AMTSBLATT
für die Stadt Ludwigsfelde

HERAUSGEBER: Stadt Ludwigsfelde, Der Bürgermeister, Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde
Verantwortlich für den Inhalt: Büro der Stadtverordnetenversammlung, Carmen Schulze. 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.

31. Jahrgang **15.11.2022** **Nr. 41** **Seite 1**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Bekanntmachung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Siethen am 21.11.2022	2
2.	Bekanntmachung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Groß Schulzendorf am 21.11.2022	3
3.	Bekanntmachung der Tagesordnung der Versammlung der Mitglieder der Jagdgenossenschaft Jütchendorf am 30.11.2022	4
4.	Bekanntmachung gefasster Beschlüsse in der 27. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde am 08.11.2022	5 – 6
5.	Bekanntmachung gefasster Beschlüsse in der 27. nichtöffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde am 08.11.2022	7
6.	Mietspiegel Ludwigsfelde 2022	8 – 16
7.	Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde	17 – 21
8.	Bekanntmachungsanordnung der Stellplatzsatzung	22
9.	Anlage der Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde	23 – 27
10.	Stellplatzablösesatzung der Stadt Ludwigsfelde Ludwigsfelde	28
11.	Bekanntmachungsanordnung der Stellplatzablösesatzung	29
12.	Anlage 1 der Stellplatzablösesatzung der Stadt Ludwigsfelde	30 – 31

Bekanntmachung

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Siethen am Montag den 21.11.2022 um 18:30 Uhr im Gemeindehaus Siethen, Trebbiner Chaussee 5, 14974 Ludwigsfelde

T a g e s o r d n u n g:

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung der Ortsbeiratssitzung und Beschlussfassung über evtl. Änderungsanträge zur Tagesordnung der öffentlichen Sitzung sowie Mitteilungen der Ortsvorsteherin
2. Beschlussfassung über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Siethen vom 18.10.2022
3. Anträge zum Ortsteilbudget
4. Informationen der Ortsvorsteherin
5. Einwohnerfragestunde

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Bekanntmachung

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Groß Schulzendorf am Montag den 21.11.2022 um 20:00 Uhr im Bürgerhaus Dorfmitte, Dorfaue 31, 14974 Ludwigsfelde

T a g e s o r d n u n g:

Öffentlicher Teil:

1. Beschlussfassung über evtl. Änderungsanträge zur Tagesordnung der öffentlichen Sitzung sowie Mitteilungen des Ortsvorstehers
2. Beschlussfassung über evtl. Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Groß Schulzendorf vom 12.10.2022
3. Anträge zum Ortsteilbudget
4. Informationen des Ortsvorstehers
5. Einwohnerfragestunde

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Jagdgenossenschaft Jütchendorf
Der Notvorstand

Ludwigsfelde 15.11.2022

Einladung

zu der Versammlung der Mitglieder der Jagdgenossenschaft Jütchendorf
am 30.11.2022 um 16:00 Uhr im Gemeindehaus Jütchendorf.

Eingeladen sind alle Eigentümer von Grundflächen, die zum gemeinschaftlichen Jagdbezirk der Jagdgenossenschaft Jütchendorf gehören, auf denen die Jagd ausgeübt werden darf.

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstandes
2. Entlastung des Vorstandes
3. Bericht des Jagdpächters
4. Neuwahl des Vorstands
5. Verpachtung der Jagd
6. Haushaltsplan für das Jagdjahr 2022/2023
7. Beschlüsse zur Verwendung des Pachtertrages
8. Sonstige Beschlüsse

gez. Andreas Igel
Notvorsteher

Bekanntmachung

In der 27. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde wurden am 08.11.2022 folgende Beschlüsse gefasst:

TOP 6.1 Zuschuss freie Träger (Kita) BV-2022/090

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:
den Haushaltsplanansatz 3.6.5.01.531800 auf **2.491.000,00 €** zu erhöhen.

Der Bürgermeister der Stadt Ludwigsfelde wird ermächtigt, eine überplanmäßige Aufwendung/Auszahlung in Höhe von 461.000,00 € auf der Buchungsstelle 3.6.5.01.531800 zu leisten.

TOP 6.2 Qualifizierter Mietspiegel 2022 BV-2022/095

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt den in der Anlage 2 ausgewiesenen qualifizierten Mietspiegel 2022 der Stadt Ludwigsfelde.

TOP 6.3 Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung BV-2022/091
- Abwägungsbeschluss zur Stellungsnahme der Stadt Ludwigsfelde zu den Anregungen, Hinweisen und Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
- Satzungsbeschluss
- Festlegung einer Überprüfung des Stellplatzschlüssels nach 3 Jahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung macht sich den als Anlage 4 vorgelegten Abwägungsvorschlag zu eigen.

2. Die Stellplatzsatzung (Anlage 1 und 2 zur BV) und die Stellplatzablösesatzung (Anlage 3 zur BV) werden als Satzung beschlossen.

3. Der Stellplatzschlüssel (Anlage 2 der BV) soll nach 3 Jahren erneut überprüft, neu bewertet und ggf. angepasst werden.

TOP 6.4 Umsetzung des Strategie- und Innovationsmanagements im Projekt "WIR! -Wandel durch Innovation in der Region - Feuerwehr der Zukunft" BV-2022/092

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde beschließt:
Der Bürgermeister wird beauftragt, die Teilprojekte „Strategie- und Innovationsmanagement“ der Fördermaßnahme WIR! - Wandel durch Innovation in der Region – Feuerwehr der Zukunft“ entsprechend Förderantrag und -bescheid umzusetzen.

TOP 6.5 Genehmigung von Dienstreisen des Bürgermeisters der Stadt Ludwigsfelde für das Jahr 2023 BV-2022/089

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

In Ausübung dienstlicher Aufgaben des Bürgermeisters der Stadt Ludwigsfelde gelten alle Dienstreisen des Bürgermeisters für die Dauer des Kalenderjahres 2023 im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland als genehmigt. Über die Dienstreisen hat der Bürgermeister einen geeigneten Nachweis (Fahrtenbuch) zu führen.

TOP 6.6 Maßnahmebeginnbeschluss zur Instandsetzung der Kriegsgräber auf dem städtischen Friedhof in Ludwigsfelde BV-2021/035

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Instandsetzung der Kriegsgräber auf dem städtischen Friedhof in Ludwigsfelde zu veranlassen.

2. Für die unter Punkt 1 angeführte Maßnahme wird einer außerplanmäßigen Auszahlung in Höhe von 77.290,38 € auf der Buchungsstelle *5.5.3.01/6791.785300 Kriegsgräberstätte* zugestimmt.

3. Die bauliche Ausführung der Maßnahme steht unter dem Vorbehalt, dass sie der Landkreis Teltow-Fläming zu einhundert Prozent fördert.

Ludwigsfelde, den 09.11.2022

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Bekanntmachung

In der 27. nichtöffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde wurden am 08.11.2022 folgende Beschlüsse gefasst:

TOP 3.1 Ankauf Teilfläche Flurstück 131/2 Flur 8 Gemarkung Siethen für Feuerwehrneubau BV-2022/094

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

Der Bürgermeister wird beauftragt, eine Teilfläche des Flurstücks 131/2 der Flur 8 der Gemarkung Siethen mit ca. 765 m² zu kaufen.

Ludwigsfelde, den 09.11.2022

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Mietspiegel
2022

der Stadt Ludwigsfelde

Inhaltsübersicht

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Erläuterungen zum Mietspiegel

Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. Juli 2022)

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 2022 ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 BGB. Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel „nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden". Das trifft auf den vorliegenden Mietspiegel zu. Bei einem qualifizierten Mietspiegel wird vermutet, dass „die bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben" (§ 558d Abs. 3 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 im Jahr 2022

- 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,
- die VONOVIA SE
- sowie beratend das ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH als für die Mietspiegelerstellung beauftragtes 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. 2022/095 vom 08.11.2022) als qualifizierter Mietspiegel anerkannt.

Für die Erstellung des Mietspiegels wurden insgesamt rund 7.800 von Vermietern bereitgestellte Rohdaten herangezogen. Davon waren in der Auswertung rund 4.500 Mietwerte für den qualifizierten Mietspiegel 2022 relevant.

Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel findet seine rechtliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die zum Ergebungsstichtag 31. Mai 2022 im Gemeindegebiet Ludwigsfelde gezahlten Mieten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage dar. Nach den gesetzlichen Vorschriften wurden nur solche Mieten einbezogen, die in den letzten sechs 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 angepasst werden sollen.

Das Mietspiegelreformgesetz sowie die Mietspiegelverordnung, welche zum 1. Juli 2022 in Kraft getreten sind, schaffen einen rechtlichen Rahmen, in dem Mietspiegel zu erstellen sind. Die Anforderungen, die die Mietspiegelverordnung an qualifizierte Mietspiegel stellt, wurden für den Mietspiegel 2022 berücksichtigt.

Mit dem Mietspiegel 2022 liegt nunmehr der achte qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Ludwigsfelde vor. Der Mietspiegel liefert Informationen über die ortsübliche Vergleichsmiete verschiedener Wohnungskategorien. Er trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen, Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden, Kosten der Beschaffung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall zu verringern und den Gerichten die Entscheidung in Streitfällen zu erleichtern. Er dient ferner der Begründung eines Erhöhungsverlangens zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete und der Überprüfung der Angemessenheit gezahlter Mieten.

Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. Juli 2022)

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 hat (Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB).[1]

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.

[1] Ludwigsfelde gehört nicht zur Gebietskulisse zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs.3 BGB der Kappungsgrenzenverordnung (KappGrenzV) des Landes Brandenburg vom 23.02.2021. Ebenso gehört Ludwigsfelde nicht zu den Gebieten mit Mietpreisbegrenzung gemäß § 556d Abs. 2 BGB der Mietpreisbegrenzungsverordnung (MietbegrenzV) des Landes Brandenburg vom 30.03.2021.

Soweit sich Mietwerte vergleichbarer Wohnungen aus bestehenden Mietverträgen 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 (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG).

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 31.05.2022 üblicherweise für Wohnraum gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind nur die rechtlich zulässigen Vertragsabschlüsse/-änderungen für den Zeitraum vom 01.06.2016 bis 31.05.2022 eingegangen (6-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,
- 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 Nettokaltmiete – der Mietenbegriff im Mietspiegel

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Nettokaltmiete 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, 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 eines Tabellenfeldes 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 in Ludwigsfelde 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 Vollausstattung sind in Ludwigsfelde sehr selten, sodass Mieten für diese Wohnungen im Mietspiegel nicht ausgewiesen sind.

Beschaffenheit

- *Baujahr*

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

1. bis einschließlich 1948
2. 1949 - 1960
3. 1961 - 1969
4. 1970 - 1989
5. 1990 - 2001
6. 2002 - 2016
7. 2017 - 31.05.2022

- *Sondermerkmal Aufzug*

Im Mietspiegel wird bei den Wohnwertmerkmalen zusätzlich nach dem Sondermerkmal Aufzug bei Feldern unterschieden, bei denen dieses Merkmal häufig genug vorkommt und Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete hat. Mietspiegelfelder, bei denen nicht nach dem Sondermerkmal Aufzug unterschieden wird, enthalten bei diesem Sondermerkmal den Eintrag „-[3)]“, der auf die Fußnote in der Mietspiegeltabelle verweist.

- *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 an 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. Elektrik der Wohnung

Da bei den Baujahren ab 1990 nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden wird, enthalten die Mietspiegelfelder beim Sanierungsstand den Eintrag „-[4)]“, der auf die Fußnote in der Mietspiegeltabelle verweist.

- *Energetischer Stand*

Im Mietspiegel 2022 werden zusätzlich energetische Wohnwertmerkmale berücksichtigt. Der energetische Stand einer Wohnung richtet sich nach der Zahl der energetisch relevanten Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2002[2] bis 31.05.2022 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

Mietspiegelfelder, bei denen (aufgrund des fehlenden Einflusses auf die Höhe der Miete) nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden wird, enthalten beim energetischen Stand den Eintrag „-[4)]“, der auf die Fußnote in der Mietspiegeltabelle verweist.

Lage

Bei der Baualtersklasse von 1990 bis 2001 wird im Mietspiegel 2022 zum Teil eine Unterscheidung zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Genshagen vorgenommen.

Gültigkeit des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel 2022 für die Stadt Ludwigsfelde tritt am 15. November 2022 in Kraft und besitzt eine Gültigkeit bis zum 14. November 2024. Der Gesetzgeber bestimmt, dass ein qualifizierter Mietspiegel im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen und nach vier Jahren neu zu erstellen ist (§ 558d Abs. 2 BGB).

[2] Für die Maßnahmen ab 2002 gilt die Einhaltung der höheren energetischen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2002 (EnEV 2002) sowie der nachfolgenden Energieeinsparverordnungen.

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2022

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2022
für vollausgestattete[1] Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (3 und mehr Wohnungen)

Baujahr	Wohnfläche/Aufzug[2]	Sanierungsstand und enegetischer Stand		Feld-Nr.	Nettokaltmiete in € pro m² Wohnfläche und Monat	
		Anzahl der Sanierungs-maßnahmen (1-7) seit 1990	davon energetisch relevante Maßnahmen seit 2002		Spanne	Mittel-wert
Bis 1948	unter 60 m²/-[3]	0 bis 6	0 bis 4	A1	6,28 - 7,28	6,51
		7	0 bis 4	A2*	5,56 - 7,07	6,64
			5	A3	6,46 - 7,10	6,73
	60 bis unter 80 m²/-[3]	0 bis 6	0 bis 3	A4*	4,29 - 6,52	4,30
		7	0 bis 4	A5	4,86 - 6,58	5,35
			5	A6	6,51 - 6,91	6,56
	80 m² und mehr/-[3]	7	5	A7	6,45 - 6,81	6,50
1949 bis 1960	unter 50 m²/-[3]	0	-[4]	B1	5,90 - 8,00	6,37
		1 bis 7	-[4]	B2	6,04 - 8,00	6,78
	50 bis unter 65 m²/-[3]	0	-[4]	B3	5,89 - 7,80	6,37
		1 bis 7	-[4]	B4	6,10 - 7,90	6,54
	65 m² und mehr/-[3]	0	-[4]	B5	5,28 - 6,00	5,49
		1 bis 7	-[4]	B6	5,52 - 7,98	6,81
1961 bis 1969	unter 45 m²/-[3]	-[4]	0 bis 1	C1	6,06 - 6,99	6,46
		-[4]	2 bis 5	C2	6,61 - 8,20	6,90
	45 bis unter 60 m²/-[3]	-[4]	0 bis 1	C3	5,50 - 6,30	5,60
	45 bis unter 60 m²/ ohne Aufzug	-[4]	2 bis 5	C4	6,52 - 7,19	6,60
	45 bis unter 60 m²/ mit Aufzug	-[4]	2 bis 5	C5*	6,40 - 8,37	7,82
	60 m² und mehr/-[3]	-[4]	-[4]	C6	5,33 - 6,50	5,75
1970 bis 1989	unter 35 m²/-[3]	-[4]	-[4]	D1	5,40 - 6,73	6,09
	35 bis unter 50 m²/-[3]	0 bis 6	0 bis 1	D2	4,40 - 6,29	5,76
			2 bis 5	D3	4,80 - 6,40	5,80
		7	0 bis 1	D4*	5,30 - 6,95	6,30
	35 bis unter 50 m²/ohne Aufzug	7	2 bis 5	D5	5,75 - 7,10	6,10
	35 bis unter 50 m²/mit Aufzug	7	2 bis 5	D6*	6,92 - 7,10	7,10
	50 m² und mehr/ohne Aufzug	-[4]	-[4]	D7	4,47 - 6,41	5,40
	50 m² und mehr/mit Aufzug	-[4]	-[4]	D8	5,22 - 6,70	6,10
1990 bis 2001 Kernstadt	unter 50 m²/-[3]	-[4]	-[4]	E1	7,23 - 8,55	7,71
	50 bis unter 65 m²/-[3]	-[4]	-[4]	E2	6,74 - 8,39	7,80
	65 m² und mehr/ohne Aufzug	-[4]	-[4]	E3	6,50 - 8,14	7,80
1990 bis 2001 Genshagen	unter 50 m²/-[3]	-[4]	-[4]	E4	7,49 - 8,55	7,99
	50 bis unter 65 m²/-[3]	-[4]	-[4]	E5	7,50 - 9,57	8,31
	65 m² und mehr/ohne Aufzug	-[4]	-[4]	E6	7,33 - 8,35	7,79
1990 bis 2001 Kernstadt und Genshagen	65 m² und mehr/mit Aufzug	-[4]	-[4]	E7*	7,71 - 8,06	8,01
2002 bis 2016	unter 65 m²/ohne Aufzug	-[4]	-[4]	F1*	9,06 - 9,34	9,30
	unter 65 m²/mit Aufzug	-[4]	-[4]	F2*	9,97 - 10,00	9,97
	65 bis unter 85 m²/-[3]	-[4]	-[4]	F3	9,98 - 10,02	10,00
	85 m² und mehr/ohne Aufzug	-[4]	-[4]	F4*	8,90 - 9,77	9,04
	85 m² und mehr/mit Aufzug	-[4]	-[4]	F5*	9,98 - 10,05	10,05
2017 bis 2022	unter 75 m²/-[3]	-[4]	-[4]	G1	9,42 - 10,00	9,48
	75 bis unter 90 m²/-[3]	-[4]	-[4]	G2	9,50 - 10,99	9,54
	90 m² und mehr/-[3]	-[4]	-[4]	G3	9,55 - 11,00	9,79

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

* Das Feld beruht auf einer geringen Fallzahl an Mietwerten (10 bis 29 Fälle) und weist eine eingeschränkte Verlässlichkeit bzw. nicht die Eigenschaft "qualifiziert" auf.

[1] Vollausgestattete Wohnungen verfügen über alle der drei Merkmale Sammelheizung, Bad, Innentoilette.

[2] In dieser Spalte wird zusätzlich zur Wohnfläche nach dem Sondermerkmal Aufzug bei Feldern unterschieden, bei denen dieses Sondermerkmal vorkommt und Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete hat.

[3]) In diesem Mietspiegelfeld wird aufgrund des fehlenden Vorkommens bzw. Einflusses auf die Höhe der Miete nicht nach dem Sondermerkmal Aufzug unterschieden.

[4] In diesem Mietspiegelfeld wird nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden.

Satzung der Gemeinde Ludwigsfelde

über die Herstellung notwendiger Stellplätze

(Stellplatzsatzung)

Auf der Grundlage des § 87 Abs. 4, 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr.39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21 Nr. 5, in Verbindung mit § 3 Abs. 1 und § 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBI.I/22, Nr.18, S.6 hat die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde in ihrer Sitzung am 08.11.2022 folgende Stellplatzsatzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher und rechtlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Gestaltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet (Stadtgebiet einschließlich aller Ortsteile) der Stadt Ludwigsfelde. Die in Bebauungsplänen und sonstigen örtlichen Satzungen getroffenen Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen werden von den Bestimmungen dieser Satzung nicht berührt.

(2) Die Satzung gilt für die Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen oder mittels Fahrrädern zu erwarten ist.

§ 2 Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Kraftfahrzeuge)

(1) Bei der Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen oder sonstigen Fahrzeugen (außer Fahrrädern) zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze gemäß Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Bei Nutzungsarten, die in Anlage 1 dieser Satzung nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Stellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

(2) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- oder Auslieferungsverkehr ist zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen zu errichten. Diese zusätzlichen Stellplätze sind eingangsnah anzuordnen.

(3) Bei baulichen Anlagen, bei denen regelmäßig ein Besucherverkehr mit Kraftomnibussen oder Motorrädern zu erwarten ist, ist zusätzlich eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Kraftomnibusse oder Motorräder nachzuweisen.

(4) Ausreichend im Sinne der Absätze (2) und (3) ist die Abdeckung des Stellplatzbedarfes in üblichen Spitzenauslastungszeiten der baulichen oder sonstigen Anlage.

(5) Im Einzelfall kann durch die Stadt Ludwigsfelde aufgrund besonderer Umstände der Stellplatzbedarf geringer oder höher festgelegt werden oder die Herstellungspflicht entfallen. Die Verpflichtung zur Herstellung des regulären Einstellplatzbedarfs tritt wieder in Kraft, soweit und sobald die Voraussetzungen für den geringeren Stellplatzbedarf bzw. die anderweitige Deckung desselben entfallen sind. Ein Anspruch auf Befreiung der Herstellungspflicht besteht nicht. Ausnahmen sind möglich (siehe § 8 (1) und (2)), über den Antrag entscheidet die Stadt Ludwigsfelde.

(6) Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Kfz-Stellplätze zulässig. Es muss rechtlich gesichert sein, dass eine Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht überschneidet. Bei einer zeitlich gestaffelten Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Stellplatzbedarf maßgebend.

§ 3 Pflicht zur Herstellung notwendiger Abstellplätze (Fahrräder)

(1) Bei der Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Fahrrädern zu erwarten ist, müssen die notwendigen Abstellplätze (Fahrradstände) gemäß Anlage 1 dieser Satzung hergestellt werden. Bei Nutzungsarten, die in Anlage 1 dieser Satzung nicht genannt, jedoch mit einer genannten Nutzungsart vergleichbar sind, ist der Abstellplatzbedarf nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Nutzungsarten mit vergleichbarem Abstellplatzbedarf zu ermitteln.

(2) Die Anzahl ist entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln und durch Aufrundung auf eine ganze Zahl festzusetzen. Bei Bauvorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen sind die jeweiligen ganzen Abstellplatzzahlen zu addieren.

(3) Die Zahl der gemäß Anlage 1 ermittelten Fahrradstände ist zu erhöhen, wenn das Ergebnis im Missverhältnis zu dem Bedarf steht, der sich aus der Zahl der ständigen BenutzerInnen (z. B. BewohnerInnen) und der zeitweiligen BenutzerInnen (z. B. KundInnen, PatientInnen) sowie aus der Art und Lage der baulichen oder anderen Anlage ergibt.

(4) Bei baulichen oder sonstigen Anlagen mit unterschiedlicher Nutzung ist der Bedarf für die jeweilige Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Erfolgen unterschiedliche Nutzungen zu verschiedenen Tageszeiten, so ist eine zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung der Fahrrad-Abstellplätze zulässig. Es muss rechtlich gesichert sein, dass eine Mehrfachnutzung sich zeitlich nicht überschneidet. Bei einer zeitlich gestaffelten Mehrfachnutzung ist die Nutzungsart mit dem größten Abstellplatzbedarf maßgebend.

§ 4 Lage- und Herstellungsmerkmale der notwendigen Kfz-Stellplätze und Fahrrad-Abstellplätze

(1) Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck geeignet und rechtlich gesichert ist. Im Sinne des Satzes 1 gilt als eine zumutbare Entfernung eine Entfernung von bis zu 300 m Luftlinie zwischen den Anschlüssen an das öffentliche Straßenland. Bei einem besonderen baulichen Erschwernis zwischen den Grundstücken (z. B. Trennung durch Autobahn) kann eine Entfernung von 800m realem Fußweg zwischen den Anschlüssen an das öffentliche Straßenland als zumutbar angesehen werden. Die rechtliche Sicherung ist nach Anwendung des § 49 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) zu gewährleisten.

(2) Die Größe der Kfz-Stellplätze muss mindestens den Anforderungen der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) entsprechen. Die Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten bzw. Rampen sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Es gilt ebenfalls die Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV).

(3) Die notwendigen Stellplätze müssen unabhängig voneinander nutzbar sein, und für jeden einzelnen Stellplatz muss jederzeit eine ungehinderte Zufahrt gewährleistet sein. Ausnahmen sind möglich (siehe § 8 (3)).

(4) Bei Stellplatzanlagen ab zehn notwendigen Stellplätzen müssen mindestens drei vom Hundert der notwendigen Stellplätze (mindestens aber ein Stellplatz) nach § 4 (1) der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung hergestellt werden (Behindertenstellplatz). Bei der Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen und Häusern muss für jede Wohneinheit ein Behindertenstellplatz nachgewiesen werden. (Anlage 1, Stellplatzschlüssel Nr. 1.2)

(5) Sofern Bauvorhaben mit einer ermittelten Stellplatzanzahl von mehr als 10 errichtet werden, ist mindestens die Hälfte der notwendigen Stellplätze in Form von Tiefgaragen zu errichten. Ausnahmsweise können auch Alternativen wie z.B. Parkdeck, Parkhaus, Parketage bzw. bauliche Anlagen mit dem gleichen Zweck, welche eindeutig dem Bauvorhaben zuzuordnen sind, anerkannt werden.

(6) Fahrradabstellplätze sind in den Abmessungen von mindestens 1,90 m Tiefe herzustellen. Bei Verwendung von Anlehnbügeln sind diese in einem Abstand von mindestens 1,20 m aufzustellen. Abstellplätze öffentlich zugänglicher Anlagen sollen mit geeigneten Vorrichtungen zum Anschließen des Rahmens und mindestens eines Laufrades versehen werden. Es sind nur solche Ständer zugelassen, die keine Beschädigungen an den Laufrädern zulassen. Der zum Zeitpunkt der Planung aktuelle Stand der Technik ist zu berücksichtigen. Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein. Sie sollen ebenerdig liegen. Werden sie auf anderen Ebenen hergestellt, muss die Zuwegung mittels geeigneter Rampen oder Aufzüge (barrierefrei) erfolgen.

(7) Fahrradabstellplätze sind bei gewerblichen Objekten mit KundInnen- und BesucherInnenverkehr für diese Nutzergruppen in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereiches des Gebäudes zu errichten.

§ 5 Ermittlung des Stellplatz-/Abstellplatzbedarfs bei der Nutzungsänderung baulicher oder sonstiger Anlagen

(1) Bei einer Änderung der Art der Nutzung oder einer Änderung des Maßes der Nutzung um mindestens zwanzig vom Hundert der Nutzungsfläche einer baulichen oder sonstigen Anlage ist der Stellplatz- oder Abstellplatzbedarf neu zu ermitteln.

(2) Der Bestand an tatsächlich vorhandenen oder durch Stellplatzablösevertrag abgelösten notwendigen Stellplätzen oder Abstellplätzen wird angerechnet.

§ 6 Elektromobilität

(1) Parkplätze sind nach Maßgabe des Gebäude - Elektromobilitätsinfrastruktur - Gesetzes (GEIG) vom 18.03.2021 (BGBL. I/21 [11] S. 354) mit Leitungs- bzw. Ladeinfrastruktur auszustatten.

(2) Notwendige Stellplätze nach § 2 Abs. (1), die nach § 4 Abs. (1) auf einen Grundstück in zumutbarer Entfernung zum Baugrundstück angelegt werden, sind wie angrenzende Stellplätze im Sinne des in Absatz (1) genannten Gesetzes zu behandeln.

§ 7 Ablösung von notwendigen Stellplätzen und Abstellplätzen

(1) Kann die Bauherrin oder der Bauherr der Verpflichtung zur Herstellung notwendiger Stellplätze oder Abstellplätze nicht nachkommen und stimmt die Stadt einer Ablösung von Stellplätzen oder Abstellplätzen zu, so kann die Gemeinde entsprechend § 49 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) durch öffentlich-rechtlichen Vertrag die Bauherrin oder den Bauherren verpflichten, durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt die Stellplätze oder Abstellplätze abzulösen. Ein Ablöseanspruch besteht nicht. Über den Antrag entscheidet die Stadt Ludwigsfelde.
Eine Ablöse von Behindertenstellplätzen ist nicht vorgesehen.

(2) Die Höhe der Ablösung notwendiger Stellplätze oder Abstellplätze bemisst sich nach der Stellplatzablösesatzung der Stadt Ludwigsfelde.

(3) Die Herstellung von Stellplätzen oder Abstellplätzen hat gegenüber der Ablösung Vorrang. Die Ablösung soll versagt werden, wenn Potenzialflächen im Umkreis von 300 m nicht zur Verfügung stehen. Die Zustimmung kann ferner aus verkehrsplanerischen und städtebaulichen Gründen versagt werden.

(4) Es können höchstens bis zu zehn vom Hundert der notwendigen (Ab-) Stellplatzzahl abgelöst werden.

§ 8 Ausnahmen

(1) Für Vorhaben auf einem oder mehreren benachbarten Grundstücken eines Eigentümer oder einer Eigentümerin bis zu einer fußläufigen Entfernung von 300 m Luftlinie mit einem regulären Stellplatzbedarf von mindestens fünfzehn Stellplätzen gilt: Ein auf Dauer angelegtes Mobilitätskonzept belegt den geringeren Stellplatzbedarf bzw. die anderweitige Deckung desselben. Bestandteile eines solchen Konzepts können insbesondere ein Car-Sharing-Angebot, Bike-Sharing-Angebot oder die Ausgabe von Job-Tickets sein. Eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze kann um höchstens zwanzig vom Hundert vorgenommen werden. Dies gilt auch dann, wenn das Vorhaben in nicht mehr als 300 m Luftlinie zu einer Haltestelle regelmäßig verkehrender öffentlicher Personennahverkehrsmittel entfernt ist. Regelmäßig verkehrt ein Nahverkehrsmittel, wenn es von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 7.00 und 21.00 Uhr mit einer Wartezeit von planmäßig höchstens 20 Minuten fährt.

(2) Eine Reduzierung der notwendigen Kfz-Stellplätze um höchstens zehn vom Hundert kann außerdem erfolgen, wenn im Umkreis von 300 m Luftlinie dauerhaft überdachte und sichere Fahrrad-Abstellplätze, die ansonsten dem Standard gemäß §4 Abs. (6) genügen, in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden.

(3) Für Ein- und Zweifamilienhäuser können die zum Haus (Wohneinheit) gehörenden Kfz-Stellplätze auch hintereinander angeordnet sein und müssen nicht unabhängig voneinander nutzbar sein.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen §§ 2, 3 und 6 die erforderlichen Stellplatzflächen oder Fahrradabstellplätze nicht herstellt und für diese Zwecke bereithält, oder vorhandene Stellplatzflächen und Abstellplätze zweckentfremdet.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BbgBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 10 In-Kraft-Treten

(1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

(2) Mit dem In-Kraft-Treten dieser Satzung treten die Stellplatzsatzung der Stadt Ludwigsfelde vom 24.01.2006 und die 1. Satzung zur Änderung der Stellplatzsatzung vom 16.12.2014 außer Kraft.

Ludwigsfelde, 09.11.2022

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Vorstehende Satzung wird gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], Seite 286) in der jeweils geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht.

Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind (Hinweis gemäß § 3 Absatz 4 BbgKVerf).

Ludwigsfelde, 09.11.2022

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Anlage zur Stellplatzsatzung

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stell- bzw. Abstellplätze	
		Stellplätze KFZ	Abstellplätze Fahrrad
1	**Wohngebäude**		
1.0	Einfamilien- / Mehrfamilienhäuser mit bis zu 2 Wohneinheiten je Baugrundstück	2 je Wohnung	0 je Wohnung
1.1	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten je Baugrundstück im Kerngebiet der Stadt Ludwigsfelde		
1.1.1	Für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche (Aufenthaltsräume ohne Küche)	1,0 je Wohnung	1,0 je Wohnung
1.1.2	Für Wohnungen bis 100 m² Wohnfläche (Aufenthaltsräume ohne Küche)	1,5 je Wohnung	1,5 je Wohnung
1.1.3	Für Wohnungen über 100 m² Wohnfläche (Aufenthaltsräume ohne Küche)	2,0 je Wohnung	2,0 je Wohnung
1.2	Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten je Baugrundstück in den Ortsteilen der Stadt Ludwigsfelde		
1.2.1	Für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche (Aufenthaltsräume ohne Küche)	1,0 je Wohnung	1,0 je Wohnung
1.2.2	Für Wohnungen bis 100 m² Wohnfläche (Aufenthaltsräume ohne Küche)	1,5 je Wohnung	1,5 je Wohnung
1.2.3	Für Wohnungen über 100 m² Wohnfläche (Aufenthaltsräume ohne Küche)	2,0 je Wohnung	2,0 je Wohnung
1.3	Gebäude mit behindertengerechten Wohnungen Anmerkung: x3	1 je Wohnung	2 je 5 Wohnungen
1.4	Wochenend- und Ferienhäuser	1 je Wohnung	1 je Wohnung
1.5	Kinder- und Jugendwohnheime	1 je 10 Betten, jedoch mindestens 4	1 je 2 Betten
1.6	Schülerwohnheime und Internate	1 je 3 Betten, jedoch mindestens 4	1 je 2 Betten
1.7	Studenten-, Arbeitnehmerwohnheime, sonstige Wohnheime (außer Schüler)	1 je 2 Betten	1 je 2 Betten
1.8	Altenpflegeheime, Altenheime, Behindertenheime	1 je 8 Betten, jedoch mindestens 4	1 je 8 Betten, jedoch mindestens 4
1.9	Asylbewohnerheime- und Unterkünfte	1 je 10 Betten, jedoch mindestens 4	1 je 5 Betten

2	**Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen**		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m² Nutzfläche	1 je 60 m² Nutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 20 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 5	1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 5
3	**Verkaufsstätten**		
3.1	Läden, Einzelhandelsgeschäfte	1 je 30 m² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2	1 je 40 m² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2
3.2	Supermärkte (bis 800 m² Verkaufsfläche), Geschäftshäuser und Kaufhäuser	1 je 20 m² Verkaufsfläche	1 je 100 m² Verkaufsfläche
3.3	Großflächiger Einzelhandel, Geschäftshäuser, Kaufhäuser, Supermärkte, Fachmärkte (über 800 m² Verkaufsfläche)	1 je 40 m² Verkaufsfläche	1 je 100 m² Verkaufsfläche
4	**Versammlungsstätten (außer Sportstätten und Gaststätten)**		
4.1	Versammlungsstätten mit überörtlicher Bedeutung (wie Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen, Kongresszentren, Multiplexkinos)	1 je 4 Plätze, Anmerkung: x2	1 je 20 Plätze, Anmerkung: x2
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (wie Filmtheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 je 6 Plätze, Anmerkung: x2	1 je 20 Plätze, Anmerkung: x2
4.3	Kirchen und Versammlungsstätten für religiöse Zwecke	1 je 10 Plätze, Anmerkung: x2	1 je 20 Plätze, Anmerkung: x2
4.4	Museen, Ausstellungs- und Präsentationsräume	1 je 200 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 5	1 je 200 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 5
5	**Sportstätten**		
5.1	Sportplätze, Trainingsplätze	1 je 250 m² Sportfläche, mindestens 5	1 je 200 m² Sportfläche, , mindestens 3
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 je 75 m² Hallenfläche, mindestens 5	1 je 50 m² Hallenfläche, mindestens 3

5.3	Freibäder und Freiluftbäder	1 je 200 m² Nutzfläche, mindestens 5	1 je 200 m² Nutzfläche, mindestens 3
5.4	Hallenbäder	1 je 50 m² Hallenfläche, mindestens 5	1 je 50 m² Hallenfläche, mindestens 3
5.5	Tennisplätze	2 je Spielfeld	2 je Spielfeld, mindestens 2
5.6	Sportstätten nach 5.1 bis 5.5 mit Besucherplätzen	1 je 15 Besucherplätze zusätzlich zu 5.1 bis 5.5	zusätzlich 2 je 15 Besucherplätze
5.7	Golfplätze	6 je Loch, Anmerkung: x3	4 je Golfanlage, Anmerkung: x3
5.8	Minigolfplätze	6 je Minigolfanlage, Anmerkung: x3	4 je Minigolfanlage, Anmerkung: x3
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 je Bahn, Anmerkung: x3	2 je Bahn, Anmerkung: x3
5.10	Fitnesscenter, Saunen, Solarien	1 je 40 m² Nutzungsfläche	1 je 40 m² Nutzungsfläche
5.11	Bootshäuser und Bootsliegeplätze	1 je Bootsliegeplatz oder Boot	1 je 2 Bootsliegeplätze oder Boot
6	**Gaststätten und Beherbergungsbetriebe**		
6.1	Gaststätten, Cafés, Restaurants	1 je 10 m² Nutzungsfläche	1 je 12 Sitzplätze
6.2	Diskotheken, Spielcasinos, Automatenhallen, Vereinsheime, Clubhäuser o.Ä.	1 je 10 m² Nutzungsfläche	1 je 10 m² Nutzungsfläche
6.3	Kioske und Imbissstände	1 je 40m² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 5	1 je 20m² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 5
6.4	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 je Gästezimmer, jedoch mindestens 4, Anmerkung: x3	1 je Gästezimmer, Anmerkung: x3
6.5	Jugendherbergen	1 je 10 Betten, jedoch mindestens 4, Anmerkung: x3	1 je 6 Betten, Anmerkung: x3

7	**Krankenanstalten**		
7.1	Krankenhäuser von überörtlicher Bedeutung, Privatkliniken, Universitätskliniken	1 je 2 Betten	1 je 25 Betten, mindestens 3
7.2	Krankenhäuser von örtlicher Bedeutung	1 je 4 Betten	1 je 25 Betten, mindestens 3
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 je 4 Betten	1 je 25 Betten, mindestens 3
8	**Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung**		
8.1	Grund-, Haupt-, Sonderschulen	2 je Klassenraum	3 je 5 Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen (wie Gymnasien)	3 je Klassenraum	2 je 3 Schüler
8.3	Berufsschulen, Berufsfachschulen	6 je Klasse	1 je 5 Auszubildende
8.4	Fachschulen, Hochschulen	1 je 4 Studierende	1 je Studierende
8.5	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1,5 je Betreuungsraum, jedoch mindestens 6	1 je 15 zu betreuende Personen
8.6	Jugendfreizeitheime und dergleichen	1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 2	1 je 30 m², jedoch mindestens 5
9	**Gewerbliche Anlagen**		
9.1	Handels- und Industriebetriebe	1 je 50 m² Nutzfläche	1 je 6 Beschäftigte
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze	1 je 100 m² Nutzfläche	2 je 100 m²
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 je Wartungs- oder Reparaturstand	-
9.4	Tankstellen mit Pflegeplätzen, KFZ Servicebereiche	5 je Pflegeplatz	-
9.5	Automatische Kraftfahrzeugwaschanlage	4 je Waschanlage	-
9.6	Kraftfahrzeug-Waschanlage zur Selbstbedienung	2 je Waschplatz	-

10	**Verschiedenes**		
10.1	Kleingartenanlagen	1 je Nutzeinheit	1 je Nutzeinheit
10.2	Friedhöfe	mindestens 15	mindestens 15
10.3	Pferdepensionen / Reitanlagen	1 je 3 Pferde-Einstellplätze, jedoch mindestens 5 Anmerkung: x1	1 je 3 Pferde-Einstellplätze, jedoch mindestens 5 Anmerkung: x1
10.4	Landwirtschaftliche Betriebe, Gärtnereien	1 je Arbeitsplatz, Anmerkung: x4	1 je Arbeitsplatz, Anmerkung: x4

Anmerkungen:

x1: Wohnungen barrierefrei für Rollstuhlnutzung nach DIN 18040/2; Stellplatz muss für Pkw von Menschen mit Behinderung geeignet sein gem. §4 (1) BbgGStVO

x2: Grundlage der Berechnung ist die höchstens zulässige Besucherzahl (z. B. aus der Baugenehmigung)

x3: für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1

x4: bei zugehörigen Verkaufsstätten Zuschlag nach 3.1

Satzung der Stadt Ludwigsfelde über die Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzablösesatzung)

Auf der Grundlage der §§ 3 Abs. 1 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl. I/22, Nr. 18] S. 6) sowie des § 87 Abs. 4, 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39], zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21 Nr. 5), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde in ihrer Sitzung am 08.11.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Die Satzung gilt im gesamten Stadtgebiet der Stadt Ludwigsfelde.

§ 2 Ablösebetrag je Stellplatz (Kraftfahrzeuge)

Stimmt die Stadt zu, dass die Bauherrin oder der Bauherr der Verpflichtung zur Errichtung notwendiger Stellplätze durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 49 Abs. 3 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, sind je abzulösendem Stellplatz folgende Ablösebeträge zu zahlen:
Im gesamten Stadtgebiet und in den Ortsteilen sind für ebenerdige Stellplätze 5.000 Euro, für einen Stellplatz im Parkhaus 10.000 Euro und für die Ablösung eines Tiefgaragenstellplatzes 25.000 Euro zu zahlen.
Die Ablöse von Behindertenstellplätzen ist nicht vorgesehen.

§ 3 Ablösebetrag je Abstellplatz (Fahrräder)

Stimmt die Stadt zu, dass die Bauherrin oder der Bauherr der Verpflichtung zur Errichtung notwendiger Abstellplätze durch öffentlich-rechtlichen Vertrag nach § 49 Abs. 3 BbgBO durch Zahlung eines Geldbetrages ablöst, sind je abzulösendem Abstellplatz im gesamten Stadtgebiet und in den Ortsteilen 1.000 Euro zu zahlen.

§ 4 Stellplatz- und Abstellplatzablösevertrag

Wenn die Gemeinde einen Ablösevertrag für Stellplätze oder Abstellplätze abschließt, soll sie dabei das Muster gemäß Anlage 1 dieser Satzung zu Grunde legen.

§ 5 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ludwigsfelde, 09.11.2022

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

Vorstehende Satzung wird gemäß § 3 Absatz 3 Satz 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], Seite 286) in der jeweils geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht.

Ist eine Satzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind (Hinweis gemäß § 3 Absatz 4 BbgKVerf).

Ludwigsfelde, 09.11.2022

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Anlage 1

Muster Stellplatzablösevertrag
Vertrag über die Ablösung der Stellplatz- oder Abstellplatzpflicht
(Stellplatzablösevertrag)

Zwischen der Stadt Ludwigsfelde
Rathausstraße 3
14974 Ludwigsfelde
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Andreas Igel

- nachstehend Stadt genannt –

und ……..……..
……..……..
……..……..

- nachstehend Bauherrin/Bauherr genannt –

wird folgender Stellplatzablösevertrag geschlossen.

§ 1 Vertragsgegenstand

Die Bauherrin / der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück
Flur……..
Flurstück……..
Gemarkung…….
das folgende Bauvorhaben zu verwirklichen:
……
……
……
……
……
……

Nach den Vorschriften der Stellplatzsatzung sind hierfür (Anzahl der Stellplätze) notwendige Stellplätze (Kraftfahrzeuge) und (Anzahl der Stellplätze) notwendige Abstellplätze (Fahrräder) zu errichten. Hiervon werden (Anzahl der Stellplätze) Stellplätze und (Anzahl der Stellplätze) Abstellplätze abgelöst.

§ 2 Ablösebetrag

Für die abzulösenden Stellplätze und Abstellplätze verpflichtet sich die Bauherrin / der
Bauherr……Euro
(in Worten ……..….Euro)
an die Stadt zu zahlen.

§ 3 Fälligkeit

Der Ablösebetrag ist mit Baubeginn fällig und bis zum …….. auf das Konto der Stadt Ludwigsfelde zu zahlen.

bei der: Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE66 1605 0000 3644 0210 65
BIC: BIC: WELADED1PMB
unter Angabe des Zahlungsgrundes …….
zu zahlen.

(2) Der Bauherr unterwirft sich hinsichtlich der Zahlungspflicht aus § 2 der sofortigen Vollstreckung gemäß § 8 VwVfGBbg.

§ 4 Nutzungsrecht an Parkeinrichtungen

Die Bauherrin oder der Bauherr erhält durch Zahlung des Ablösebetrages keinen Anspruch auf Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Stadt hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeinrichtungen.

§ 5 Erstattung des Ablösebetrages

Der Bauherr kann die Aufhebung des Vertrages verlangen, wenn 1. die Baugenehmigung bestandskräftig abgelehnt wird, 2. die Baugenehmigung nach § 73 der Brandenburgischen Bauordnung erlischt, 3. die Baugenehmigung zurückgenommen wird oder 4. die Bauherrin oder der Bauherr auf die Rechte aus der Baugenehmigung endgültig verzichtet.
Der zu erstattende Ablösebetrag wird nicht verzinst.

Ludwigsfelde, den	Ludwigsfelde, den
Stadt Ludwigsfelde Andreas Igel Bürgermeister	Bauherrin/Bauherr (Vorname, Name)