

# Amtsblatt

für die

## Stadt Ludwigsfelde



23. Jahrgang

28. Oktober 2014

Nr.: 40

Seite 1

### Inhaltsverzeichnis

Seite

- |    |  |    |
|----|--|----|
| 1. | Bekanntmachung der Beschlüsse der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 21.10.2014 | 2  |
| 2. | 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Ludwigsfelde  | 10 |
| 3. | Öffentliche Bekanntmachung - 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde (Änderungsbeschluss)      | 11 |

**Herausgeber: Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde**

Das Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde erscheint nach Bedarf und ist kostenlos im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3, Bürgerservice, 14974 Ludwigsfelde zu den Sprechzeiten erhältlich, bei Postzustellung gegen Erstattung der Portokosten.

**Bekanntmachung  
der Beschlüsse der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde  
vom 21.10.2014**

## 1. Qualifizierter Mietspiegel 2014 der Stadt Ludwigsfelde

### Inhaltsübersicht

Vorbemerkungen zum Mietspiegel  
Erläuterungen zum Mietspiegel  
Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. August 2014)  
Geltungsbereich dieses Mietspiegels  
Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel  
Die Gliederung des Ludwigsfelder Mietspiegels  
Erläuterung der Vergleichsmerkmale  
Gültigkeit des Mietspiegels  
Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle

### Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlichen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) dar. Der Ludwigsfelder Mietspiegel 2014 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen und von der Gemeinde *oder* von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anzuerkennen“. Das trifft auf den vorliegenden Mietspiegel zu. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird unterstellt, dass „die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben“ (§ 558 d BGB). Hierbei handelt es sich um eine widerlegliche (der Beweis des Gegenteils ist zulässig) Vermutung i. S. des § 292 ZPO. Sie gibt dem qualifizierten Mietspiegel im Mietprozess eine höhere Beweiskraft. Der vorliegende Mietspiegel wurde durch den Arbeitskreis Mietspiegel der Stadt Ludwigsfelde erstellt.

Unter Federführung der Stadtverwaltung Ludwigsfelde haben in einem Arbeitskreis von Mai 2014 bis August 2014

- ❖ der Deutsche Mieterbund – hier regional zuständig die *Vereinigung der Mieter, Nutzer und selbstnutzenden Eigentümer „Der Teltow“ e. V.*,
- ❖ die Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde mbH „Märkische Heimat“,
- ❖ die Ludwigsfelder Wohnungsgenossenschaft e. G.,
- ❖ die SWS Immobilien Service GmbH

und

- ❖ die GAGFAH M Immobilien-Management GmbH
- ❖ sowie beratend das Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS) als beauftragtes fachkompetentes Institut

an der Erstellung des Mietspiegels mitgewirkt. Der vorliegende Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erarbeitet und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde als Auftraggeberin (Beschluss Nr. 1.031.03/052.14 vom 21.10.2014 ) als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden insgesamt über 6.900 von Vermietern bereitgestellte und bei Mietern erhobene Nettokaltmieten als Rohdaten herangezogen.

Davon waren in der Auswertung knapp 4.000 Mietwerte für den qualifizierten Mietspiegel 2014 relevant.

## Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel findet seine rechtliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die im Erhebungszeitraum im Gemeindegebiet Ludwigsfelde gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Beschaffenheit und Alter dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren neu vereinbart (Neuverträge) oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB (Veränderungen von Betriebskosten) abgesehen, geändert worden sind (Mieterhöhungen). Die ausgewiesenen Mieten werden kurz „ortsübliche Vergleichsmiete“ genannt. Der Mietspiegel bietet den Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen die Möglichkeit, in eigener Verantwortung die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB zu ermitteln, ohne selbst Vergleichsobjekte benennen oder erhebliche Kosten und Zeit für Gutachten aufwenden zu müssen. Auch beim Neuabschluss von Mietverträgen kann der Mietspiegel als Orientierungshilfe herangezogen werden. Der Gesetzgeber bestimmt, dass Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen sind.

Im Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013 (BGBl. I, Seite 434) wird mit einer Ergänzung in § 558 Abs. 2 BGB klargestellt, dass auch energetische Merkmale zu den Beschaffenheits- und Ausstattungsmerkmalen von Wohnraum gehören und bei der Ermittlung der Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind. Diese Rechtsänderung ist am 1. Mai 2013 in Kraft getreten.

Mit dem Mietspiegel 2014 liegt nunmehr der vierte qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Ludwigsfelde vor. Der Mietspiegel ist für Mieter ein geeignetes Instrument zur Prüfung von Mieterhöhungsbegehren und zur Gewinnung einer Preisübersicht bei der Anmietung von Wohnungen. Er erzeugt Transparenz am Wohnungsmarkt und wirkt streitmindernd.

## Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. August 2014)

Der Vermieter kann nach § 558 BGB verlangen, dass der Mieter einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- ❖ die bisherige Miete der Wohnung seit fünfzehn Monaten unverändert ist (von Erhöhungen der Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, Betriebs- und Kapitalkostenerhöhungen abgesehen; §§ 559 - 560 BGB) und
- ❖ die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren, wiederum von Erhöhungen nach den §§ 559 - 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 % erhöht (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB).

Das Recht auf eine Mieterhöhung steht dem Vermieter nicht zu, soweit und solange eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder der Ausschluss sich aus anderen Umständen ergibt, insbesondere wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit mit fester Miete vereinbart ist. Für Staffelmietverträge gelten besondere Regelungen.

Soweit Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen sich außerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen bewegen, werden sie durch diesen Mietspiegel nicht unzulässig (Bindungswirkung von Verträgen). Bei Überschreitung der ortsüblichen Miete um mehr als 20 % (so genannte Wesentlichkeitsgrenze) kann jedoch eine ordnungswidrig überhöhte Miete vorliegen.

### *Mieterhöhungsverfahren:*

Der Vermieter muss das Mieterhöhungsverlangen dem Mieter gegenüber in Textform geltend machen und begründen. Dazu kann der Vermieter folgende Begründungsmittel heranziehen:

- ❖ den Mietspiegel,
- ❖ die Auskunft aus einer Mietdatenbank,
- ❖ ein begründetes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen

oder

- ❖ die Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen.

Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu. Diese Frist beginnt mit dem Monat nach Erhalt des Erhöhungsverlangens. Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung innerhalb dieser Frist zu, muss er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen.

### **Geltungsbereich dieses Mietspiegels**

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Kernstadt von Ludwigsfelde und im Ortsteil Genshagen am 01.06.2014 üblicherweise für Wohnraum gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind nur die rechtlich zulässigen Vertragsabschlüsse/-änderungen für den Zeitraum vom 02.06.2010 bis 01.06.2014 eingegangen (4-Jahres-Zeitraum gemäß § 558 Abs. 2 BGB).

**Er gilt nicht für:**

- ❖ Ein- und Zweifamilienhäuser,
- ❖ vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen,
- ❖ öffentlich geförderte Wohnungen, die noch einer Mietpreisbindung unterliegen,
- ❖ Bungalows,
- ❖ Wohnraum, der Teil eines Wohnheims ist,
- ❖ Wohnungen in Altenpflegeheimen oder sonstigen Heimen, bei denen die Mietzahlung zusätzliche Leistungen (z. B. Betreuung und Verpflegung) abdeckt,
- ❖ möblierte oder teilmöblierte Wohnungen,
- ❖ Untermietverhältnisse sowie
- ❖ die Ortsteile Ahrensdorf, Siethen, Gröben, Jütchendorf, Schiaß, Mietgendorf, Wietstock, Löwenbruch, Groß Schulzendorf und Kerzendorf, da hier kein bzw. kein nennenswerter Geschossmietwohnungsbau vorhanden ist.

### **Die Netto-Kaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel**

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten im Sinne des § 556 BGB (Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung), also die Miete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung und ohne die so genannten "kalten" Betriebskosten und ohne etwaige Möblierungs-, Untermiet-, Stellplatz-, Garagen- und Gewerbezuschläge.

### **Die Gliederung des Ludwigsfelder Mietspiegels**

Der Ludwigsfelder Mietspiegel beinhaltet Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit (Alter, Sanierungsstand und energetischer Stand) und Lage.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird als Spanne und zusätzlich als Mittelwert ausgewiesen.

Für die Festlegung der Mietpreisspannen wurden zwei Drittel der ermittelten Mietwerte zu Grunde gelegt. Die mathematisch-statistische Berechnung sah dabei vor, dass jeweils ein Sechstel der oberen und unteren Werte ausscheiden.

Der Mittelwert ist als Median ausgewiesen. Das ist der Wert, der in der Mitte der nach der Höhe geordneten Mietwerte steht.

## Erläuterung der Vergleichsmerkmale

### *Art*

Das Merkmal *Art* bezieht sich auf die Gebäudeart. Unter Gebäudeart lassen sich die Ein- und Zweifamilienhäuser von den Mehrfamilienhäusern unterscheiden. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bei der Mietspiegelerstellung ausgeklammert, da sie als Mietwohnungen zahlenmäßig kaum ins Gewicht fallen und aufgrund sehr differenzierter Ausstattung schwer vergleichbar sind.

### *Größe*

Mit dem Merkmal *Größe* wird die Quadratmeterzahl der Wohnungen beschrieben. Für die Ermittlung der Wohnfläche in Quadratmetern bleiben Zusatzräume außerhalb der Wohnung (wie z. B. Keller, Waschküche, Garage) außer Betracht.

### *Ausstattung*

Der Mietspiegel bezieht sich ausschließlich auf vollausgestattete Wohnungen, die über eine Sammelheizung (Fern- /Zentral- /Etagenheizung), Bad und WC verfügen. Wohnungen ohne Vollaussstattung sind in Ludwigsfelde sehr selten, sodass Mieten für diese Wohnungen im Mietspiegel nicht ausgewiesen sind.

### *Beschaffenheit*

#### - *Baualter*

Das Merkmal *Beschaffenheit* bezieht sich zum einen auf das Baualter der Wohnungen:

1. bis einschließlich 1948
2. 1949 – 1960
3. 1961 – 1969
4. 1970 - 1989
5. 1990 – 2001
6. 2002 – 01.06.2014

Im Mietspiegel wird jedoch nur nach den Baualtersklassen 1 – 5 unterschieden. Die Baualtersklasse 2002 bis 01.06.2014 ist nicht ausgewiesen, da hierfür zu wenige Mietwerte für verlässliche Aussagen vorliegen.

#### - *Sanierungsstand*

Das Merkmal *Beschaffenheit* bezieht sich zum anderen auf den Sanierungsstand der Wohnung bzw. des Wohngebäudes. Der Ludwigsfelder Mietspiegel unterscheidet dabei Modernisierungs-/Sanierungsstufen, die sich nach der Zahl der vom Vermieter seit 1990 durchgeführten Maßnahmen orientieren.

Vorgegeben werden sieben Kategorien der von den Vermietern seit 1990 grundlegend durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen – und zwar:

1. Fassade
2. Dach
3. Fenster
4. Kellerdecke/Kellerfußboden
5. Sammelheizung
6. Bad
7. Elektro-Wohnung

Unterschieden werden im Mietspiegel bei den Baujahren bis 1989 drei Arten des Sanierungsstands:

- 1 bis 2 Maßnahmen,
- 3 bis 4 Maßnahmen,
- 5 bis 7 Maßnahmen.
  
- Wohnungen mit 0 Maßnahmen werden im Mietspiegel nicht ausgewiesen, weil diese in Ludwigsfelde in zu geringer Zahl vorkommen.

Da bei den Baujahren ab 1990 nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden wird, enthalten die Mietspiegelfelder beim Sanierungsstand den Eintrag „\*\*\*\*“, der auf die Fußnote in der Mietspiegeltabelle verweist.

- *Energetischer Stand*

Im Mietspiegel 2014 werden erstmals aufgrund der neuen rechtlichen Regelungen (Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. März 2013) energetische Wohnwertmerkmale berücksichtigt. Diese haben derzeit erst bei einem sehr kleinen Teil der Wohnungen einen signifikanten Einfluss auf die Höhe der Vergleichsmiete. Im Mietspiegel richtet sich der energetische Stand einer Wohnung nach der Zahl der energetisch relevanten Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2002<sup>1)</sup> bis 01.06.2014 vom Vermieter durchgeführt wurden und daher höheren energetischen Anforderungen unterlagen als vor 2002 durchgeführte Maßnahmen. Berücksichtigt wurden folgende fünf Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen:

1. Fassade
2. Dach
3. Fenster
4. Kellerdecke/Kellerfußboden
5. Sammelheizung

Unterschieden wurde, ob von diesen fünf Maßnahmen

- 0 bis 2 Maßnahmen oder
- 3 bis 5 Maßnahmen

im Zeitraum von 2002 bis 01.6.2014 durchgeführt wurden.

Mietspiegelfelder, bei denen (aufgrund des fehlenden signifikanten Einflusses auf die Höhe der Miete) nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden wird, enthalten beim energetischen Stand den Eintrag „\*\*\*“, der auf die Fußnote in der Mietspiegeltabelle verweist.

*Lage*

Bei der Baualterklasse von 1990 bis 2001 wird im Mietspiegel 2014 wie beim Vorgängermietspiegel eine Unterscheidung zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Genshagen vorgenommen.

### **Gültigkeit des Mietspiegels**

Der qualifizierte Mietspiegel 2014 für die Stadt Ludwigsfelde tritt am 01. November 2014 in Kraft und besitzt eine Gültigkeit bis zum 31. Oktober 2016. Der Gesetzgeber bestimmt, dass ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen ist (§ 558 d Absatz 2 BGB).

-----  
1) Für die Maßnahmen ab 2002 gilt die Einhaltung der höheren energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002) sowie der nachfolgenden Energieeinsparverordnungen.

# Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2014

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2014 für vollausgestattete** Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (3 und mehr Wohnungen)								
Baujahr	Wohnfläche	Sanierungsstand und energetischer Stand		Feld-Nr.	Nettokaltmiete in € pro m <sup>2</sup> Wohnfläche und Monat			
		Anzahl der Sanierungsmaßnahmen (1-7) seit 1990	davon energetisch relevante Maßnahmen (1-5) seit 2002		Spanne		Mittelwert	
bis 1948	unter 45 m <sup>2</sup>	3 bis 4	***	A1*	4,92	-	5,60	5,25
		5 bis 7	***	A2	6,00	-	6,46	6,30
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	5 bis 7	***	A3	5,83	-	6,55	6,26
	65 m <sup>2</sup> und mehr	5 bis 7	***	A4	6,05	-	6,26	6,05
1949 bis 1960	unter 45 m <sup>2</sup>	5 bis 7	0 bis 2	B1	5,01	-	6,22	5,85
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	3 bis 4	***	B2	4,81	-	6,00	5,73
		5 bis 7	0 bis 2	B3	4,95	-	5,85	5,40
			3 bis 5	B4	5,80	-	5,87	5,85
	65 m <sup>2</sup> und mehr	5 bis 7	0 bis 2	B5	4,59	-	5,62	4,71
1961 bis 1969	unter 45 m <sup>2</sup>	3 bis 4	***	C1	5,11	-	6,41	5,94
		5 bis 7	0 bis 2	C2	5,25	-	5,80	5,60
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	1 bis 4	***	C3	4,75	-	5,91	5,14
		5 bis 7	0 bis 2	C4	5,31	-	6,00	5,50
			3 bis 5	C5	5,77	-	7,00	6,15
	65 m <sup>2</sup> und mehr	3 bis 4	***	C6	4,16	-	5,42	4,79
		5 bis 7	0 bis 2	C7	5,20	-	5,78	5,25
			3 bis 5	C8	5,04	-	7,00	6,91
1970 bis 1989	unter 45 m <sup>2</sup>	1 bis 2	***	D1	4,26	-	4,90	4,60
		3 bis 4	***	D2	4,20	-	5,60	4,60
		5 bis 7	***	D3	4,95	-	6,45	5,73
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	3 bis 4	***	D4	3,85	-	5,44	4,62
		5 bis 7	***	D5	4,90	-	6,06	5,50
	65 m <sup>2</sup> und mehr	1 bis 2	***	D6	3,65	-	4,34	3,85
		3 bis 4	***	D7	3,75	-	4,80	4,00
		5 bis 7	***	D8	4,53	-	5,68	5,12
	1990 bis 2001 Kernstadt	unter 40 m <sup>2</sup>	***	***	E1	7,23	-	7,97
40 bis unter 80 m <sup>2</sup>		***	***	E2	5,97	-	6,69	6,29
80 m <sup>2</sup> und mehr		***	***	E3	5,93	-	6,50	6,19
1990 bis 2001 Genshagen	40 bis unter 80 m <sup>2</sup>	***	***	E4	6,29	-	7,54	6,70
2002 bis 01.06.2014	Diese Baualtersklasse wird im Mietspiegel 2014 nicht ausgewiesen, da hierfür zu wenige Mietwerte für verlässliche Aussagen vorliegen.							
Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungsstand, energetischer Stand) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.								
* Das Feld (A1) beruht auf einer geringen Fallzahl an Mietwerten (15 bis 29 Fälle) und weist eine eingeschränkte Verlässlichkeit bzw. nicht die Eigenschaft "qualifiziert" auf.								
** Vollausgestattete Wohnungen verfügen über alle der drei Merkmale Sammelheizung, Bad, Inntoilette.								
*** In diesem Mietspiegelfeld wird aufgrund des fehlenden signifikanten Einflusses auf die Höhe der Miete nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden.								

## **2. Beschlussfassung über die Gültigkeit der Wahl des Ortsbeirates im Ortsteil Groß Schulzendorf der Stadt Ludwigsfelde am 14.09.2014**

Einwendungen gegen die Wahl des Ortsbeirates im Ortsteil Groß Schulzendorf der Stadt Ludwigsfelde am 14.09.2014 liegen nicht vor. Die Wahl ist gültig.

## **3. Betreibung einer Ausgabestelle von Lebensmitteln an Bedürftige, Gewährung eines Zuschusses an den Verein Ludwigsfelder Bürgerküche e.V. und/oder an den Arbeitslosenverband Brandenburg e.V. in den Haushaltsjahren 2014 und 2015**

1. Die Stadt Ludwigsfelde gewährt dem Verein „Ludwigsfelder Bürgerküche e.V.“ für die Betreibung der Lebensmittelausgabe einen pauschalen Betriebs- und Mietkostenzuschuss in Form einer Höchstbetragsfinanzierung in Höhe von 6.884,50 € für den Zeitraum von September 2014 bis einschließlich März 2015. Über die Verwendung des Zuschusses ist dem Bürgermeister bis spätestens 30.03.2015 (für das Haushaltsjahr 2014) und bis spätestens 30.06.2015 (für das Haushaltsjahr 2015) eine Abrechnung mit Zahlungsnachweisen über die in den jeweiligen Kalenderjahren tatsächlich geleisteten Betriebskosten- und Mietzahlungen vorzulegen. Etwaige Überzahlungen sind zurückzufordern.
2. Zur Weitergewährung einer Lebensmittelausgabe für Bedürftige in der Stadt Ludwigsfelde ab April 2015 wird Folgendes beschlossen:

Der Bürgermeister wird beauftragt, mit der Bürgerküche e.V. zu klären, ob diese bereit wäre, die temporär zur Verfügung stehenden Räume im Waldhaus analog des Konzeptes des Arbeitslosenverbandes Brandenburg e.V. für die Lebensmittelausgabe an Bedürftige zu nutzen. Wenn ja, ist für diesen Fall ein darauf ausgerichteter Finanzplan und eine Konzeption vorzulegen. Dieser Finanzplan ist durch den städtischen Rechnungsprüfer auf Plausibilität und Belastbarkeit zu prüfen und durch ihn eine Vergleichsbetrachtung vorzunehmen, die der Stadtverordnetenversammlung bis zur Dezembersitzung 2014 vorzulegen ist. Diese Variante ist mit dem SPAS e.V. und dem Waldhaus e.V. abzustimmen und die Stadtverordneten sind über das Ergebnis zu unterrichten.

Weiterhin wird der Bürgermeister beauftragt, mit der Ludwigsfelder Bürgerküche e.V. zu prüfen, ob geeignete Räume im City-Treff für die Lebensmittelausgabe für Bedürftige genutzt werden können.

## **4. Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde, 7. Änderung**

- **Billigung des Entwurfes**
- **Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- **Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 4. Fortschreibung des Landschaftsplanes**

1. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigsfelde, 7. Änderung, in der Fassung vom 10.09.2014, für den Bereich An der Gottlieb-Daimler-Straße 13 im Industriepark Ost (Firmengelände der Technilog Technik + Logistik GmbH), wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. Die 4. Fortschreibung des Landschaftsplanes für den Bereich „An der Gottlieb-Daimler-Straße 13 im Industriepark Ost (Firmengelände der Technilog Technik + Logistik GmbH)“, in der Fassung vom 28.08.2014, wird parallel zur 7. Flächennutzungsplanänderung ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 5 Abs. 1 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) beteiligt.



## **5. Maßnahmebeginnbeschluss für die Neugestaltung der Vorzone Potsdamer Straße 55 - 59 und für den Umbau der Kreuzung Potsdamer Straße / Karl-Liebknecht-Straße**

Der Bürgermeister wird beauftragt, alle notwendigen Schritte für die Neugestaltung der Vorzone Potsdamer Straße 55 - 59 und für den Umbau der Kreuzung Potsdamer Straße / Karl-Liebknecht-Straße zu veranlassen.

## **6. Stellungnahme der Stadt Ludwigsfelde zur Neufestsetzung/Veränderung Wasserschutzgebiet Groß Schulzendorf**

Die Stadt Ludwigsfelde gibt zum Entwurf zur Neufestsetzung/Veränderung Wasserschutzgebiet Groß Schulzendorf (Stand: 29.11.2013) die nachstehende Stellungnahme ab:

Mit der Neufestsetzung/Veränderung des Wasserschutzgebietes Groß Schulzendorf werden die Belange der Stadt Ludwigsfelde berührt. Von der räumlichen Ausdehnung der Schutzzonen III A und III B sind die Ortsteile Groß Schulzendorf und Wietstock betroffen.

Die Stadt Ludwigsfelde begrüßt zunächst ausdrücklich den Schutz des Trinkwassers als hohes Lebensgut, welches in ausreichender Menge und Qualität vorhanden sein muss, um den Bedarf der Bevölkerung decken zu können. Dennoch gehen von dem hier vorgelegten Entwurf der Verordnung zur Neufestsetzung/Veränderung des Wasserschutzgebietes erhebliche Beschränkungen für die Grundstückseigentümer und Nutzer von Flächen in den Ortsteilen Groß Schulzendorf und Wietstock aus, die so seitens der Stadt und der Ortsbeiräte der betroffenen Ortsteile nicht in Gänze mitgetragen werden können.

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Stadt und ihrer Ortsteile hat die Kommune dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig geeignete Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und den Ausbau der kommunalen Infrastruktur zur Verfügung stehen. So zieht die Stadt Ludwigsfelde in Erwägung, den Vorschlag der ortsansässigen Feuerwehr Groß Schulzendorf aufzugreifen und den Neubau einer Feuerwehr mit integrierter Kita mittel- bis langfristig zu realisieren. Im Hinblick auf den mit der Inbetriebnahme des Hauptstadtflyhufens BER zu erwartenden weiteren Ansiedlungsdruck im Bereich des Einfamilienhausbaus, werden auch Flächen in den Ortsteilen Groß Schulzendorf und Wietstock weiterhin nachgefragt werden. Diese notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnbauflächen wären durch die Verbote des § 4 Abs. 48 und 49 der Verordnung räumlich begrenzt oder auf neu auszuweisenden Flächen gar gänzlich ausgeschlossen. Die Stadt Ludwigsfelde sieht sich dahingehend in ihrer Planungshoheit eingeschränkt. Sie fordert daher, dass die vorgelegte Verordnung dahingehend angepasst wird, dass eine solche Entwicklungsmöglichkeit nicht von vornherein ausgeschlossen ist.

Nach dem Reaktorunglück von Fukushima im März 2011 hat die Bundesregierung den Atomausstieg beschlossen und damit die Energiewende in Deutschland eingeleitet. Gleichzeitig hat sich die Regierung ein ehrgeiziges Klimaschutzziel gesetzt: Bis 2020 sollen die Treibhausgasemissionen um 40 Prozent gegenüber 1990 reduziert werden. Dazu muss der Anteil fossiler Brennstoffe am deutschen Energiemix zugunsten regenerativer Energien erheblich gesenkt werden. Nicht nur beim Neu- oder Umbau städtischer Einrichtungen sondern auch im Bereich des Einfamilienhausbaus und der Errichtung von Industrie- und Gewerbeanlagen finden erneuerbare Energien ihre Anwendung. Die Stadt Ludwigsfelde unterstützt ausdrücklich diesen Ansatz und fordert, das Verbot des § 3 Abs. 3 zur Errichtung oder Erweiterung vertikaler Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme aus der Verordnung zu streichen.

Auch die landwirtschaftlichen Betriebe sind erheblich von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der vorgelegten Verordnung betroffen. Sie haben neben ihrer eigentlichen Aufgabe als Erzeuger landwirtschaftlicher Produkte auch einen großen Anteil an der Pflege der offenen Kulturlandschaften. Als Arbeitgeber sind sie unverzichtbarer Bestandteil der Unternehmenslandschaft der Kommunen.

Ausgehend von den Verboten der Verordnung müssen u. a. Lagerkapazitäten der Agrargenossenschaft eG Glienick/Groß Schulzendorf für Dunglagerstätten ebenso wie für Jauche- und Güllebehälter für die Milchviehanlage auch im Ortsteil Groß Schulzendorf erweitert bzw. erneuert werden. Finanzielle Auswirkungen haben auch Anforderungen an Sickersaftbehälter, Futtersilos, Tankstellen und sonstige Lager flüssiger Stoffe u. a. Die Agrargenossenschaft eG Glienick/Groß Schulzendorf sieht ihren Fortbestand bei Wirksamwerden der Verordnung auf Grund dieser finanziellen Belastungen gefährdet. Aus Sicht der Stadt Ludwigsfelde sollte deshalb geprüft werden, inwieweit diese finanziellen Belastungen ggf. durch Ausgleichszahlungen aufgefangen werden können. Im Übrigen sind die Stellungnahmen der Ortsbeiräte Bestandteil dieser Stellungnahme.

gez. Frank Gerhard  
Bürgermeister

### **1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Ludwigsfelde**

Auf der Grundlage der §§ 4 und 28 Abs. 2 Nr. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286) in der jeweils geltenden Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde in ihrer Sitzung am 21.10.2014 folgende Änderungssatzung beschlossen:

#### **Artikel 1 Änderung der Hauptsatzung der Stadt Ludwigsfelde**

Die Hauptsatzung der Stadt Ludwigsfelde vom 12.04.2013 (Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde vom 16.04.2013, S. 2) wird wie folgt geändert:

1. § 1 Absatz 3 wird wie folgt geändert:

In Buchstabe d) wird das Wort „Schulzendorf“ durch das Wort „Groß Schulzendorf“ ersetzt.

2. § 5 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„(3) Die Mitglieder des Seniorenbeirates werden von der Stadtverordnetenversammlung nach § 39 BbgKVerf für die Dauer der Wahlperiode der kommunalen Vertretungskörperschaften im Land Brandenburg durch Abstimmung benannt. Dabei sollen die Vorschläge von Organisationen besonders berücksichtigt werden, zu deren Aufgaben die Unterstützung und Vertretung von Senioren gehören. Die Vorschläge werden der Stadtverordnetenversammlung durch Bekanntgabe an den Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung unterbreitet.“

3. § 15 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 6 wird gestrichen.
- b) Der bisherige Absatz 7 wird Absatz 6.

#### **Artikel 2 Inkrafttreten**

Diese Änderungssatzung tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ludwigsfelde, 27.10.2014

gez. Frank Gerhard  
Bürgermeister

## Öffentliche Bekanntmachung

### 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde (Änderungsbeschluss)

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11.03.2014 auf Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen, die 7. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde vorzunehmen.

#### Geltungsbereich

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Bereich „An der Gottlieb-Daimler-Straße 13 im Industriepark Ost (Firmengelände der Technilog + Logistik GmbH) in der Kernstadt Ludwigsfelde.



#### Ziele und Zwecke der Planung

Veranlassung für die 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist die geplante Unternehmenserweiterung der Firma Technilog Technik + Logistik GmbH am Standort Ludwigsfelde. Zur künftigen Sicherung der Entwicklung der Firma Technilog ist eine Erweiterung zwingend notwendig. Diese Erweiterung soll auf der Teilfläche eines jetzt erworbenen Grundstückes geplant und realisiert werden. Ein Geländestreifen des Erwerbgrundstückes, direkt anliegend an das Bestandsgrundstück ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde als Wald ausgewiesen. Für die Umsetzung der Erweiterungspläne ist die Ausweisung dieser Fläche als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan notwendig.

Ludwigsfelde, 20.10.2014

gez. Frank Gerhard  
Bürgermeister