

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 56  
"Siedlerweg"  
der Stadt Teltow  
- 1. Änderung -**

**Satzung**

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Auftraggeberin:  
**Stadt Teltow  
Marktplatz 1/3  
14513 Teltow**

Auftragnehmerin:  
**Margret Hollinger  
Büro für Stadt- und Regionalplanung  
Friedbergstraße 11  
14057 Berlin**

Berlin, 25. November 2015

(Stand: Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung der Änderungsgebiete	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung	3
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
2.1	Natur, Landschaft, Umwelt	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Kampfmittelbelastung	4
2.4	Denkmalschutz und Bodendenkmale	4
2.5	Altlastverdachtsflächen	5
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>5</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.2	Landes- und Regionalplanung	5
3.3	Flächennutzungsplanung	6
3.4	Landschaftsplanung	6
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>7</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	7
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>7</b>
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche	7
5.2	Dachgestaltung	8
5.3	Nachrichtliche Übernahmen als Bestandteil der Rechtsgrundlagen	8
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	8
6.2	Verkehr	9
6.3	Ver- und Entsorgung	9
6.4	Bodenordnende Maßnahmen	9
6.5	Kosten	9
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>10</b>
<b>Anlage 1:</b>	<b>Textliche Festsetzung (Ergänzung)</b>	<b>11</b>

## Begründung

zur **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 "Siedlerweg" der Stadt Teltow** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung, bestehend aus zwei Teilbereichen, umfasst das Flurstück 139 (Siedlerweg 28) und das Flurstück 167 (Siedlerweg 42), Flur 8, Gemarkung Teltow, mit einer Größe von insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

### 1. Einführung

#### 1.1 Lage und Abgrenzung der Änderungsgebiete

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Siedlerweg“ betrifft die Grundstücke Siedlerweg 28 (Flurstück 139) und 42 (Flurstück 167) im Geltungsbereich des seit dem 07. Mai 2012 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 „Siedlerweg“.

#### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Siedlerweg“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. Mai 2012 soll in den beiden v. g. kleinen Teilbereichen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB geändert werden. Die 1. Änderung betrifft die Verschiebung des jeweils festgesetzten Baufeldes sowie die Änderung der festgesetzten Dachneigung für beide v. g. Flurstücke.

Ziel dieser Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die jeweilige Umnutzung des bestehenden Wochenendhauses zum Wohnhaus zu schaffen.

### 2. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 56 „Siedlerweg“, rechtskräftig seit dem 07. Mai 2012, wurde erstellt, um die beabsichtigte Umnutzung der ehemals kleingärtnerisch genutzten Fläche als Wohnbaufläche planungsrechtlich zu sichern.

Neben der Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern eröffnet der rechtskräftige Bebauungsplan den Eigentümern eines Wochenendhauses die Möglichkeit, dieses nach entsprechender Antragstellung und Genehmigung (legal) als Wohnhaus zu nutzen.

In zwei Fällen konnte die Genehmigung für die beantragte Nutzungsänderung vom Wochenendhaus zum Wohnhaus durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark jedoch nicht erteilt werden. Mithin ist die Nutzung der Gebäude als Wohnhaus nicht möglich – entsprechende Nutzungsuntersagungen wurden bereits beschieden bzw. angekündigt.

Dies betrifft die Grundstücke Siedlerweg 28 (Flurstück 139) und Siedlerweg 42 (Flurstück 167), beide Flur 8, Gemarkung Teltow. In beiden Fällen spricht insbesondere die Lage des jeweiligen Baufeldes gegen die Nutzungsänderung zum Wohnhaus.

Um auch für die v. g. Flurstücke die beabsichtigte Nutzungsänderung zum Wohnhaus zu ermöglichen, beabsichtigt die Stadt Teltow die 1. Änderung zum v. g. Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit der Anpassung der Baugrenzen und der Erweiterung der zulässigen Dachneigung gehen

weder eine Änderung des städtebaulichen Leitgedankens des rechtswirksamen Bebauungsplanes, der städtebaulichen Kennziffern, des Versiegelungsgrades noch zusätzliche naturschutzrechtliche Eingriffe einher. Auch wird keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung durch die Änderung begründet. Die Grundzüge der Planung werden demzufolge nicht berührt.

Im Zuge der vereinfachten Änderung kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Hiervon soll bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht werden.

Die Erschließung beider v. g. Grundstücke ist, ebenso wie die der übrigen Grundstücke, über den Siedlerweg gegeben. Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Leitungen und Anlagen der Unternehmensträger in den angrenzenden Straßen gesichert.

## **2.1 Natur, Landschaft, Umwelt**

Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und andere Sachgüter sind dem rechtskräftigen Ursprungsplan zu entnehmen, der weiterhin Bestand hat.

Auf den i. R. st. Grundstücken ist ebenso wie im sonstigen gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Teilversiegelung für Stellplatzanlagen sowie für Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den Grundstücken zu berücksichtigen.

Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft sind, wie auf den übrigen Grundstücken im Plangebiet, nicht auf den einzelnen Grundstücken durchzuführen (s. Begründung des Ursprungsplans Punkt 7.10.2 „Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches“). Eine Überprüfung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Siedlerweg“ erübrigt sich somit. Die beabsichtigten Änderungen betreffen nicht die Ausführungen des Grünordnungsplans zum rechtskräftigen Bebauungsplan; der Grünordnungsplan bleibt unberührt.

## **2.2 Eigentumsverhältnisse**

Die beiden v. g. Grundstücke Siedlerweg Nr. 28 und 42 befinden sich in Privateigentum.

## **2.3 Kampfmittelbelastung**

In der Begründung des Ursprungsplans des Bebauungsplanes (vgl. Punkt 7.11 „Hinweise“) wird darauf verwiesen, dass sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nach einer ersten Bewertung innerhalb eines mit Kampfmitteln belasteten Gebietes befinden. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist folglich auch für die i. R. st. Grundstücke eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

## **2.4 Denkmalschutz und Bodendenkmale**

Bodendenkmale sind lt. Begründung des Ursprungsplans (vgl. Punkt 7.11 „Hinweise“) nicht bekannt.

## 2.5 Altlastverdachtsflächen

In ihrer Stellungnahme vom 13. November 2015 bestätigt die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark, dass für die beiden i.R.st. Grundstücke nach Prüfung des Altlastenkatasters keine Altlastverdachtsflächen, Altablagerungen oder Altstandorte registriert sind.

## 3. Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die beiden Grundstücke Siedlerweg 28 (Flurstück 139) und Siedlerweg 42 (Flurstück 167) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Siedlerweg“ befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 07. Mai 2012 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 56 „Siedlerweg“.

Die Festsetzungen dieses Ursprungsplans haben mit Ausnahme der

- Änderung der Baugrenzen für die v. g. Grundstücke (zeichnerische Festsetzung) und
- Änderung der Dachneigung (textliche Festsetzung) für die v. g. Grundstücke

weiterhin Bestand. Die entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden für diese beiden Grundstücke aufgehoben.

Weiterhin rechtsverbindlich bleiben insbesondere folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,22 bei 2 Vollgeschossen
- Mindestgrundstücksgröße: bei Einzelhäusern 750 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften 400 m<sup>2</sup>
- Max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude
- Max. Traufhöhe 3,85 m und max. Firsthöhe 8,0 m.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 15. Mai 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 13 vom 14. Mai 2009) bzw. gemäß Verordnung vom 27. Mai 2015 ist die Stadt Teltow gemäß Ziel 2.9 LEP B-B als Mittelzentrum und gemeinsam mit Stahnsdorf und Kleinmachnow als Mittelbereich (S. 203) ausgewiesen. Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte (vgl. (G) 2.10).

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung und entspricht somit dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.

Laut Grundsatz § 5 Abs.1 - 3 LEPro 2007 soll die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche erfolgen. Vorrang hat hierbei die Innenentwicklung und die Revitalisierung von Siedlungsbrachflächen. Es sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben.

Laut Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale erfolgen.

Laut Grundsatz 5.1 LEP B-B ist der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität zu erhalten. Der vorhandene Grünbestand wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens be-

wertet. Beachtung findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung) vom 26. Januar 2011 (Amtsblatt für die Stadt Teltow, Nr. 2 vom 28. Februar 2011) in der jeweils gültigen Fassung.

Dem fachgerecht gebotenen Freiraumerhalt ist gem. § 5 Abs.1 -3 LEPro 2007 und den Grundsätzen 4.1 LEP B-B und 5.1 LEP B-B angemessen Rechnung zu tragen. Dies erfolgt durch die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes.

In ihrer Stellungnahme vom 10. November 2015 betont die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass *„kein Konflikt zu Ziel 4.5 LEP B-B besteht, da der Änderungsbereich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß LEP B-B liegt. Auch die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt“*.

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.) am 30. Oktober 2015 ist der Regionalplan Havelland- Fläming 2020 rechtswirksam geworden.

Die Ortslage von Teltow ohne die Ortsteile Ruhlsdorf und Sigridshorst wird gemäß Plansatz 2.2.1. als Funktionsschwerpunkt der Ober- und Mittelzentren dargestellt. In Ober- und Mittelzentren sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Darüber hinaus wird gemäß Plansatz 2.2.2 die Ortslage von Teltow ohne die Ortsteile Ruhlsdorf und Sigridshorst als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung eingestuft; hier sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Die Änderungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 56 „Siedlerweg“ liegen lt. Stellungnahme der GL im Regionalplan Havelland-Fläming 2020 außerhalb der „Vorzugsräume Siedlung“, die nach Plansatz 2.1.1 (G) für die Siedlungsentwicklung genutzt werden sollen.

Die beiden Änderungsgrundstücke befinden sich innerhalb eines durch Wohnungsbau geprägten Stadtteils der Stadt Teltow und sind Bestandteil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 „Siedlerweg“. Folglich steht die geplante Änderung der vorhandenen Bebauung der geplanten Siedlungsentwicklung nicht entgegen.

In ihrer Stellungnahme vom 10. November 2015 weist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung darauf hin, dass der Regionalplan zwar keine Festlegung, die der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes entgegenstehen enthält, aber doch Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Planverfahrens zu berücksichtigen sind. Sie betont jedoch in ihrer Stellungnahme, dass *„kein Konflikt zu Ziel 4.5 LEP B-B besteht, da der Änderungsbereich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß LEP B-B liegt. Auch die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt“ (s.v. zum LEP B-B)*.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Teltow ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das allgemeine Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Landschaftsplanung**

Der **Landschaftsrahmenplan** vom 19. Juli 2006 sieht im Bereich Teltow einen Siedlungsschwerpunkt.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 „Siedlerweg“ (Ursprungsplan) liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet**; auch sind keine **Schutzobjekte** im Sinne des Naturschutzrechts bekannt.

#### **4. Planungskonzept**

##### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Siedlerweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der auf den Grundstücken Siedlerweg 28 (Flurstück 139) und Siedlerweg 42 (Flurstück 167) bestehenden Wochenendhäuser zu Wohnhäusern geschaffen werden.

Im Übrigen bleibt der Ursprungsplan weiterhin rechtsverbindlich.

##### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die 1. Änderung des i.R.st. Bebauungsplanes entspricht ebenso wie der rechtskräftige Bebauungsplan den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der für das Plangebiet Wohnbaufläche darstellt. Er ist folglich aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

#### **5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

Mit der Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Siedlerweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der auf den Grundstücken Siedlerweg 28 (Flurstück 139) und Siedlerweg 42 (Flurstück 167) bestehenden Wochenendhäuser zu Wohnhäusern geschaffen werden.

Beide Grundstückseigentümer beteiligten sich an den Kosten zur Erstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Siedlerweg“. Leider haben sie im durchgeführten Planverfahren versäumt, sich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. gegenüber dem Planungsbüro dahingehend zu äußern, dass das jeweilige Wochenendhaus später (legal) als Wohnhaus genutzt werden soll, mithin die Notwendigkeit besteht, die Baugrenzen vollständig um das jeweilige Bestandsgebäude zu ziehen bzw. festzusetzen.

Dass ein Verschieben der Baugrenzen (bzw. des jeweiligen Baufeldes) grundsätzlich möglich gewesen wäre, zeigt das Abwägungsprotokoll zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 „Siedlerweg“. Hieraus wird ersichtlich, dass von anderen Grundstückseigentümern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Verlegung des jeweiligen Baufeldes beantragt und durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt wurde.

##### **5.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 „Siedlerweg“ orientiert sich die überbaubare Grundstücksfläche im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung und berücksichtigt eine Bebauungstiefe von überwiegend 17,0 m.

Auf den beiden i. R. st. Grundstücken Siedlerweg 28 (Flurstück 139) und Siedlerweg 42 (Flurstück 167) wurde die überbaubare Grundstücksfläche ohne Berücksichtigung der Lage der vorhandenen Wochenendhäuser (in der Mitte des Grundstücks) festgesetzt. Da im Planverfahren des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 „Siedlerweg“ den Wünschen einiger Ei-

gentümer nach Anpassung von Baugrenzen an die vorhandene Bebauung entsprochen wurde, beabsichtigt die Stadt Teltow den Bebauungsplan für die v. g. Grundstücke zu ändern, um auch diesen Eigentümern, die Umnutzung des bestehenden Wochenendhauses zum Wohnhaus zu ermöglichen. Hierzu ist die Verschiebung der Baugrenzen auf den beiden i. R. st. Grundstücken vorgesehen.

Auf Antrag des Eigentümers des Grundstücks Siedlerweg 28 soll das Baufeld um 6,50 m in Richtung Süden verschoben werden. Damit befinden sich die baulichen Anlagen des Grundstücks innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Antrag des Eigentümers des Grundstücks Siedlerweg 42 sieht vor, dass das Baufeld um 15,0 m nach Norden verschoben werden soll. Damit wären die baulichen Anlagen einschließlich Terrasse vollständig von den Baugrenzen umschlossen.

Durch diese beabsichtigte Verschiebung der Baugrenzen sind keine öffentlichen Belange betroffen, auch liegt kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vor.

## **5.2 Dachgestaltung**

Zur Bestandssicherung der Dachneigung der vorhandenen Bebauung soll für beide Grundstücke die zulässige festgesetzte Dachneigung von 25° bis 48° auf 20° bis 48° erweitert werden. Hierzu wird ergänzend folgende Festsetzung aufgenommen:

- 1.2.1 Auf den Flurstücken 139 und 167 sind die Dächer der Gebäude, die Hauptanlagen sind, mit einer Dachneigung von 20° bis 48° auszuführen.*

## **5.3 Nachrichtliche Übernahmen als Bestandteil der Rechtsgrundlagen**

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Teltow vom März 2011 (BaumSchS) in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Teltow vom 13. Februar 2008, in der jeweils gültigen Fassung.

Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.

### Hinweis zu Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der

Stadtverwaltung Teltow  
Sachgebiet Stadtentwicklung  
Marktplatz 1/3  
14513 Teltow

eingesehen werden.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Negative Auswirkungen auf die bereits bebauten Grundstücke sowie auf die umgebende Bebauung sind nicht zu erwarten.

Die geplante 1. Änderung des i. R. st. Bebauungsplanes, die eine Verschiebung von Baurgrenzen sowie eine Erweiterung der Dachneigung auf zwei Grundstücken beinhaltet, steht im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen der Stadt Teltow für das Plangebiet.

Die geänderten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bewegen sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der umgebenden Bebauung und erzeugen keine wesentlichen oder nachteiligen städtebaulichen Folgen.

## 6.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche des Siedlerweges.

## 6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Leitungen und Anlagen der Unternehmensträger im Siedlerweg gesichert. Zur internen Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist eine Anbindung an die vorhandenen Medien im angrenzenden Siedlerweg möglich.

## 6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

## 6.5 Kosten

Die Übernahme der Planungskosten wird durch die Eigentümer der betroffenen Grundstücke gewährleistet.

## 7. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Siedlerweg“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der **Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss** für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 „Siedlerweg“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 07. Oktober 2015 beschlossen. Mit dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde die Verwaltung beauftragt, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die **förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29. Oktober 2015 bis einschließlich 13. November 2015 durchgeführt. Stellungnahmen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Mit Schreiben vom **09. Oktober 2015** wurden 2 **Behörden** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Folgende Hinweise wurden gegeben:

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** äußert keine Bedenken und gibt einen Hinweis zur Aktualisierung des Regionalplanes in der Begründung (s. Punkt 3.2 „Landes- und Regionalplanung“).

Die **untere Wasserbehörde** sowie der **Fachdienst Naturschutz des Landkreises Potsdam-Mittelmark** äußern keine Bedenken; die **untere Bodenschutzbehörde** gibt einen Hinweis zur Altlastenfreiheit.

## **8. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I /10, Nr. 39).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Teltow vom März 2011 -BaumSchS- in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Teltow vom 13. Februar 2008, in der jeweils gültigen Fassung.

Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung.

**Anlage 1: Textliche Festsetzung (Ergänzung)**

**VII Örtliche Bauvorschriften**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

- 1.2.1 Auf den Flurstücken 139 und 167 sind die Dächer der Gebäude, die Hauptanlagen sind, mit einer Dachneigung von 20° bis 48° auszuführen.