Teilfläche), 73 (Gesamtfläche), 74 (Teilfläche), 77 (Teilfläche), 78 (Teilfläche), 82 (Teilfläche), 83 (Teilfläche), 84 (Teilfläche), 85 (Gesamtfläche), 89 (Teilfläche), 90 (Teilfläche), 92 (Teilfläche), 93 (Teilfläche).</p>
OF-Gelände:	43.3 - 47.2 müNN
Grundstücksfläche:	57 053 m ²
Gesamtfläche:	76 418 m ²

BEGRÜNDUNG gemäß § 7 (1) Satz 5 BauGB-Maßnahmengesetz

0. Allgemeines

01 Vorbemerkungen

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird von der VBB VIAK auf der Grundlage des Auftrages der SIAB Bau GmbH vom Juni 1993 erarbeitet.

Es ist folgender Arbeitsablauf vorgesehen:

- | | |
|---|----------------------------|
| * Aufstellungsbeschluß | Juni 1993 |
| * Ausstellungsbeschluß | 06.07.1994 |
| * Auslegung und Einbeziehung
der Träger öffentlicher Belange | Juli -September 1994 |
| Revidierung und erneute Auslegung | Dezember1994 - Januar 1995 |
| * Bestätigung durch Gemeinde-
vertretung | Februar 1995 |
| * Baurecht | März 1995 |

Der Planentwurf ist nach der vom Juni - September durchgeführten öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung revidiert worden. Die Änderungen sind von den schriftlichen Hinweisen und Bemerkungen der TÖB motiviert. Die Durchführung wurde erst nach erneuten Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern möglich. Im Ostteil (Plangebiet A) sind die Veränderungen relativ unbedeutend. Dagegen sind im Westteil (Plangebiet B) sowohl die Lage der Erschließungsstraße als auch die davon abhängige Abgrenzung des Plangebietes verändert worden.

02 Arbeitsunterlagen

- * Topographische Karte 1 : 10 000
- * Geotechnische und geohydrologische Karten
- * Flugbild 1 : 10 000
- * Flurkarte 1 : 2 500
- * Vermessung von Dipl.-Ing. Horst Obermann vom 24.05.1994; komplettiert
Dezember 1994

- * Geotechnische Stellungnahme, Voruntersuchung von Dipl.-Geol. H. Bredal vom 02. Mai 1994
- * 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 Februar und Mai 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) BauNVO.;
- 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 19.05.1994 (in Kraft seit 01.07.1994);
- 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 des vorläufigen Flächennutzungsplanes (Entwurf von 1991) sollte das Planungsgebiet als private Grünfläche und Landwirtschaftsfläche genutzt werden. Eine Umwandlung dieser Fläche zum Wohngebiet mit Einzelhäusern wird in der jetzt laufenden vorläufigen Übersichtsplanung des Amtes Oberkrämer vorgesehen. Die Raumordnungsbehörden (MUNR) stimmten in einem Schreiben vom 20. April 1993 einer Bebauung mit insgesamt 79 Häusern zu (vorher waren 115 geplant).

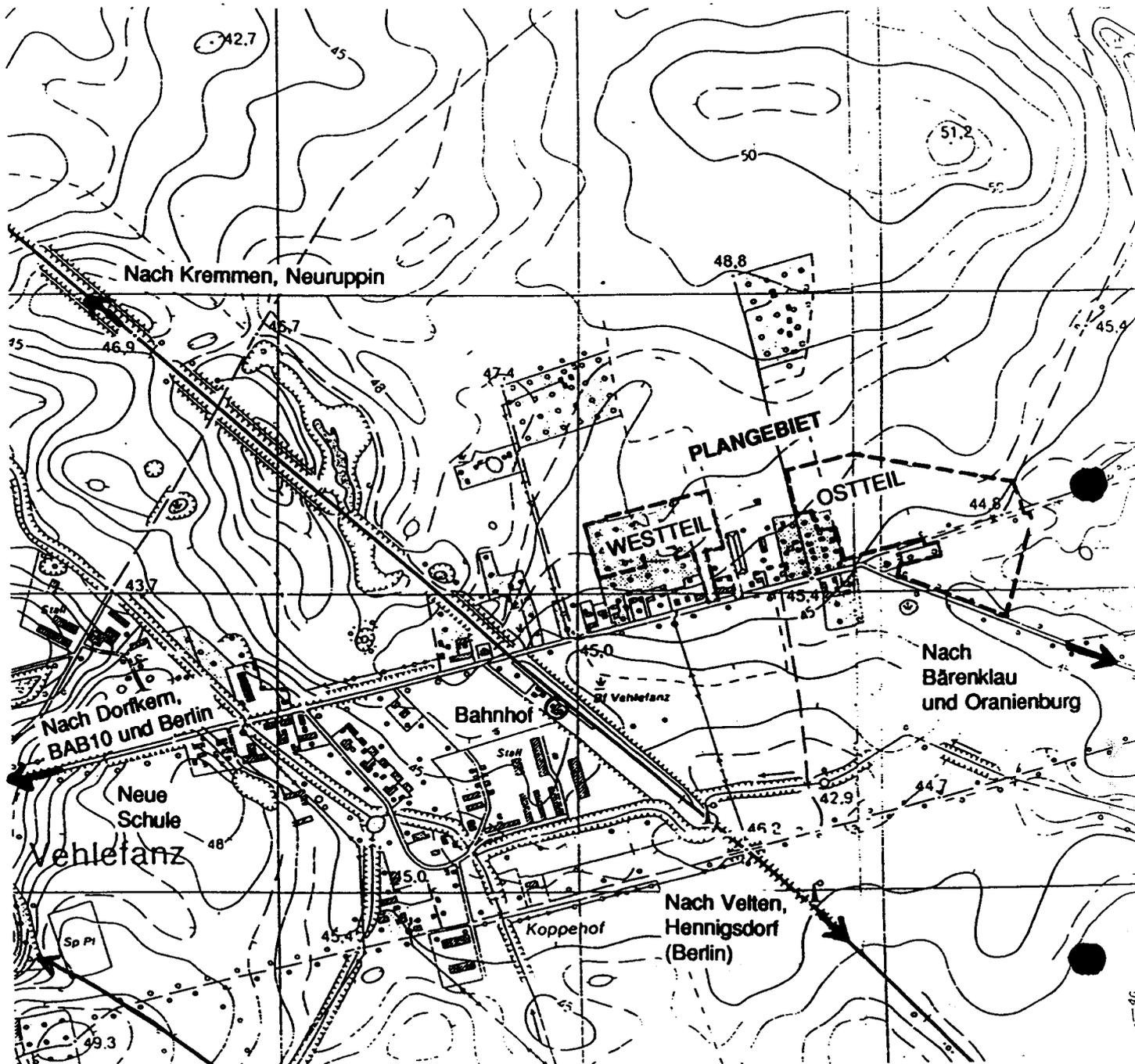
Der aktuelle Plan umfaßt jetzt total 75 Häuser, davon 58 Einzelhäuser und 17 Doppelhäuser.

Laut § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem vorgegebenen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Laut § 7 BauGB-Maßnahmengesetz 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,

Fig. 2 ÖRTLICHE LAGE UND VERSORGUNG



Dorkern mit u.a.

- Lebensmittelgeschäft, Bäckerei
- Kneipe und Café
- Post, Bank
- Kirche

0 5 KM

M. 1:10 000

- 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).

Bisher war der Vorhaben- und Erschließungsplan auf Vorhaben zur Sicherung oder Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung und für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen beschränkt (§ 246a Abs. 18.1 Nr. 6 BauGB). Durch die Modifizierung im Zuge des Erlasses des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes kann die Satzung über den V-&E-Plan für alle Vorhaben angewandt werden.

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

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

1.2. Örtliche Lage und Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1 : 1 000 zu entnehmen (Fig. 1).

Das Plangebiet befindet sich am Rande des zusammenhängend bebauten Ortsteiles (Innenbereich gemäß § 34 BauGB). Die vorgeschlagene Bebauung wurde aufgrund der Eigentumsverhältnisse in zwei Hauptgruppen mit unterschiedlicher Verkehrsversorgung eingeteilt. (Plangebiet A - Westteil - und B - Ostteil -)

1.3. Bedarf an neuen Wohnungen

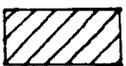
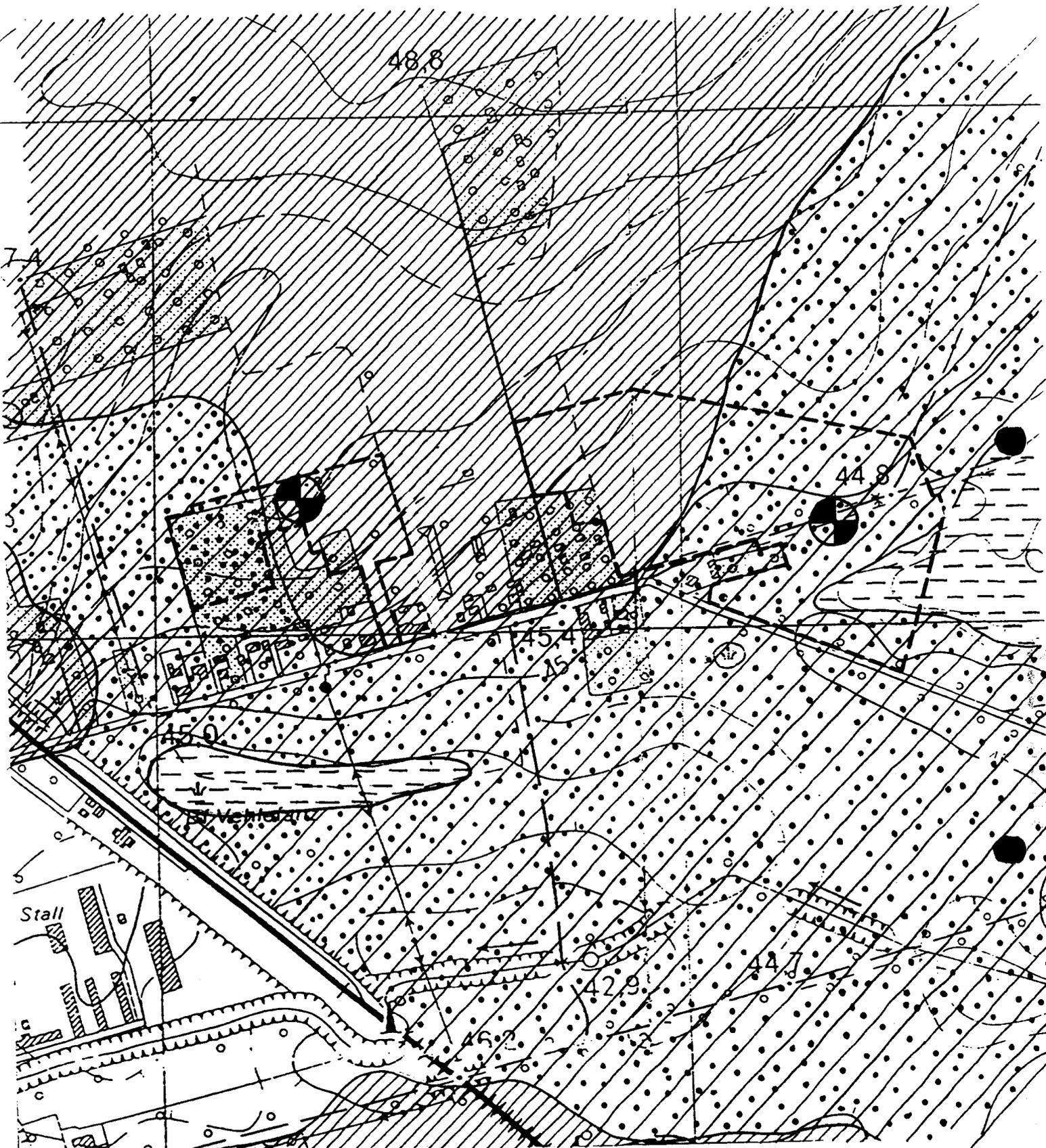
Der lokale Bedarf an neuen Wohnungen in Vehlefanzen ist z.Zt. relativ begrenzt. Durch die neue Situation nach der "Wende" haben sich die Voraussetzungen für den Wohnbedarf jedoch wesentlich geändert. Die Nachfrage nach neuen Wohnungen wird sich künftig im gesamten Berliner Raum wesentlich erhöhen.

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

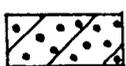
Durch den Ausbau des geplanten Gewerbegebietes südlich von Vehlefanzen wird sich auch die Nachfrage und folglich der Bedarf an Wohnungen in der Nähe des Gebietes vergrößern. Wohnungen in der Nähe dieses großen Arbeitsplatzes ersparen den Arbeitnehmern lange Wege zur Arbeit, was sich durch geringes Verkehrsaufkommen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

Durch seine Lage in der Nähe von der neugebauten Schule und zum Haltepunkt der Bahnlinie bietet sich im Plangebiet eine relativ günstige Wohnlage.

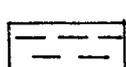
Fig. 3 GEOTECHNISCHE VERHÄLTNISSSE



Geschiebemergel
(Lehm, oft mit lehmig - sandiger Rinde)



Sand auf Geschiebemergel
(Schwach lehmiger Sand auf undurchlässigem Lehm und Mergel)



Moorerde auf Sand
(Sandiger Humus auf Sand)



Raumkernsondierung (Endteufe 5 m)

2. Vorhandene Verhältnisse

2.1. Überörtliche Lage und Verkehrsversorgung (Fig. 2)

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 am Ortsrand nördlich der Bärenklauer Straße und schließt im Süden und Südwesten an vorhandene Bebauung entlang der Bärenklauer Straße an. Der Abstand zur Dorfmitte beträgt ca. 1.800 m, zur Schule ca. 1.300 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 Bärenklauer Straße ist neben der Eisenbahn eine Bushaltestelle vorhanden.

2.2. Geotechnische und hydrologische Verhältnisse

Laut der geotechnischen Karte besteht der Boden im höhergelegenen Westteil des Gebietes aus Geschiebemergel (Lehm, oft mit lehmigsandiger Rinde, in der Tiefe Lehmmergel). In den tiefergelegenen Teilen kommt auch schwach humoser Sand auf undurchlässigem Lehm und Mergel vor, im Ostteil des Gebietes auch Moorerde auf Sand. (Siehe Figur 3)

Eine geotechnische Voruntersuchung wurde als Grundlage des Bauvorhabens am 02. Mai 1994 von Dipl.-Geol. H. Bredal durchgeführt. Zwei Sondierungen wurden niedergebracht (sowohl im Westteil als auch im Ostteil). Die Endteufe beträgt 5 m unter der Geländeoberfläche. Unter dem Mutterboden besteht der Boden aus einer Mischung von untereinander lagernden Schichten Sand mit wechselnden Anteilen aus Fein-, Mittel- und Grobsand, schluffige Sande und Geschiebemergel.

Für eine endgültige Beurteilung des anstehenden Baugrundes ist eine Hauptuntersuchung erforderlich.

Der Grundwasserspiegel liegt bei etwa + 42 müNN (d.h. ca 2 - 5 m unter der Bodenoberfläche). Der obere Grundwasserhorizont wurde bis zu einer Tiefe von 5 Metern nicht erreicht. Es wurde aber "schwebendes" Grundwasser in rolligen Einlagerungen im Geschiebemergel angetroffen.

Ein paar offene Gräben folgen der Bärenklauer Straße und dem ostwestlichen Feldweg. An den letzteren Gräben schließt an der Gebietsgrenze ein Graben in nordsüdlicher Richtung an.

Laut der Karte über die Grundwassergefährdung ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffen im Westteil gut, im Ostteil relativ geschützt.

2.3. Geländebeziehungen und Vegetation (Fig.4)

Innerhalb des Plangebietes wird der Boden als Obst- und Gemüsegarten- sowie als landwirtschaftliche Anbaufläche (Ackerboden) genutzt.

Das Gelände ist ziemlich flach und fällt langsam in Richtung Süden und Osten ab. Die Oberfläche des Geländes variiert zwischen 43.3 und 47.2 müNN.

Innerhalb der ehemaligen Hintergärten besteht die Vegetation hauptsächlich aus Obstbäumen und Sträuchern. Einige Baumreihen säumen die Flurstücksgrenzen (Tannen, Lärchen und Birken). Entlang der Bärenklauer Straße stehen einzelne Laubbäume. Das Anbauland ist frei von Bäumen und Hecken.

2.4. Flächennutzung und Bebauung (Fig.4)

Das Plangebiet wird teilweise als Hintergärten der vorhandenen Wohnbebauung, teilweise für landwirtschaftliche Zwecke genutzt (Ackerland). Das Anbauland gehört mit einem Bodenwert von 44 Bodenpunkten zu den besten Ackerböden im Kreisgebiet.

Das Plangebiet ist unbebaut. Entlang der Nordseite der Bärenklauer Straße, südlich und südwestlich des Plangebietes, liegt eine Reihe von 1- bis 1 1/2-geschossigen Einfamilienhäusern. Diese Bebauung weist mehrere Baulücken auf.

2.5. Versorgung mit Schule, Kindereinrichtungen, Waren und Dienstleistungen

Die neue Schule - westlich des Planungsgebietes - ist eine zweizügige Grundschule mit 6 Klassen. Die Schule hat 12 Klassenzimmer für jeweils 30 Schüler und somit eine Maximalkapazität von 360 Schülern. Mit dieser Kapazität dürfte auch der Schulbedarf der neuen Wohnbebauung im Plangebiet gedeckt werden können.

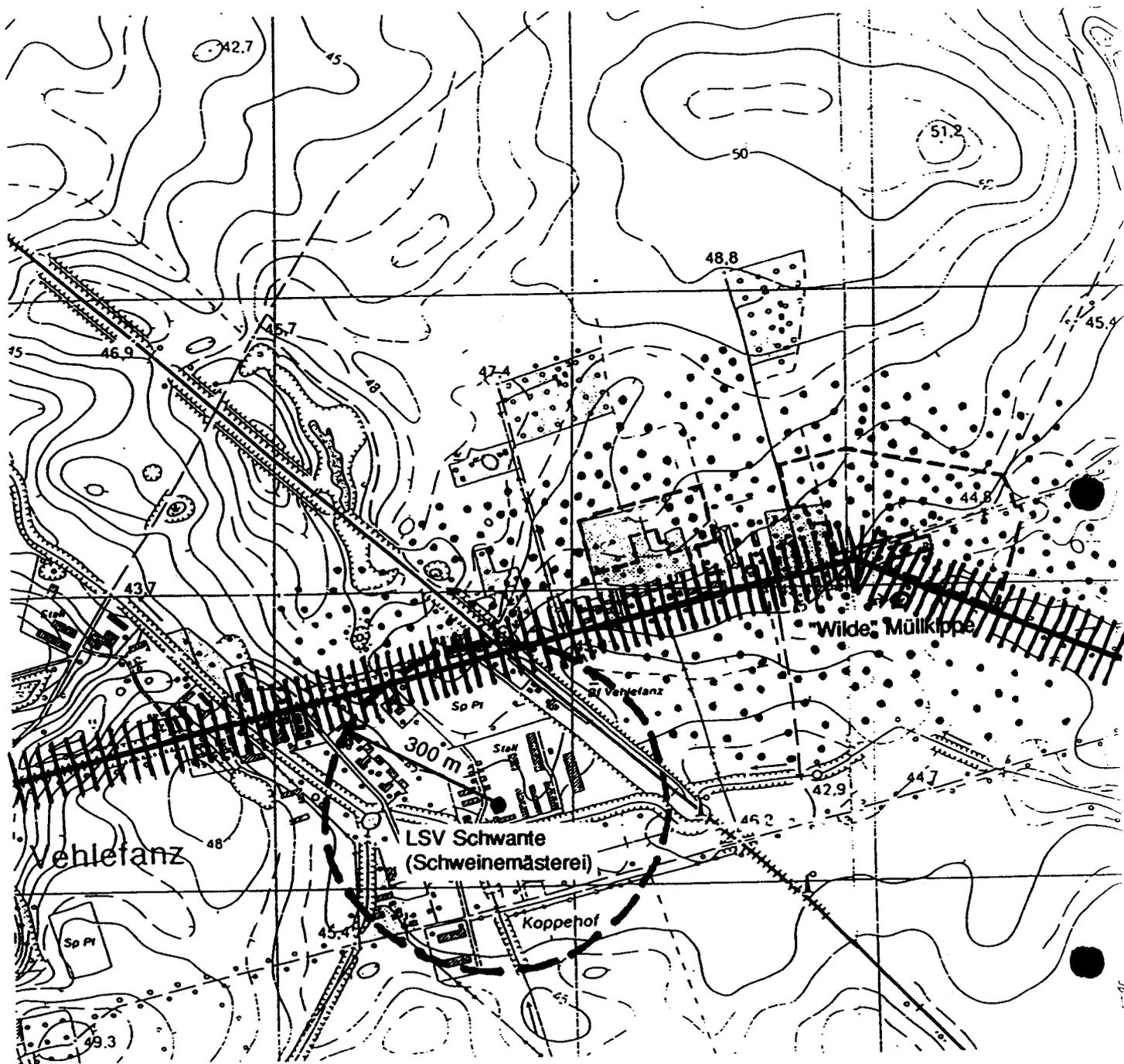
In der Schule ist auch eine Bibliothek vorhanden. Eine Turnhalle ist vorgesehen.

Die in Vehlefanz vorhandene Kindertagesstätte wird voraussichtlich für die vorgesehene neue Wohnbebauung nicht ausreichen. Für eine neu zu bauende Kindereinrichtung muß in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eine geeignete Lage gefunden werden. Innerhalb des Plangebietes wäre eines der Gebäude im zentralen Teil des Plangebietes B (Teilgebiete K - M) für die Einrichtung einer Kita gut geeignet.

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

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. der Bau einer großen Kaufhalle im Bereich des Gewerbeparkes nahe dem Autobahnanschluß diskutiert.

Fig. 5 VORBELASTUNG



-  Emissionsbereich - Schweinemästerei (300 m)
-  Verkehrsstörungen (Lärm, Abgase)
-  Intensivacher (Dünge, Pestiziden)

2.6. Freizeit-, Sport- und Spielmöglichkeiten

An der Schule befinden sich ein Sportplatz und Spielplätze. Südwestlich des Plangebietes liegt eine Reitanlage (offener Springplatz).

Obwohl die Gemeinde Vehlefanzen selbst über keine Waldgebiete verfügt, stellt sie die überörtliche Grünverbindung der im Süden und Norden gelegenen Waldgebiete her. Der östlich von Vehlefanzen gelegene Flachland-Wasserspeicher wird von den Gemeinden Vehlefanzen und Schwante gemeinsam zu einem Erholungspark entwickelt. Hier werden u. a. Badestellen sowie Rad- und Wanderwege rund um den Wasserspeicher und als Verbindung zwischen den im Norden und Süden vorhandenen Waldgebieten geplant. (Fig. 2)

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

2.7. Vorbelastung (Fig. 5)

Entsprechend den Aussagen der Kreisverwaltung gibt es im Plangebiet keine Altlasten. Gemäß dem FNP-Entwurf liegt eine ehemalige "wilde Müllkippe" südlich der Bärenklauer Straße gegenüber dem Plangebiet B. Die Einwirkung dieser auf die Umwelt wird jedoch als unbedeutend eingeschätzt.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine unter Bestandsschutz stehende Schweinezuchtanlage der LSV Schwante GmbH (siehe Figur 5). 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.

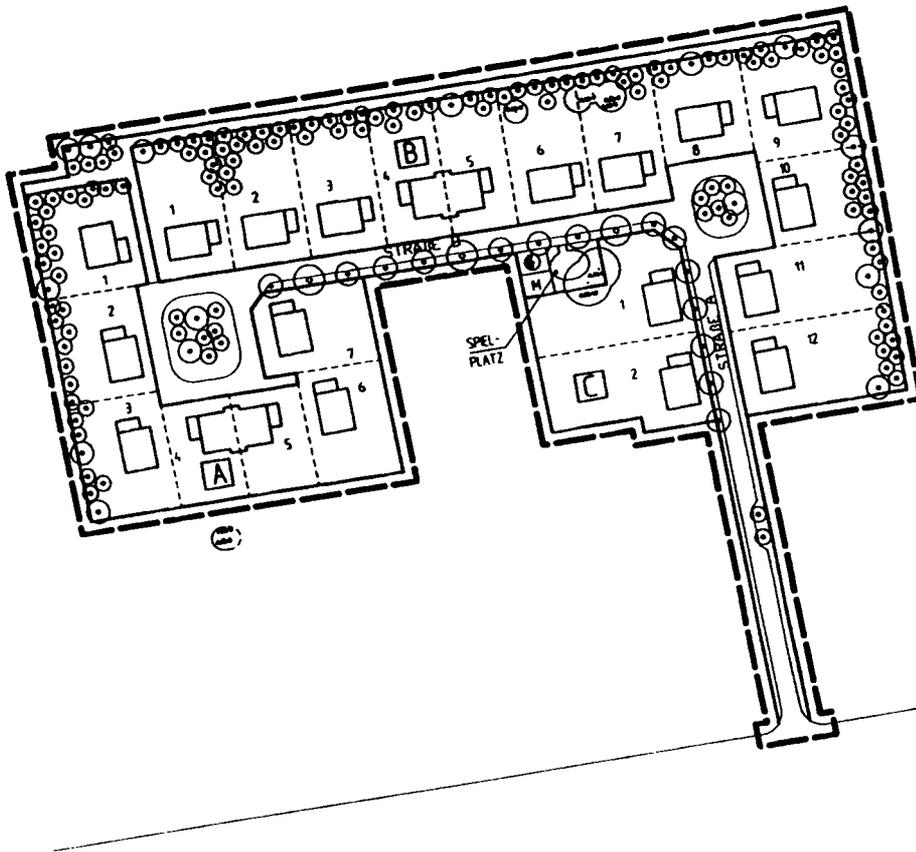
Der Abstand zwischen der Schweinezuchtanlage und dem Plangebiet beträgt ca. 500 m. Dieser Abstand sollte für das Ausschließen von Geruchsbeeinträchtigungen auf das Wohngebiet ausreichend sein.

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

2.8. Denkmalschutz

Nach jetzigen Kenntnissen sind im Plangebiet A sowie B weder Bodendenkmale noch kulturhistorisch wertvolle Bauten vorhanden.

Fig. 6A Wohnbebauung WESTTEIL (PLANGEBIET A)



Teilgebiet	Anzahl der Grundstücke	Typ der Bebauung*)	Anzahl Vollgeschoße
A	7	5E 1D	1
B	12	10E 1D	1
C	2	2E	1
Summe Westteil	21	17E 2D	

*) E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser

3. Einhaltung 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 (Fig.6)

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

Der Westteil (**Plangebiet A**, Teilgebiete A -C) sowie das Randgebiet des Ostteiles (**Plangebiet B**, Teilgebiete D - J) wurden für individuelle Einzelhäuser und einzelne Doppelhäuser vorbehalten, zu denen ziemlich große Grundstücke gehören.

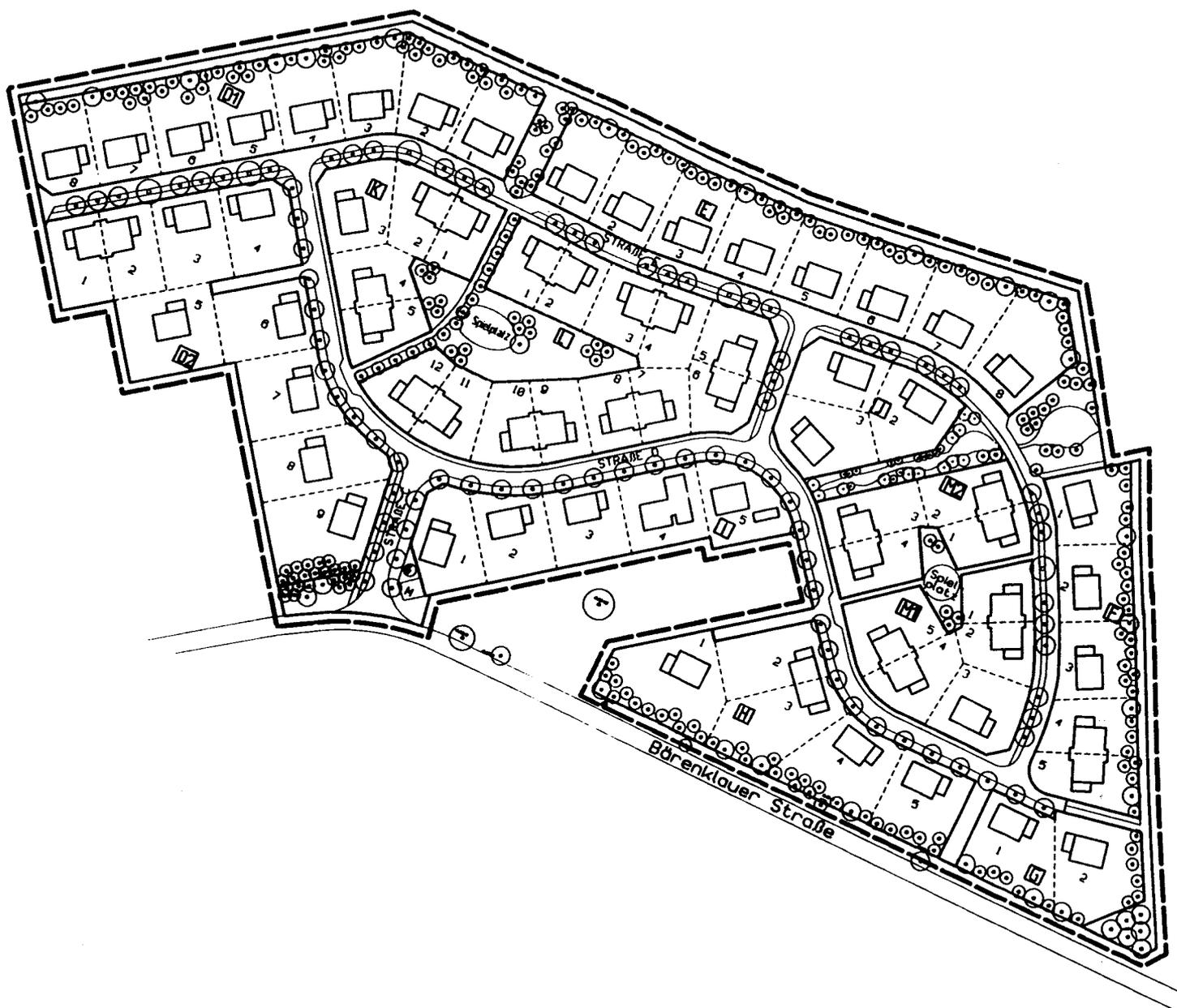
Für den zentralen Teil des Ostteiles (Teilgebiete K - M) wird eine Bebauung aus Gruppenthäusern (hauptsächlich Doppelhäuser) vorgeschlagen. Die einzelnen Gebäudetypen sollen der Art und dem Ausmaß der umgebenden Villenbebauung entsprechen. In diesen Teilgebieten werden auch Anliegerwohnungen mit entsprechend kleineren Wohnungsgrößen zugelassen. Mit dieser Mischung der Bebauung wird eine gemischte soziale und altersmäßige Bevölkerungsstruktur angestrebt.

Im Plangebiet sind total 75 Gebäude vorgesehen, davon 58 Einzelhäuser und 17 Doppelhäuser mit insgesamt 92 Wohneinheiten (WE). Diese verteilen sich auf die verschiedenen Teilgebiete wie folgt:

WESTTEIL (PLANGEBIET A)

Teilgebiet	Einzelhäuser	Doppelhäuser	Anzahl Gebäude	Anzahl WE/Parzellen
A	5	1	6	7
B	10	1	11	12
C	2	-	2	2
Summe Westteil	17	2	19	21

Fig. 6B WOHNBEBAUUNG OSTTEIL (PLANGEBIET B)



Teilgebiet	Anzahl der Grundstücke	Typ der Bebauung*)	Anzahl Vollgeschoße
D1	8	8E	1
D2	9	7E 1D	1
E	8	8E	1
F	5	3E 1D	1
G	2	2E	1
H	5	3E 1D	1
I	5	5E	2
J	3	3E	2
K	5	1E 2D	2
L	12	6D	2
M1	4	2D	2
M2	5	1E 2D	2
Summe Ostteil	92	58E 17D	

*) E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser

OSTTEIL (PLANGEBIET B)

Teilgebiet	Einzelhäuser	Doppelhäuser	Anzahl Gebäude	Anzahl WE/Parzellen
D1	8	-	8	8
D2	7	1	8	9
E	8	-	8	8
F	3	1	4	5
G	2	-	2	2
H	3	1	4	5
I	5	-	5	5
J	3	-	3	3
K	1	2	3	5
L	-	6	6	12
M1	-	2	2	4
M2	1	2	3	5
Summe Ostteil	41	15	56	71
Summe Plangebiet A+B	58	17	75	92

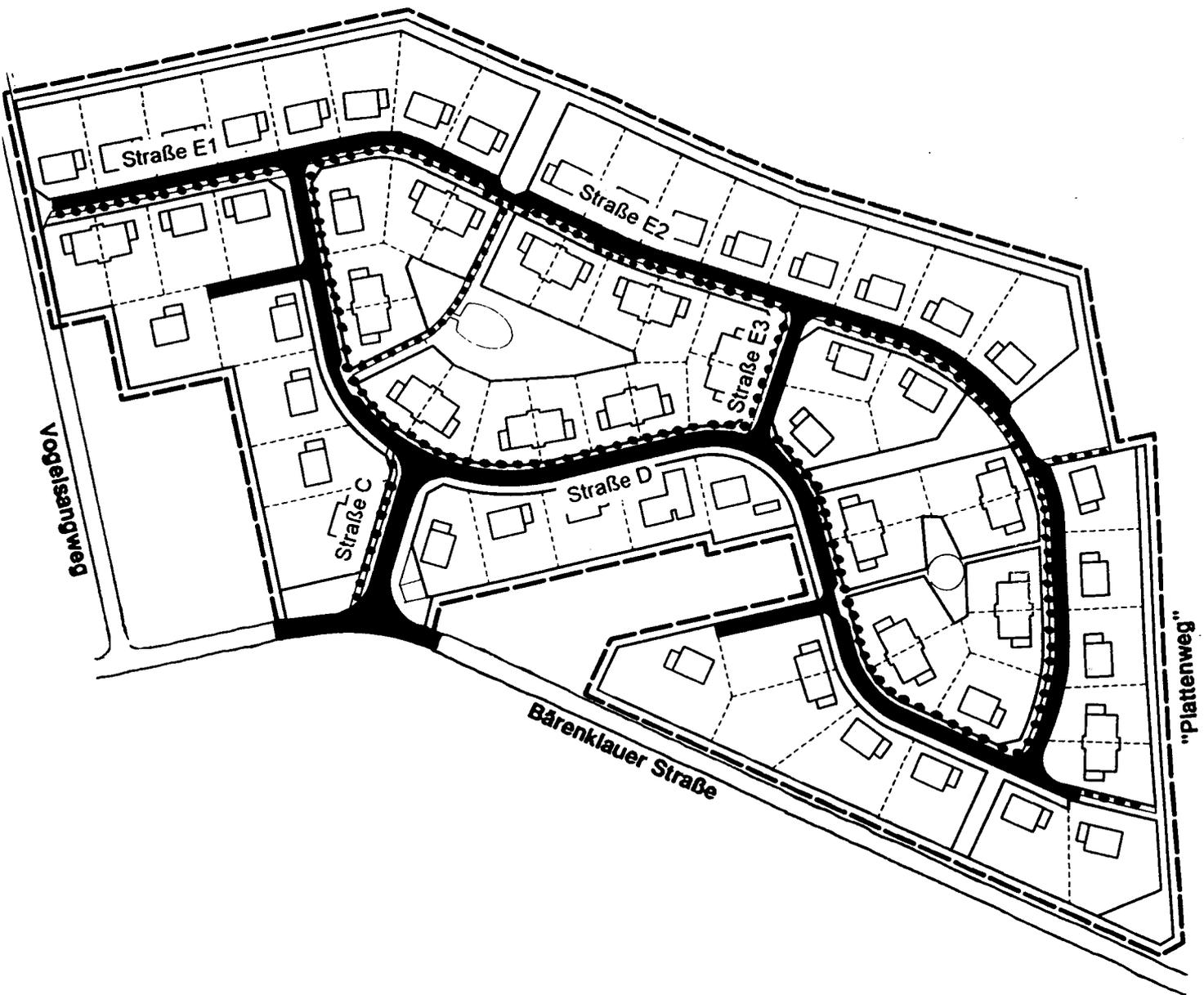
3.3. Umfang/Höhe der baulichen Nutzung

Die Wohnbebauung umfaßt insgesamt 75 Gebäude, davon 58 Einzelhäuser und 17 Doppelhäuser (19 im Plangebiet A, 56 im Plangebiet B). Im gesamten Plangebiet werden nur I 1/2 - II-geschossige Gebäude zugelassen. Die maximale Gebäudehöhe liegt im zentralen Teil des Plangebietes B (Teilgebiete I - M) bei 6.7 m, im Plangebiet A sowie in den Teilgebieten D1 - H im Plangebiet B bei maximal 3.7 m.

3.4. Ausformung der Bebauung

Form und Material der Bebauung sollten der örtlichen Bautradition angepaßt werden. Die Fassaden sollten deshalb hauptsächlich aus Ziegelmauerwerk bestehen oder verputzt werden, die Steildächer hauptsächlich mit naturroten Ziegeln oder Betondachpfannen in gleicher Farbe eingedeckt werden. Die Anlage von z.B. Sonnenkollektoren auf den Hausdächern ist jedoch zugelassen.

Fig. 7A VERKEHRSSYSTEM OSTTEIL (PLANGEBIET B)



Legende:

-  Fahrbahn
-  Geh- und Radweg
-  Gehweg

3.5. Gründungsmaßnahmen

Laut dem geotechnischen Vorbericht erscheint der angetroffene Baugrund für eine Bebauung gut geeignet zu sein. Der freie Grundwasserspiegel wurde auch bei einer Tiefe von 5 m nicht erreicht. Für die endgültige Beurteilung des anstehenden Baugrundes ist eine Hauptuntersuchung notwendig.

Für die Bebauung können Flachgründungen auf Plattenfundamenten und/oder Streifenfundamenten infrage kommen. Im ganzen Plangebiet sind aufgrund des hoch gelegenen Grundwasserspiegels Kellergeschosse nicht zu empfehlen.

Bei Erschließungsbauwerken sind die Frostempfindlichkeit der anstehenden Böden und schwebendes Grundwasser sowie der oberste Grundwasserspiegel zu berücksichtigen.

Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, daß nur geringe und schnell abklingende Setzungen auftreten könnten.

Die anstehenden bindigen Böden sind nicht zur Versickerung geeignet. Eine Versickerung im Planbereich kann deshalb teilweise problematisch werden (siehe auch Kap.4.9).

3.6. Verkehrsanschluß (Fig.7)

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der Bärenklauer Straße (Kreisstraße OR III). Das Gebiet wird für den Kraftverkehr durch zwei neue, an die Bärenklauer Straße anschließende Straßen (A und C) erschlossen. An diese schließen die Anliegerstraßen an.

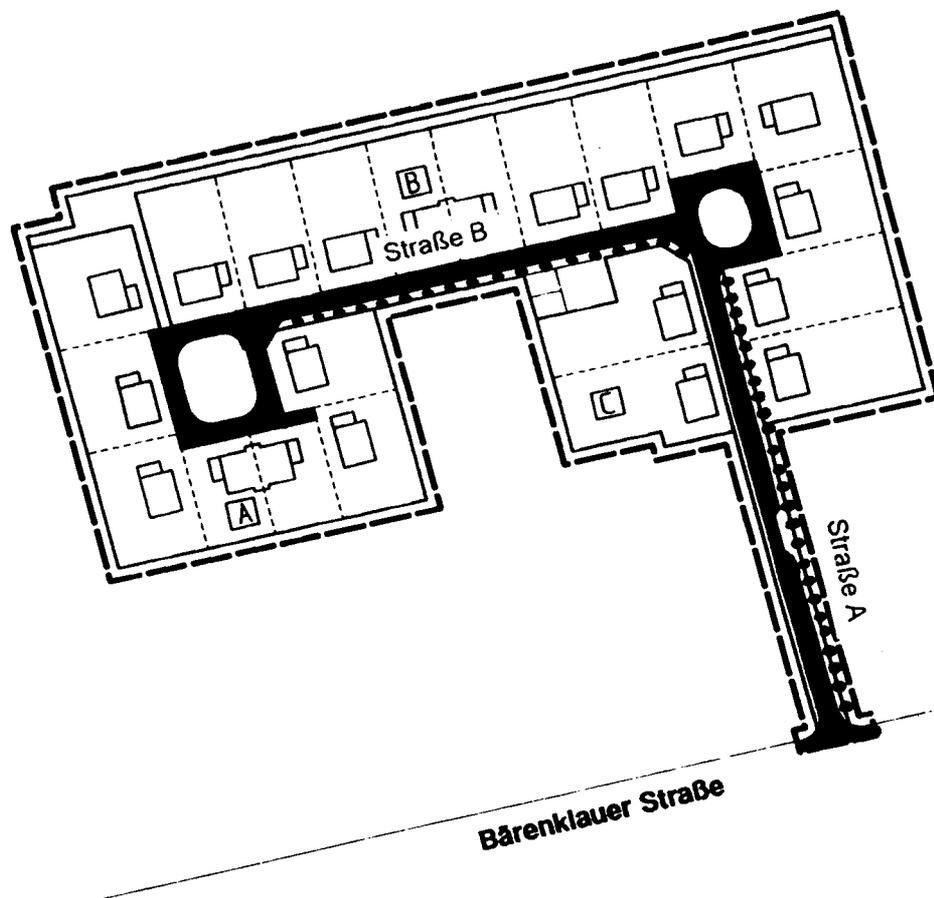
Die Erschließungsstraßen werden als verkehrsberuhigende Straßen ausgeformt, mit u.a. beschränkter Fahrbahnbreite, Schwellen, Einengungen, verschiedenen Belegungsmaterialien, straßenbegleitenden Bäumen sowie Beleuchtung als Gestaltungselemente der Verkehrsberuhigung.

Folgende Prinzipquerschnitte werden vorgeschlagen:

<u>Straße A</u>	(Totalbreite 8.0 m)
- Grünstreifen (vorh.Hecke):	1.50 m
- Fahrbahn (Kfz + Radfahrer):	4.75 m
- Fußgänger + Grünstreifen (zum Ausweichen befahrbar):	1.75 m
 <u>Straße C</u>	 (Totalbreite 13.0 m)
- Fußgänger + Grünstreifen (Alleebäume):	3.75 m *
- Fahrbahn (Kfz + Radfahrer):	5.50 m
- Fußgänger + Grünstreifen (Alleebäume):	3.75 m *

*) (vovon 2,50 m Grünstreifen)

Fig. 7B VERKEHRSSYSTEM WESTTEIL (PLANGEBIET A)



Legende:

— Fahrbahn

..... Gehweg

<u>Straße D</u>	(Totalbreite 9.25 m)
- Fußgänger (zum Ausweichen befahrbar):	1.75 m
- Fahrbahn (Kfz + Radfahrer):	4.75 m
- Grünstreifen (Alleebäume) mit einzelnen Parkplätzen für Besucher:	2.75 m

Straße B und E (Totalbreite 7.0 m)
Mischfläche für Fußgänger, Radfahrer, Kfz,
Stellplätze für Besucher mit verkehrsberuhigenden
Elementen. Straßenbegleitende Bäume werden
hauptsächlich auf den Süd- und Westseiten der
Straßen gepflanzt.

Mit Hinblick auf den begrenzten Verkehr in den Anliegerstraßen können die Kreuzungen als einfache Knotenpunkte mit einem einfachen Kreisbogen ohne Inseln ausgeführt werden. In den Anschlußpunkten zwischen den Erschließungsstraßen und der Bärenklauer Straße ist die Straßenbegrenzung mit 8 m und zwischen zwei Wohnstraßen mit 6 m Radius auszuführen.

Nach unserer Einschätzung bedarf es keiner Kanalisierung des Verkehrs an den Punkten der Bärenklauer Straße, an denen die Sammelstraßen anschließen.

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

3.7. Öffentlicher Verkehr

Der Abstand zwischen dem zentralen Teil des Plangebietes und dem Bahnhof beträgt ca. 800 m. Für den Busverkehr in der Bärenklauer Straße wird eine neue Haltestelle im Anschluß an das Plangebiet vorgesehen.

3.8. Ruhender Verkehr

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

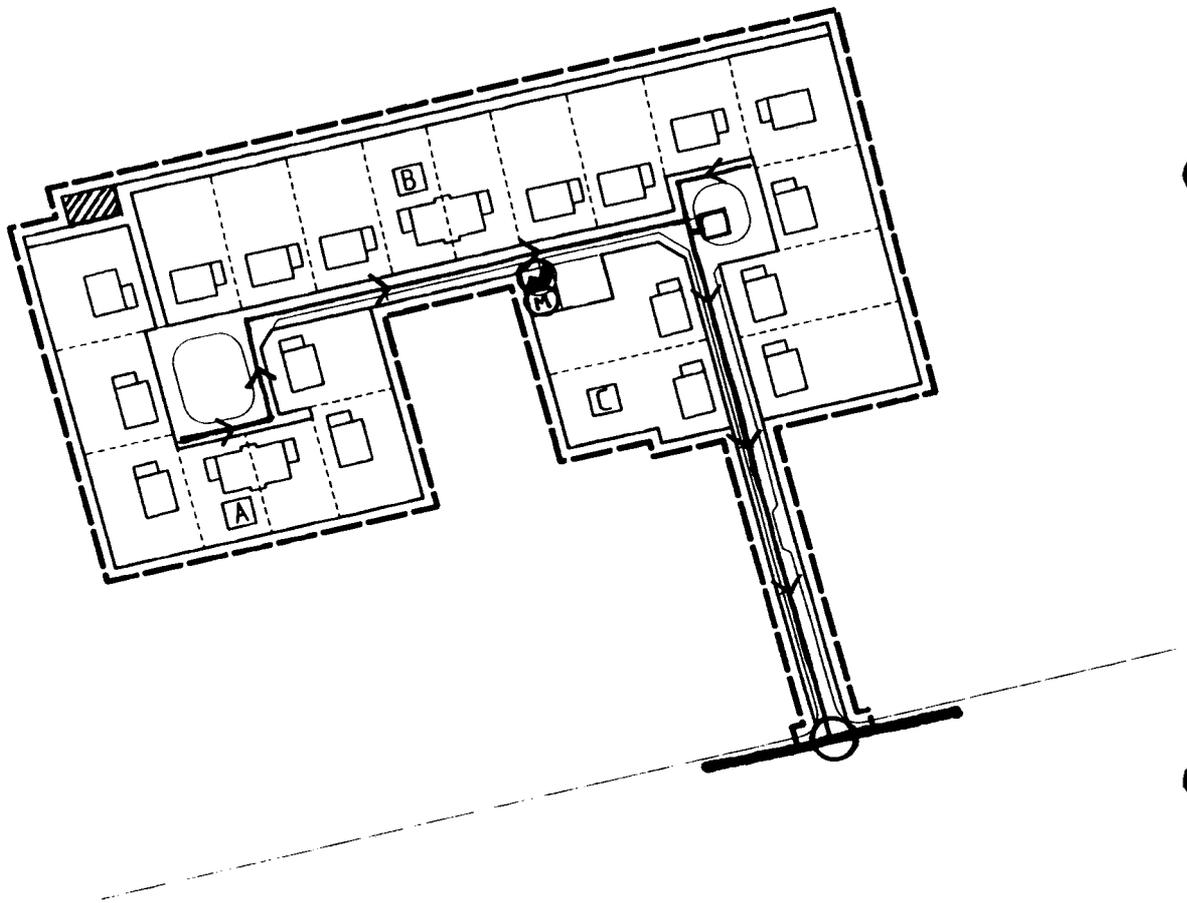
3.9. Versorgungstechnische Erschließung

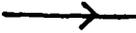
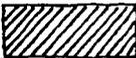
Bei der Detailausformung des Leitungsnetzes sind die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil : Entwässerung - RAS-EW 1987 zu beachten.

Wasser und Abwasser (Fig. 8)

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

Fig. 8A ERSCHLIEßUNG, PRINZIPIELLE LÖSUNG WESTTEIL (PLANGEBIET A)



- 
Öffentliche W-/A-Leitungen in der Bärenklauer Straße mit Erschließungspunkten
- 
Vorgeschlagene Abwasserleitung mit Strömungsrichtung
- 
Fläche für temporäre Schmutzwasserbehälter
- 
Evtl. mögliche Fläche für Versickerung des Regenwassers
- 
Trafo
- 
Müll

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 entweder eine Kleinkläranlage oder abflußlose Abwasserbehälter als provisorische Lösung angelegt werden.

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

Anzahl Wohneinheiten : ca. 80 - 90 St

Belegungsdichte: 4 EW/WE

Einwohnergleichwert (EGW): ca. 360 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 45 m^3 /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 140 m^3 erforderlich (25 m^3 im Plangebiet A, 115 m^3 im Plangebiet B).

Für die Anlage des lokalen Leitungsnetzes im Plangebiet ist die vorhandene Topographie bestimmend. (Siehe Prinzipskizze des W/A - Systems in Fig. 8). Das Netz wird an den Einmündungen der Sammelstraßen in die Bärenklauer Straße an die öffentlichen Leitungen angeschlossen.

Für Leitungstrassen sollte der freie Abstand zwischen zwei Flurstücksgrenzen oder zwei Gebäuden nicht 5.0 m unterschreiten.

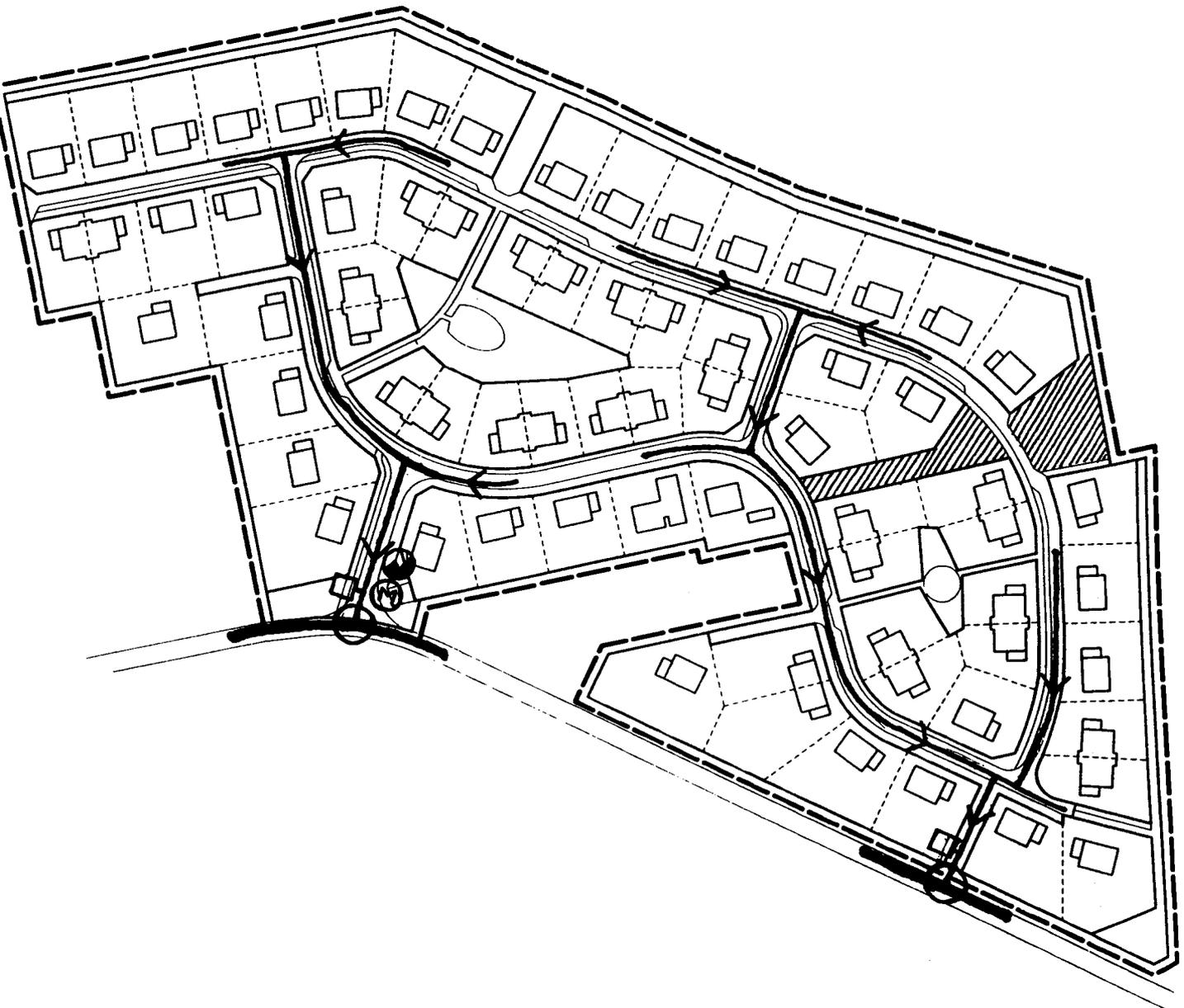
Niederschlagswasser

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. Eine genauere Beurteilung der Möglichkeiten zur Versickerung sollte im Rahmen der geotechnischen Hauptuntersuchung durchgeführt werden. Die genaue Ausformung der Versickerungsanlagen kann erst danach festgelegt werden. Laut dem vorläufigen Geotechnischen Bericht ist jedoch mit einer beschränkten Versickerungskapazität zu rechnen. Event. Überschußwasser muß deshalb dem örtlichen Grabensystem zugeführt werden.

Im Plangebiet B wird der vorhandene offene Graben entlang dem Feldweg von dem Vorhaben beeinträchtigt.

Als Hauptvorschlag in dem vorläufigen Leitungsplan (Fig.8) wird der Westteil des Grabens entlang der Sammelstraße C zurückgebaut. Im Ostteil des Plangebietes B wird im Anschluß an diesen Graben ein Regenrückhaltebecken/Versickerbecken mit naturnaher Ausformung

Fig. 8B ERSCHLIEßUNG, PRINZIPIELLE LÖSUNG OSTTEIL (PLANGEBIET B)



-  Öffentliche W-/A-Leitungen in der Bärenklauer Straße mit Erschließungspunkten
-  Vorgeschlagene Abwasserleitung mit Strömungsrichtung
-  Fläche für temporäre Schmutzwasserbehälter
-  Fläche für Regenrückhaltebecken/Versickerbecken
-  Trafo
-  Müll

angeordnet. Wenn die Versickerungskapazität ausreicht, wird die Anlage als Versickerbecken ausgeformt, anderenfalls als Regenrückhaltebecken. Der Flächenbedarf ist für beide Anlagen gleichgroß.

Die Maßnahmen sind mit dem Wasser- und Bodenverband "Schnelle Havel", Liebenwalde abzustimmen. Die Erweiterung der Wasserfläche ist gemäß §31 WHG Planfeststellungspflichtig.

Zusätzlich können der Grünstreifen entlang dem Nord- und Ostteil des Plangebietes sowie die zentralen öffentlichen Grünflächen für Versickerungsmaßnahmen verwendet werden.

Nach vorläufiger Beurteilung dürfte im Plangebiet A die an der nordwestlichen Ecke gelegene Fläche für Versickerungsmaßnahmen geeignet sein.

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.

Elt- und Tele

Die Bebauung im Plangebiet wird den vorhandenen Leitungen in der Bärenklauer Straße entsprechend erschlossen.

Für den Bedarf an neuen Trafo-Stationen wurde sowohl im Plangebiet A als auch im Plangebiet B eine geeignete Fläche angewiesen.

Müllentsorgung

Eine Fläche zur Abstellung von Behältern für die Sortierung und Wiederverwendung von Abfall wurde jeweils im Westteil und Ostteil angewiesen.

Heizung und Energiehaushalt

Für die Heizung der Gebäude sollen vorrangig Erdgas oder Heizungsanlagen mit Brennwerttechnik zur Reduzierung der CO₂-Emission verwendet werden. Auch die Möglichkeiten zur Verwendung von Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen sollen in der weiteren Bebauungsplanung geprüft werden.

Die Wärmedämmung der Gebäude soll der zu erwartenden neuen Wärmeschutzverordnung angepaßt werden (angestrebt wird ab 01.01.1995 eine 30%ige Reduzierung des Wärmebedarfs gegenüber den geltenden Werten in der Wärmeschutz-VO vom 28.02.1982).

Der Neuanschluß elektrischer Direktheizungen mit mehr als 2 KW Leistung für jede Wohnungseinheit sind 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

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

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

Verkehrslärm

Entlang der Bärenklauer Straße 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 Bereichen, die an die Bärenklauer Straße angrenzen, (Teilgebiet G und H sowie Teile von D2 und I) muß deshalb die Außenwandkonstruktion (einschließlich Fenster) nach DIN 4109 so ausgeformt werden, daß eine Lärmdämmung von mindestens 35 dB gewährleistet ist.

Eine Schallschutzwand in der Randbegrünung entlang der Bärenklauer Straße wäre möglich, wurde aber mit Rücksicht auf das Ortsbild nicht vorgeschlagen.

3.10. Freizeit, Erholung, Spielen

Aufgrund der verhältnismäßig großen Grundstücke ist der Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kleinkinder hauptsächlich innerhalb der eigenen Grundstücke zu decken. Im zentralen Bereich des Plangebietes B werden jedoch zwei öffentliche Grünflächen von ca. 1 850 bzw. 250 m² vorgeschlagen. Diese sollten für die Einwohner als Platz der Begegnung sowie für die Kinder als Spielplatz dienen. Die Flächen werden jeweils mit einem Spielplatz für Kleinkinder versehen, mit Bäumen und Sträuchern begrünt und durch Gehwege mit den umgebenden Anliegerstraßen verbunden.

Im Plangebiet A werden die Wendeplätze der Anliegerstraßen mit einer zentralen Grünfläche ausgeformt. Auf diese Weise können auch diese Plätze zum Teil den Einwohnern für gemeinschaftliche Zwecke zur Verfügung stehen. Außerdem wird ein Spielplatz für Kleinkinder von ca. 150 m² angeordnet.

Die von der Planung berührten Feld- und Kleinwege werden in ihrer Funktion erhalten und können für Erholungszwecke genutzt werden. Die Bebauung im Plangebiet wird durch Gehwege mit diesen vorhandenen Wegen verbunden.

3.11. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Andere denkmalpflegerische Belange werden ebenfalls nicht berührt.

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 - 708073/4 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel (Tel.: 03301 - 811 623) anzuzeigen (§ 19 (1) und (2) DschG)
- b) Die Fundstätte ist für mindestens fünf Werktage 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.

Der im Plangebiet B vorhandene, unbefestigte Feldweg wurde laut Beschluß des erweiterten Hauptausschusses der Gemeindevertretung am 06.06.1994 für das Vorhaben zur Verfügung gestellt. Die derzeitige Funktion dieses Weges sollte entsprechend den Intentionen der Planung bei dem vorhandenen Plattenweg östlich des Plangebietes B übernommen werden. Der Nordteil des Plattenweges liegt teilweise auf dem Flurstück 77, das zum V- & E-Plan gehört. Der Weg bleibt aber in diesem Teil in seiner Lage erhalten und die Flurstücksgrenze wird korrigiert.

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 durch Ausgleichsmaßnahmen im gegenseitigen Einvernehmen geregelt werden.

5. GRÜNORDNUNG

Parallel zum V- & E-Plan wird ein gesonderter Grünordnungsplan erstellt, dessen Darstellungen sowie textliche Bestimmungen im V- & E-Plan - soweit baurechtlich vertretbar - übernommen worden sind.

6. FLÄCHENBERECHNUNG

Öffentliche Fläche:

	(Westteil) Planteil A	(Ostteil) Plangebiet B	Total
- Straßen (inkl. Gehbereich):	2 299	6 477	8 776
- Gehwege:	-	341	341
- Müllentsorgung/Trafostationen:	96	97	193
- Verkehrsgrün:	447	1 736	2 183
- Öffentliche Grünfläche:	1 587	6 285	7 872
Total:	4 429	14 936	19 365

Grundstücksfläche:

	(Westteil) Plangebiet A	(Ostteil) Plangebiet B	Total
Grundstücksfläche:	14 973	42 080	57 053
davon Fläche mit Pflanzgebot: (Randbegrünung)	(2 376)	(4 250)	(6 626)
Totalfläche, Plangebiet:	19 402	57 016	76 418

Zugelassene Grundflächenzahl (GRZ)

Teilgebiet A -H:	0,2
Teilgebiet I - M :	0,3

Zugelassene Geschoßflächenzahl (GFZ)

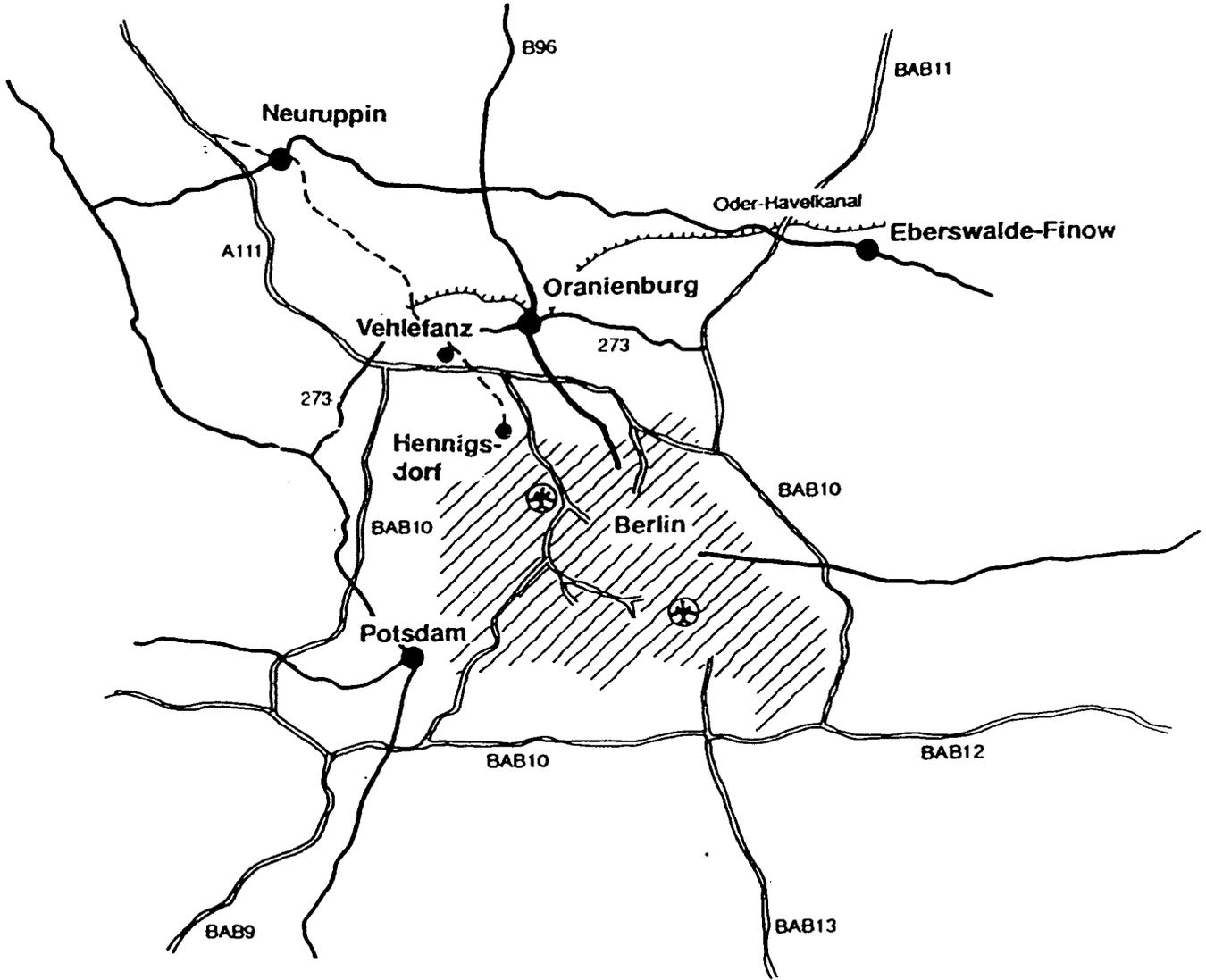
Teilgebiet A -H:	0,3
Teilgebiet I - M:	0,5

Verteilung auf Teilgebiete:

Teil- gebiet	Fläche	Anzahl Parzellen	Durchschn. Parz.-größe (m ²)	Typ der Bebauung (*)	Zugelassene GRZ	Zugelassene GFZ	Gebäudehöhe
A	4 468	7	638	ED	0,2	0,3	3,7
B	8 686	12	723	ED	0,2	0,3	3,7
C	1 819	2	910	E	0,2	0,3	3,7
D1	4 902	8	613	E	0,2	0,3	3,7
D2	6 244	9	694	ED	0,2	0,3	3,7
E	5 362	8	670	E	0,2	0,3	3,7
F	2 948	5	590	ED	0,2	0,3	3,7
G	1 654	2	827	E	0,2	0,3	3,7
H	4 017	5	803	ED	0,2	0,3	3,7
I	3 093	5	619	E	0,3	0,5	6,7
J	1 827	3	609	E	0,3	0,5	6,7
K	2 349	5	470	ED	0,3	0,5	6,7
L	5 210	12	434	D	0,3	0,5	6,7
M1	2 556	5	511	D	0,3	0,5	6,7
M2	1 918	4	480	ED	0,3	0,5	6,7
Total	57 053	92	620				

*) E = Einzelhäuser, D = Doppelhäuser

Fig. 1 ÜBERÖRTLICHE LAGE UND VERKEHRSVERSORGUNG



----- Gleisverkehr



- * Geotechnische Stellungnahme, Voruntersuchung von Dipl.-Geol. H. Bredal vom 02. Mai 1994
- * 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 Februar und Mai 1994