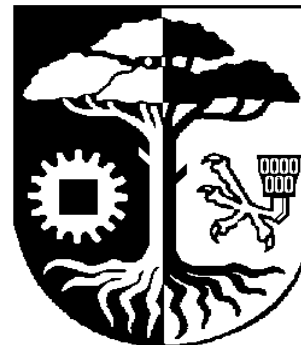


# Amtsblatt

für die

## Stadt Ludwigsfelde



25. Jahrgang

27. September 2016

Nr.: 33

Seite 1

### Inhaltsverzeichnis

Seite

- |    |   |    |
|----|---|----|
| 1. | 1. Änderung der Gebührenordnung über die Erhebung von Parkgebühren für Parkscheinautomaten im Gebiet der Stadt Ludwigsfelde (Parkgebührenordnung)   | 2  |
| 2. | Bekanntmachung der Beschlüsse der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 20.09.2016  | 3  |
| 3. | Bekanntmachung eines Beschlusses der nichtöffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 20.09.2016  | 10 |
| 4. | Öffentliche Bekanntmachung - Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“   | 10 |
| 5. | Öffentliche Bekanntmachung - Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 8. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde - für den Bereich „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“ - | 13 |

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.

**1. Änderung der Gebührenordnung über die Erhebung von Parkgebühren  
für Parkscheinautomaten im Gebiet der Stadt Ludwigsfelde  
(Parkgebührenordnung)**

Aufgrund des § 6 a Abs. 6 des Straßenverkehrsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2003 (BGBl. I S. 310 ber. S. 919) und § 1 der Verordnung über die Übertragung der Ermächtigung zum Erlass von Gebührenverordnungen nach § 6 a Absätze 6 und 7 des Straßenverkehrsgesetzes (GVBl. Teil II Nr. 69 vom 24. September 1993) in der jeweils geltenden Fassung, hat die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in ihrer Sitzung am 20.09.2016 folgende Parkgebührenordnung beschlossen:

**Artikel 1  
Änderung der Gebührenordnung über die Erhebung von Parkgebühren  
für Parkscheinautomaten im Gebiet der Stadt Ludwigsfelde**

Die Parkgebührenordnung der Stadt Ludwigsfelde vom 13.05.2013 (Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde vom 14.05.2013) wird wie folgt geändert:

**§ 1 Absatz 2 wird wie folgt neu gefasst:**

„(2) Die Mindestgebühr beträgt für alle Parkplätze im Gebiet der Stadt Ludwigsfelde 0,50 € für 30 Minuten. Für jeweils 0,50 € können weitere 30 Minuten, bis zum Erreichen des Höchstwertes von 3,50 €, gelöst werden. Die Tagesgebühr beträgt 4,00 €.“

**§ 1 erhält zusätzlich folgenden Absatz 4:**

„(4) Bei bewirtschafteten Parkplätzen, die mit einer elektrischen Ladeinfrastruktur ausgestattet sind, ist das Parken zum Zweck der Aufladung der Elektrofahrzeuge auf diesen Plätzen gebührenfrei.“

**Artikel 2  
Inkrafttreten**

Die 1. Änderung der Gebührenordnung über die Erhebung von Parkgebühren für Parkscheinautomaten im Gebiet der Stadt Ludwigsfelde tritt am 01.10.2016 in Kraft.

Ludwigsfelde, 26.09.2016

gez. Andreas Igel  
Bürgermeister

**Bekanntmachung  
der Beschlüsse der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde  
vom 20.09.2016**

## 1. Qualifizierter Mietspiegel 2016 der Stadt Ludwigsfelde

### Inhaltsübersicht

Vorbemerkungen zum Mietspiegel  
Erläuterungen zum Mietspiegel  
Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. August 2016)  
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 2016 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 April 2016 bis Juli 2016

- ❖ 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,
- ❖ ein weiterer privater Vermieter

und

- ❖ die VONOVIA SE
- ❖ 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. 1.234.26/242.16 vom 20.09.2016) als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden insgesamt über 7.400 von Vermietern bereitgestellte und bei Mietern erhobene Nettokaltmieten als Rohdaten herangezogen.

Davon waren in der Auswertung etwas mehr als 3.700 Mietwerte für den qualifizierten Mietspiegel 2016 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 2016 liegt nunmehr der fünfte 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 2016)

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).<sup>1</sup>

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,

---

<sup>1</sup> Ludwigsfelde gehört nicht zur Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB der Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzV) des Landes Brandenburg vom 05.08.2014. Ebenso gehört Ludwigsfelde nicht zu den Gebieten mit Mietpreisbegrenzung gemäß § 556d Absatz 2 BGB der Mietpreisbegrenzungsverordnung (MietbegrenzV) des Landes Brandenburg vom 08.12.2015.

- ❖ 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 01.06.2016 üblicherweise für Wohnraum gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind nur die rechtlich zulässigen Vertragsabschlüsse/-änderungen für den Zeitraum vom 02.06.2012 bis 01.06.2016 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 – 01.06.2016

##### - *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 2016 werden aufgrund der rechtlichen Regelungen des Mietrechtsänderungsgesetzes 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 01.06.2016 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 01.6.2016 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 Baualtersklasse von 1990 bis 2001 wird im Mietspiegel 2016 wie bei den Vorgängermietspiegeln eine Unterscheidung zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Genshagen vorgenommen.

### **Gültigkeit des Mietspiegels**

Der qualifizierte Mietspiegel 2016 für die Stadt Ludwigsfelde tritt am 01. November 2016 in Kraft und besitzt eine Gültigkeit bis zum 31. Oktober 2018. 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 2016

<b>Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2016 für vollausgestattete** Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (3 und mehr Wohnungen)</b>								
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>	1 bis 4	***	A1*	4,78	-	5,60	4,95
		5 bis 7	***	A2	6,00	-	6,47	6,33
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	5 bis 7	***	A3	5,94	-	6,55	6,51
	65 m <sup>2</sup> und mehr	5 bis 7	***	A4*	6,27	-	6,56	6,55
1949 bis 1960	unter 45 m <sup>2</sup>	5 bis 7	0 bis 2	B1	6,00	-	6,68	6,19
		3 bis 4	***	B2	5,11	-	6,22	5,98
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	5 bis 7	0 bis 2	B3	4,95	-	6,11	5,81
			3 bis 5	B4	5,73	-	6,02	5,90
	65 m <sup>2</sup> und mehr	5 bis 7	0 bis 2	B5	4,60	-	5,80	5,36
			3 bis 5	B6	4,34	-	5,94	5,00
1961 bis 1969	unter 45 m <sup>2</sup>	3 bis 4	***	C1	4,96	-	6,41	6,02
		5 bis 7	0 bis 2	C2	5,60	-	6,09	5,80
			3 bis 5	C3	5,84	-	6,40	6,15
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	1 bis 4	***	C4	4,75	-	5,57	4,94
		5 bis 7	0 bis 2	C5	5,50	-	6,08	5,59
			3 bis 5	C6	5,65	-	7,00	6,15
	65 m <sup>2</sup> und mehr	3 bis 4	***	C7	4,16	-	5,36	5,02
		5 bis 7	0 bis 2	C8	5,21	-	5,71	5,35
			3 bis 5	C9	4,86	-	7,00	6,09
1970 bis 1989	unter 45 m <sup>2</sup>	1 bis 2	***	D1	3,45	-	4,88	4,61
		3 bis 4	***	D2	4,11	-	5,59	4,64
		5 bis 7	***	D3	5,00	-	6,99	6,10
	45 bis unter 65 m <sup>2</sup>	3 bis 4	***	D4	3,85	-	5,43	4,62
		5 bis 7	***	D5	4,96	-	6,18	5,55
	65 m <sup>2</sup> und mehr	1 bis 2	***	D6	3,40	-	4,05	3,74
		3 bis 4	***	D7	3,59	-	4,63	4,05
		5 bis 7	***	D8	4,60	-	6,00	5,20
1990 bis 2001 Kernstadt	unter 40 m <sup>2</sup>	***	***	E1	7,23	-	7,76	7,42
	40 bis unter 80 m <sup>2</sup>	***	***	E2	6,14	-	7,13	6,50
	80 m <sup>2</sup> und mehr	***	***	E3	6,03	-	7,12	6,25
1990 bis 2001 Genshagen	40 bis unter 80 m <sup>2</sup>	***	***	E4	6,69	-	8,00	7,00
2002 bis 01.06.2016 Kernstadt	40 m <sup>2</sup> und mehr	***	***	F1	7,67	-	9,13	8,90

Für nicht in der Mietspiegeltabelle aufgeführte Kombinationen der Wohnwertmerkmale (Baujahr, Wohnfläche, Modernisierungsstand, energetischer Stand, Lage) liegen keine Mieten bzw. keine ausreichenden Fallzahlen für eine Ausweisung von verlässlichen Mietwerten vor.

\* Die Felder A1 und A4 beruhen auf einer geringen Fallzahl an Mietwerten (15 bis 29 Fälle) und weisen 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. 1. Änderung der Vergaberichtlinie der Stadt Ludwigsfelde für Zuwendungen aus dem Verfügungsfonds im Programm „Aktive Stadtzentren“  
- Anpassung der Bagatellgrenze**

Der Punkt 5 Absatz 1, Satz 4 der Vergaberichtlinie der Stadt Ludwigsfelde für Zuwendungen aus dem Verfügungsfonds im Programm „Aktive Stadtzentren“ wird wie folgt neu gefasst:

„Eine Förderung erfolgt nur, wenn der Zuschuss mindestens 800 € beträgt (Bagatellgrenze).“

Die Änderung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.“

**3. Festsetzung von Straßennamen - Genshagen, Brandenburg Park**

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde beschließt für die Verkehrsfläche im Brandenburg Park den Straßennamen Uferring.

**4. 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde**

**- Billigung des Entwurfes**

**- Beschluss über die Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

1. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigsfelde für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“, bestehend aus dem Änderungsblatt in der Fassung vom 08.09.2016 und der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 08.09.2016, wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

**5. Bebauungsplan Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“ der Stadt Ludwigsfelde**

**- Billigung des Entwurfes**

**- Beschluss über die Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung" der Stadt Ludwigsfelde, bestehend aus der Planzeichnung in der Fassung vom 08.09.2016 und der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 08.09.2016 wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

**6. Aufhebung des Beschlusses Nr. 1.571.65/571.14 vom 11.03.2014 zum Bau eines Amphitheaters im Hofbereich des Klubhauses**

1. Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde beschließt die Aufhebung des Beschlusses Nr. 1.571.65/571.14 vom 11.03.2014 zum Bau eines Amphitheaters im Hofbereich des Klubhauses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Baumaßnahme des Klubhaushofes einschließlich einer durchgängigen Pflasterung vor dem Nebengebäude und erforderlichen technischen Anlagen unverzüglich umzusetzen. Gestaltungsvorschläge des Klubhaushofes sind den Stadtverordneten vor der Umsetzung vorzulegen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, eine Prüfung vorzunehmen, wie die Sitzblöcke einer Nutzung zugeführt werden können.

## **7. Erweiterung der Bestandslüftungsanlage in der Theodor-Fontane-Grundschule**

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, die bestehende Lüftungsanlage der Theodor-Fontane-Grundschule im Rahmen der Grundsanierung entsprechend dem neuen Nutzungskonzept baulich anpassen zu lassen.
2. Für die sich aus Punkt 1 ergebende Finanzierung in Höhe von 120 T€ wird einer über-planmäßigen Auszahlung auf der Buchungsstelle 2.1.1.02/1287.785100 Komplexsanierung Theodor-Fontane-Grundschule zugestimmt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die entstehenden Mehrauszahlungen der Flughafen Berlin Schönefeld GmbH anzuzeigen und eine Refinanzierung einzufordern.

gez. Andreas Igel  
Bürgermeister

### **Bekanntmachung eines Beschlusses der nichtöffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde vom 20.09.2016**

#### **Dienstaufsichtsbeschwerde gegen den Bürgermeister der Stadt Ludwigsfelde vom 18.05.2016**

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat einen Beschluss zur abschließenden Beantwortung der Dienstaufsichtsbeschwerde gegen den Bürgermeister der Stadt Ludwigsfelde gefasst. Im Ergebnis ist festzustellen, dass hausintern das Verfahren zur Weiterleitung und Bearbeitung eingehender E-Mails optimiert wird, um künftig Informationsdefizite und Fehler in der Kommunikation zu vermeiden.

gez. Torsten Klaehn  
Stellvertreter des Bürgermeisters

### **Öffentliche Bekanntmachung Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“**

#### **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs**

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 20.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung" in der Fassung vom 08.09.2016 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

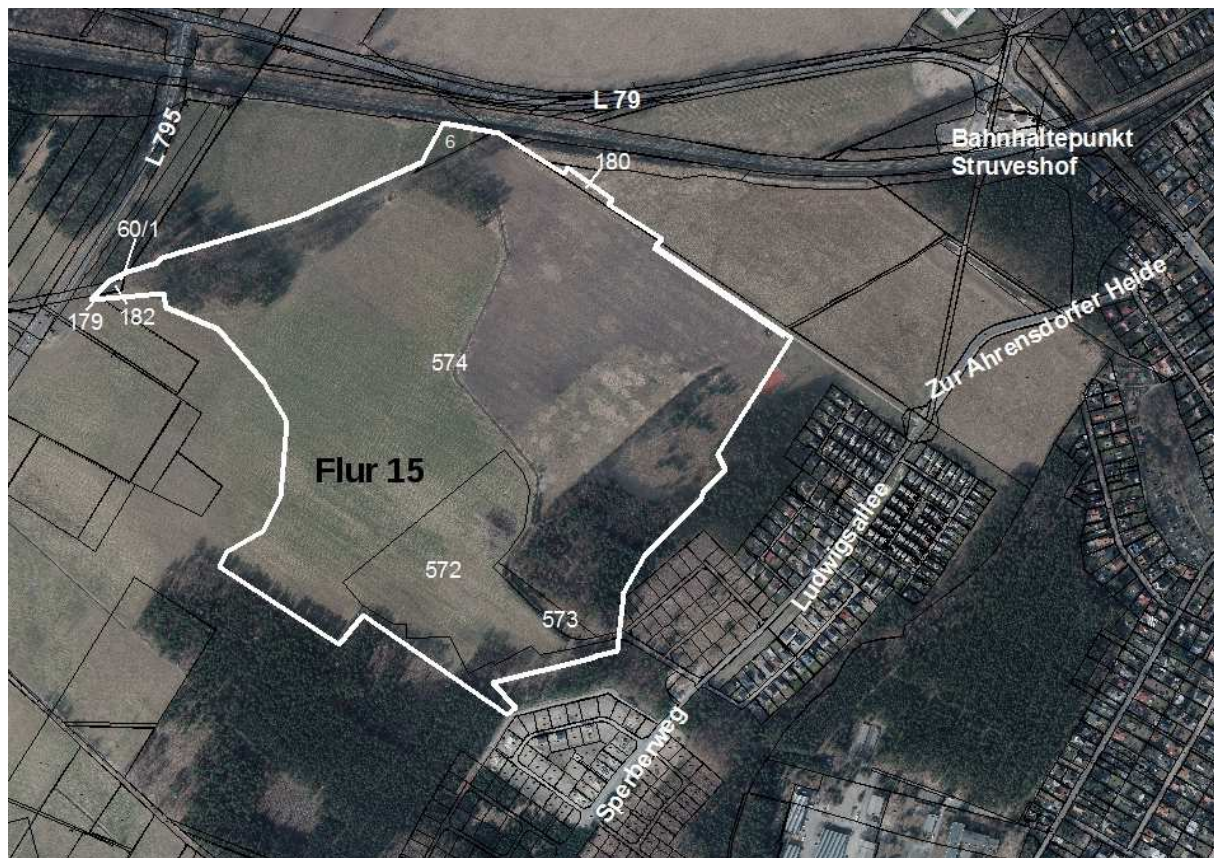
#### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung" hat eine Größe von ca. 44,7 ha.

An das Plangebiet grenzen westlich der Siedlungsbereich des Ortsteils Ahrensdorf und östlich bis südöstlich die Wohnquartiere Ludwigsdorf und Waldsiedlung an. Im Norden befinden sich der Berliner Eisenbahn-Außenring sowie die Landessstraße L 79, jenseits der L 79 schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen bis zum Berliner Autobahnring an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 15 der Gemarkung Ludwigsfelde das Flurstück 6 und die Flurstücke 572, 573 und 574 (alle ehemals Flurstück 539), in der Flur 14 der Gemarkung Ludwigsfelde einen Teil des Flurstücks 180 sowie in der Flur 2 der Gemarkung Ahrensdorf Teile der Flurstücke 60/1, 179, und 182.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt.



Auszug aus dem Luftbild mit Flurstücken (Stand: 22.09.2016, ohne Maßstab)

### Anlass und Zweck der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ setzt insgesamt acht durch Grünflächen voneinander getrennte Wohnquartiere, bisher als „Dörfer“ bezeichnet, fest. Während die beiden östlichen Quartiere nahezu vollständig verwirklicht sind, wurden die übrigen Quartiere u. a. wegen fehlender Nachfrage über 14 Jahre hinweg nicht umgesetzt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ ist das konkretisierte Vorhaben eines Investors, die bisher brach liegenden bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich von drei weiteren Quartieren jetzt für den Wohnungsbau zu nutzen. Durch eine leicht veränderte Planungskonzeption soll der wieder erhöhten Nachfrage nach größeren Einfamilienhäusern in Ludwigsfelde Rechnung getragen und erreicht werden, dass eine Wohnnutzung zeitnah verwirklicht werden kann.

Während die äußere Abgrenzung der einzelnen Wohnquartiere im Wesentlichen unverändert bleiben soll, wird die Haupteinschließung, die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1/9.2 „Ahrensdorfer Heide“ durch die internen Grünbereiche verläuft, an den nördlichen Rand des Plangebiets verlegt. Dadurch werden die Grünflächen von verkehrsbedingten Belastungen befreit und in ihren ökologischen und Nutzungsfunktionen aufgewertet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“ wird im Regelverfahren durchgeführt. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan (FNP) geändert. Die 8. FNP-Änderung befindet sich im Verfahren.

### Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.09.2016 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen liegen für die Dauer eines Monats im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde öffentlich aus. Der von der Aufstellung betroffenen Öffentlichkeit wird während dieses Zeitraumes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und während der Auslegungsfrist – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei

der angegebenen Stelle (Auslegungsort) abgeben. Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Über die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung Ludwigfelde in einer öffentlichen Sitzung.

### **Umweltbezogene Informationen**

Umweltrelevante Informationen liegen im Umweltbericht (Teil der Begründung), in Gutachten, in Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und im Landschaftsplan der Stadt Ludwigfelde zu folgenden Themenfeldern vor:

#### Schutzzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigfelde (allgemeine Daten)
- Biotoptypenkartierung
- Faunistische Bestandsaufnahme / Artenschutzgutachten mit Erfassung planungsrelevanter und gefährdeter Arten (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Zauneidechsen und Ameisen) und Bewertung der Verbotstatbestände §§ 44 BNatSchG
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)
- Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Naturschutzbehörde (Artenschutz, geschützte Alleebäume, Untersuchungsumfang des Umweltberichts, Überwachungsmaßnahmen)
- Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg (Beanspruchung von Waldflächen, Aufforstung)

#### Schutzzgüter Boden und Wasser:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigfelde (allgemeine Daten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (Geologie, Böden, Topographie, Grundwasser)
- Regenwasserversickerungskonzept für die öffentlichen Verkehrsflächen
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse, insbesondere Bodenversiegelung)
- Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Wasserbehörde (vorhandener Graben, Errichtung von Wärmepumpenanlagen)
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Nuthe-Nieplitz“ (vorhandener Graben)

#### Schutzzgüter Luft und Klima:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigfelde (allgemeine Klimadaten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (allgemeine Klimadaten)
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigfelde (allgemeine Daten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (allgemeine Daten)
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)

#### Schutzgut Mensch:

- Verkehrsgutachten und Schallgutachten (Verkehrs- und Lärmsituation im Plangebiet durch Schienen-, Straßen-, Freizeit- und Gewerbelärm; Auswirkungen der Planung auf die Verkehrs- und Lärmsituation im Umfeld)
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)
- Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, technischer Umweltschutz (Lärm durch Schienen-, Straßen-, Freizeit- und Gewerbelärm)
- Stellungnahmen des Eisenbahnbundesamtes sowie der Deutschen Bahn AG (Verkehrslärm durch Schienenverkehr)
- Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming – Straßenverkehrsamt (Anschluss ans bestehende Straßennetz, Verkehrsberuhigung)

- Stellungnahme des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf von Berlin (Verkehrsbelastung der Umgebung)
- Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Verkehrsbelastung der Umgebung, insbesondere an den Straßen „Zur Ahrensdorfer Heide“ und „Rheinstraße“)
- Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming – Ordnungsamt (Löschwasserbereitstellung)

#### *Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter:*

- keine vorhanden, daher keine Bewertung
- Stellungnahmen des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde sowie des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (allgemeine Hinweise zum Schutz von Bodendenkmalen)

#### **Im Umweltbericht wurden für alle Schutzgüter**

- **eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands,**
- **eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie**
- **eine Beschreibung der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen sowie der Eingriffsbeurteilung und der Ausgleichsentscheidung vorgenommen.**

#### **Auslegungsort**

Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3 in 14974 Ludwigsfelde, Sachgebiet Bauleitplanung im 2. Obergeschoss.

#### **Auslegungszeitraum vom 05.10.2016 bis einschließlich 07.11.2016**

Montag	von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Die Planunterlagen können nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter der Tel.-Nr. 03378. 827148 auch **außerhalb** dieser Zeiten eingesehen werden.

Ludwigsfelde, 26.09.2016

gez. Andreas Igel  
Bürgermeister

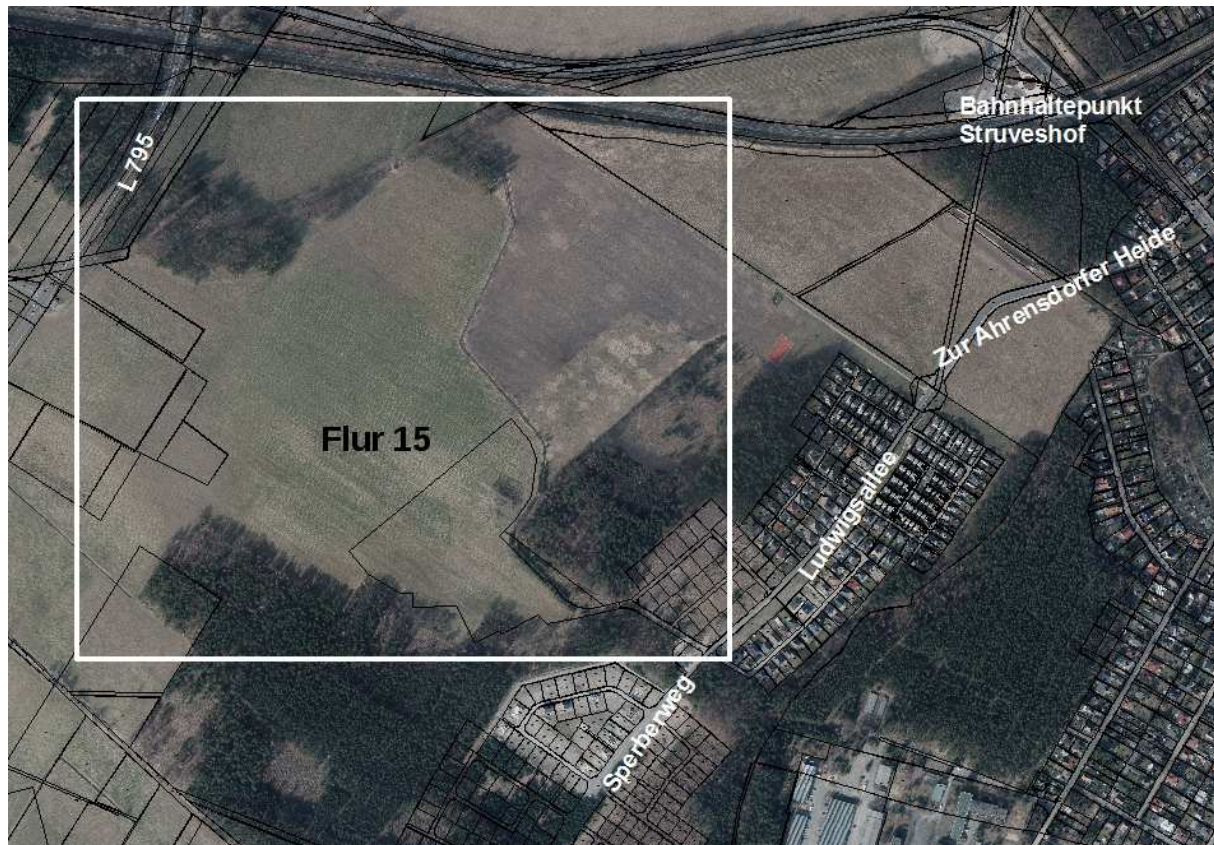
**Öffentliche Bekanntmachung**  
**Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 8. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigsfelde**  
**- für den Bereich „Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung“ -**

#### **Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde hat am 20.09.2016 den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Ludwigsfelde gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen und nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

#### **Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 "Ahrensdorfer Heide - Parksiedlung".



Auszug aus dem Luftbild mit Flurstücken (Stand: 22.09.2016, ohne Maßstab)

### Anlass und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 26.01.2016 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde zu ändern.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt das Ziel, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ bzgl. des geänderten Konzeptes der Callidus GmbH inhaltlich in den derzeit wirksamen Flächennutzungsplan vom 11.07.2006 zu übernehmen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan Ludwigsfelde stellt den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend als Wohnbauflächen W2 (GFZ 0,3 bis 0,5), kleinere Teilbereiche als Wohnbaufläche W1 (GFZ bis 0,3) und als Wohnbaufläche W3 (GFZ 0,5-0,8) dar. Im nördlichen Bereich werden gemischte Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen, zwischen den Bauflächen öffentliche Grünflächen und Waldflächen dargestellt.

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 35 „Ahrensdorfer Heide – Parksiedlung“ bislang nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen, soll dieser gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

In Teilbereichen sollen die Abgrenzungen der einzelnen Bauflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung dem geänderten Plankonzept angepasst werden. Der an die Eisenbahntrasse angrenzende Zentrumsbereich wird als gemischte Baufläche ausgewiesen und erweitert, im Bebauungsplan sollen daraus Flächen für den Einzelhandel, für den Geschosswohnungsbau und für weitere gemischte Nutzungen entwickelt werden. Die bisher für eine Kita vorgesehene Gemeinbedarfsfläche wird in Richtung Westen erweitert, um die Kapazität der geplanten Einrichtung zu vergrößern.

### Auslegung

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.09.2016 und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen liegen für die Dauer eines Monats im Rathaus der Stadt Ludwigsfelde öffentlich aus. Der von der Aufstellung betroffenen Öffentlichkeit wird während dieses Zeitraumes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und während der Auslegungsfrist – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stel-

lungnahmen bei der angegebenen Stelle (Auslegungsort) abgeben. Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die nicht fristgerecht abgegeben werden, bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Über die Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in einer öffentlichen Sitzung.

### **Umweltbezogene Informationen**

Umweltrelevante Informationen liegen im Umweltbericht (Teil der Begründung), in Gutachten, in Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit und im Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde zu folgenden Themenfeldern vor:

#### Schützgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Daten)
- Biotoptypenkartierung
- Faunistische Bestandsaufnahme / Artenschutzgutachten mit Erfassung planungsrelevanter und gefährdeter Arten (insbesondere Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Zauneidechsen und Ameisen) und Bewertung der Verbotstatbestände §§ 44 BNatSchG
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)
- Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Naturschutzbehörde (Artenschutz, geschützte Alleebäume, Überarbeitungserfordernis Landschaftsplan)
- Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg (Beanspruchung von Waldflächen, Aufforstung)

#### Schutzgüter Boden und Wasser:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Daten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (Geologie, Böden, Topographie, Grundwasser)
- Regenwasserversickerungskonzept für die öffentlichen Verkehrsflächen
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse, insbesondere Bodenversiegelung)
- Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Wasserbehörde (vorhandener Graben)
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Nuthe-Nieplitz“ (vorhandener Graben)

#### Schutzgüter Luft und Klima:

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Klimadaten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (allgemeine Klimadaten)
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Landschaftsplan der Stadt Ludwigsfelde (allgemeine Daten)
- Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. 1 / 9.2 „Ahrensdorfer Heide“ (allgemeine Daten)
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)

#### Schutzgut Mensch:

- Verkehrsgutachten und Schallgutachten (Verkehrs- und Lärmsituation im Plangebiet durch Schienen-, Straßen-, Freizeit- und Gewerbelärm; Auswirkungen der Planung auf die Verkehrs- und Lärmsituation im Umfeld)
- Umweltbericht (Bestandsaufnahme und Konfliktanalyse)
- Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, technischer Umweltschutz (Lärm durch Schienen-, Straßen-, Freizeit- und Gewerbelärm)
- Stellungnahmen des Eisenbahnbundesamtes sowie der Deutschen Bahn AG (Verkehrslärm durch Schienenverkehr)
- Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Verkehrsbelastung der Umgebung, insbesondere an den Straßen „Zur Ahrensdorfer Heide“ und „Rheinstraße“)

*Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter:*

- keine vorhanden, daher keine Bewertung
- Stellungnahmen des Landkreises Teltow-Fläming – Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde sowie des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (allgemeine Hinweise zum Schutz von Bodendenkmalen)

**Im Umweltbericht wurden für alle Schutzgüter**

- **eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands,**
- **eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung sowie**
- **eine Beschreibung der Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs nachteiliger Auswirkungen sowie der Eingriffsbeurteilung und der Ausgleichsentscheidung vorgenommen.**

**Auslegungsort**

Rathaus der Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3 in 14974 Ludwigsfelde, Sachgebiet Bauleitplanung im 2. Obergeschoss.

**Auslegungszeitraum vom 05.10.2016 bis einschließlich 07.11.2016**

Montag	von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr

Die Planunterlagen können nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter der Tel.-Nr. 03378. 827148 auch **außerhalb** dieser Zeiten eingesehen werden.

Ludwigsfelde, 26.09.2016

gez. Andreas Igel  
Bürgermeister