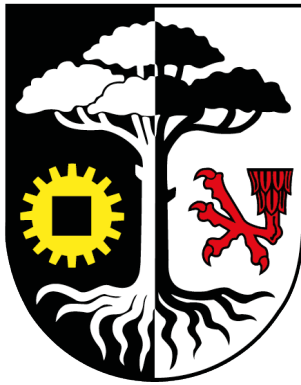




AMTSBLATT

für die Stadt Ludwigfelde

HERAUSGEBER: Stadt Ludwigfelde, Der Bürgermeister, Rathausstraße 3, 14974 Ludwigfelde
Verantwortlich für den Inhalt: Büro der Stadtverordnetenversammlung, C. Schulze / F. Neumann. Das Amtsblatt für die Stadt Ludwigfelde erscheint nach Bedarf und ist kostenlos im Rathaus der Stadt Ludwigfelde, Rathausstraße 3, Bürgerservice, 14974 Ludwigfelde zu den Sprechzeiten erhältlich.

36. Jahrgang

20.10.2026

Nr. 40

Seite 1

Inhaltsverzeichnis

Seite

- | | | |
|----|---|---------|
| 1. | Bekanntmachung der Tagesordnung der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Jütchendorf der Stadt Ludwigfelde am 26.10.2026 | 2 |
| 2. | Bekanntmachung gefasster Beschlüsse der 17. öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigfelde vom 13.10.2026 | 3 – 10 |
| 3. | Bekanntmachung der Satzung der Jagdgenossenschaft Groß Schulzendorf im Landkreis Teltow-Fläming | 11 – 23 |
| 4. | Bekanntmachung einer Einziehung einer Verkehrsfläche in der Gemarkung Ludwigfelde | 24 – 25 |
| 5. | Bekanntmachung Qualifizierter Mietspiegel 2026 der Stadt Ludwigfelde | 26 - 34 |
| 6. | Bekanntmachung der Grundsätze des Zustimmungsverfahrens gemäß § 36a BauGB der Stadt Ludwigfelde – Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Ludwigfelde | 35 – 41 |
| 7. | Öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigfelde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) | 42 – 47 |

Bekanntmachung

öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Jütchendorf

Sitzungstermin: Montag, 26.10.2026, 19:00 Uhr

Sitzungsort: Dorfgemeinschaftshaus Jütchendorf, Lindenstraße 24, 14974 Ludwigsfelde

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung und 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 Jütchendorf vom 28.09.2026
- 3 Anträge des Ortsbeirates Jütchendorf
- 3.1 Anträge und Informationen zum Ortsteilbudget
- 4 Informationen des Ortsvorstehers
- 5 Einwohnerfragestunde

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

**Bekanntmachung der Beschlüsse der
17. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt
Ludwigsfelde vom 13.10.2026**

Öffentlicher Teil

5.1 Bestellung der von den Fraktionen vorgeschlagenen Mitgliedern und stellvertretenden Mitgliedern sowie sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohnern gemäß § 44 Abs. 2 und 4 i.V.m. § 41 BbgKVerf und gemäß § 19 der Geschäftsordnung der Stadt Ludwigsfelde im Sozial-, Schul-, Kultur- und Sportausschuss

Die Fraktion SPD hat Frau Angelika Österreicher als ordentliches Mitglied für den Sozial-, Schul-, Kultur- und Sportausschuss benannt.

Die Fraktion AfD hat Herrn Patrick Sommerfeld als sachkundigen Einwohner aus dem Sozial-, Schul-, Kultur- und Sportausschuss abberufen.

Die Fraktion AfD hat Frau Hannelore Schlinker als sachkundige Einwohnerin in den Sozial-, Schul-, Kultur- und Sportausschuss berufen.

5.2 Bestellung der von den Fraktionen vorgeschlagenen sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohnern gemäß § 44 Abs. 4 i.V.m. § 41 BbgKVerf und gemäß § 19 der Geschäftsordnung der Stadt Ludwigsfelde im Bauausschuss

Die Fraktion AfD hat Jochen Pfau als sachkundigen Einwohner in den Bauausschuss berufen.

5.3 Bestellung der von den Fraktionen vorgeschlagenen Vertreterinnen und Vertreter sowie ihrer Stellvertreterinnen und Stellvertreter der Stadt Ludwigsfelde gemäß § 15 Abs. 4 GKG i.V.m. § 41 BbgKVerf in der Verbandsversammlung des Wasser- und Abwasserentsorgungszweckverbandes Region Ludwigsfelde (WARL)

Die Fraktion SPD hat folgende Vertreterinnen und Vertreter sowie deren Stellvertreterinnen und Stellvertreter für die Verbandsversammlung des Wasser- und Abwasserentsorgungszweckverbandes Region Ludwigsfelde (WARL) benannt:

Ordentliche Mitglieder:

- Sven Thielicke
- Steffen Hölscher
- Angelika Österreicher
- Jennifer Lange

Stellvertreterinnen und Stellvertreter:

- Marcel Penquitt
- Odette Brosig
- Frank Priefert
- Uwe Kallmeyer

Die übrige Besetzung der Verbandsversammlung des Wasser- und Abwasserentsorgungszweckverbandes Region Ludwigsfelde (WARL) mit ordentlichen Mitgliedern und deren Stellvertreterinnen und Stellvertretern bleibt unverändert.

6.1 Antrag der Fraktion SPD vom 12.03.2026, eingegangen bei der Stadt Ludwigsfelde am 12.03.2026: Schaffung von zwei Beachvolleyballplätzen am Schulcampus Ahrensdorfer Heide

A-2026/024

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

Der Bürgermeister wird beauftragt, im Zusammenhang mit der Entwicklung des Schulcampus Ahrensdorfer Heide zwei Beachvolleyballplätze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche umzusetzen. Des Weiteren wird der Bürgermeister beauftragt, in Abstimmung mit dem Ortseirat Wietstock, die Schaffung eines Beachvolleyballplatzes im OT Wietstock zu realisieren.

-
- 6.2 Antrag der Fraktion CDU/FDP vom 22.05.2026, eingegangen bei der Stadt Ludwigsfelde am 25.05.2026: Konzeption für den Betrieb von automatisierten externen Defibrillatoren im Stadtgebiet erweitern**

A-2026/030

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

Der Bürgermeister wird beauftragt, das seit 2018 vorhandene Konzept zu überarbeiten und es der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen. Ziel soll es sein, künftig weitere Geräte an Orten im Stadtgebiet zu installieren, an dem sich erfahrungsgemäß mehrere Menschen versammeln.

-
- 6.3 Antrag der Fraktion CDU/FDP vom 10.06.2026, eingegangen bei der Stadt Ludwigsfelde am 12.06.2026: Übernahme der Eintrittskosten für Kita- und Grundschulbesuche im Klubkino Ludwigsfelde ab dem Haushaltsjahr 2026 in den Folgejahren, begrenzt auf maximal 18 Vorstellungen pro Kalenderjahr**

A-2026/031

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

Der Bürgermeister wird beauftragt, die erforderlichen Haushaltsmittel für die Übernahme der Eintrittskosten für Ludwigsfelder Kita- und Grundschulbesuche im Klubkino Ludwigsfelde ab dem Haushaltsjahr 2026 und in den Folgejahren, begrenzt auf maximal 18 Vorstellungen pro Kalenderjahr einzuplanen.

-
- 8.1 Berufung des Wahlleiters und seines Stellvertreters**

BV-2026/396

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beruft gemäß § 15 Abs. 1 des Brandenburgischen Kommunalwahlgesetzes (BbgKWahlG) für das Wahlgebiet der Stadt Ludwigsfelde

1. Herrn Paul Niepalla zum Wahlleiter,
2. Herrn Thomas Thielicke zum Stellvertreter des Wahlleiters.

8.2 Qualifizierter Mietspiegel 2026

BV-2026/395

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt den in der Anlage 2 ausgewiesenen qualifizierten Mietspiegel 2026 der Stadt Ludwigsfelde.

8.3 Festlegung des Schwerpunktthemas für den Bürgerpreis 2027

BV-2026/387

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt das Schwerpunktthema für den Bürgerpreis 2027:

"Miteinander stark – Weil Gemeinschaft Menschen braucht"

8.4 Unterstützung und aktiver Beitrag der Stadt Ludwigsfelde zur EXPO 2035

BV-2026/385

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

Der Bürgermeister wird beauftragt, sich für eine Beteiligung der Stadt Ludwigsfelde als EXPO-Satellit der Weltausstellung EXPO 2035 in Berlin bei der Landesregierung und den ggf. zukünftigen zuständigen Organisatoren einzusetzen.

Der Bürgermeister wird ferner beauftragt, im Falle einer gemeinsamen Bewerbung der Länder Berlin und Brandenburg, ein Konzept für eine Beteiligung der Stadt Ludwigsfelde zu entwickeln.

8.5 Aktualisierung und Anpassung der Entwicklungsziele der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) "An der Eichspitze"

BV-2026/390

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

Die Ziele der Entwicklungssatzung „An der Eichspitze“ vom 28.08.2013 werden für die im Bebauungsplan Nr. 45 als GE 1 festgesetzte Fläche fortgeschrieben. Die bislang vorgesehene großflächige gewerbliche Entwicklung wird aufgegeben und durch eine kleinteiligere Entwicklung im Rahmen des Zukunftsparks, bestehend aus Technologie- und Gründerzentrum (TGZ) sowie Wissenschafts- und Begegnungszentrum („Dome“), modifiziert.

8.6 Außerplanmäßige investive Auszahlung - Finanzierung von Planungsleistungen im Zukunftspark

BV-2026/399

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

Der Bürgermeister der Stadt Ludwigsfelde wird beauftragt, die Finanzierung der Planungsleistungen des TGZ bis zur Genehmigungsplanung im Haushalt abzubilden und ermächtigt dafür auf der Buchungsstelle 5.2.4.03/3722.785100 eine außerplanmäßige investive Auszahlung in Höhe bis zu 250.000 € zu leisten.

Die für das Jahr 2027 erforderlichen investiven Mittel i.H. von 400.000 € für Planungsleistungen bis einschließlich der Genehmigungsplanung sind im Haushalt 2027 für das Haushaltsjahr 2027 bereitzustellen. Im Haushaltsjahr 2027 ist darüber hinaus eine investive Einzahlung (Fördermittel und Mittel aus dem Treuhandvermögen) für die Refinanzierung zu veranschlagen.

8.7 Außerplanmäßige investive Ausgabe: Kauf der Containeranlage an der Theodor-Fontane-Grundschule, Theodor-Fontane-Straße 2a, 14974 Ludwigsfelde

BV-2026/389

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Containeranlage an der Theodor-Fontane-Straße 2a, 14974 Ludwigsfelde, zu einem Kaufpreis in Höhe von 228.361,00 € brutto zu erwerben.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, auf der Buchungsstelle 3.6.5.02/1300.782100 eine außerplanmäßige investive Auszahlung in Höhe von 228.361,00 € zu leisten.

8.8 Maßnahmebeginnbeschluss für den Ausbau der Ludwigsfelder Straße / OT Genshagen zwischen Genshagener Dorfstraße und Anschluss im Bereich B 101

BV-2026/392

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

Der Bürgermeister der Stadt Ludwigsfelde wird beauftragt, eine Planung für den Ausbau der Ludwigsfelder Straße / OT Genshagen zwischen Genshagener Dorfstraße und Anschluss im Bereich B 101 erarbeiten zu lassen. Sie sind dem Bauausschuss der Stadtverordnetenversammlung vorzustellen.

8.9 Grundsätze des Zustimmungsverfahrens gemäß § 36a BauGB und Teilübertragung von Entscheidungskompetenzen an den Bürgermeister**BV-2025/349****Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

- (1) Für die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a Baugesetzbuch (BauGB) sind die „Grundsätze des Zustimmungsverfahrens gemäß § 36a BauGB der Stadt Ludwigsfelde“ (s. Anlage 1) anzuwenden.
- (2) Der Bürgermeister der Stadt Ludwigsfelde wird ermächtigt, in den in der Anlage 1 aufgeführten Fällen, mit dem jeweiligen Antragstellenden einen individuellen Städtebaulichen Vertrag gemäß § 36a Abs. 1 S. 3 i.V.m. § 11 BauGB abzuschließen und die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36a BauGB eigenständig zu erteilen, sofern die entsprechenden Voraussetzungen des Grundsatzbeschlusses (s. Anlage 1) erfüllt sind.
- (3) Der Bürgermeister der Stadt Ludwigsfelde wird ermächtigt, Anträge zu Vorhaben, die nicht dem Grundsatzbeschluss und den in Anlage 1 definierten Fällen entsprechen sowie in den Fällen, in denen innerhalb der Frist des § 36a Abs. 1 BauGB kein Städtebaulicher Vertrag zur Einhaltung der städtebaulichen Anforderungen abgeschlossen werden kann, eigenständig abzulehnen.

8.10 Bebauungsplan Nr. 59 "Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen" der Stadt Ludwigsfelde - Billigung Entwurf und Auslegungsbeschluss**BV-2026/393****Beschluss:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59 "Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen" der Stadt Ludwigsfelde, Gemarkung Ludwigsfelde, in der Fassung vom August 2026, bestehend aus Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (siehe Anlage 1), Begründung (siehe Anlage 2) und der Umweltbericht (siehe Anlage 3), wird gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.
1. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

8.11 Bebauungsplan Nr. 57 "„An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen

- Abwägungsbeschluss zur Stellungnahme der Stadt Ludwigsfelde zu den Anregungen, Hinweisen und Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

BV-2026/394

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde macht sich den als Anlage 01 (Fassung: August 2026) vorgelegten Abwägungsvorschlag zu eigen. Danach werden die Anregungen/ Hinweise/ Stellungnahmen von/vom

- *Landkreis Teltow-Fläming – Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung*
- *Landkreis Teltow-Fläming – Umweltamt / SG Naturschutz*

ganz oder teilweise berücksichtigt. Dies führt zu einer Ergänzung und Änderung der Planzeichnung und der Begründung.

Die übrigen Anregungen/Hinweise/Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen bzw. zurückgewiesen.

6. Die zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeforderten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) und Nachbargemeinden sind vom Abwägungsergebnis der Stadt Ludwigsfelde in Kenntnis zu setzen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, wird in der Fassung vom August 2026 (Anlage 02) gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 57 „An der Eichspitze Süd – Städtebauliche Neuordnung des SO-Gebietes Krematorium“ der Stadt Ludwigsfelde, OT Genshagen, (Anlage 03) in der Fassung vom August 2026 wird gebilligt.

8.12	Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages zu Teilflächen der Flurstücke 480; 488 und 526 Flur 3 Gemarkung Ludwigsfelde mit ca. 7.465 m²	BV-2026/377
-------------	---	--------------------

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde beschließt:

1. Die im Bebauungsplan Nr. 52 „Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße“ (Anlage) orangefarben gekennzeichneten und mit SO1 und SO 2 bezeichneten Teilflächen der Flurstücke 480; 488 und 526 der Flur 3 der Gemarkung Ludwigsfelde mit ca. 7.465 m² sind unter Einhaltung der Zweckbestimmung entbehrlich.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, zu den unter Punkt 1 genannten Flurstücksteilflächen mit der Wohnungsgesellschaft Ludwigsfelde mbH „Märkische Heimat“ mit Sitz Potsdamer Straße 35-43 in 14974 Ludwigsfelde einen Erbbaurechtsvertrag über 66 Jahre zu einem jährlichen Erbbauzins in Höhe von 3,0 % des Verkehrswertes zur Schaffung von Stellplätzen abzuschließen. Die Kosten der Vertragsdurchführung und seines Vollzugs trägt die Erbbauberechtigte.

Ludwigsfelde, 14.10.2026

gez. Andreas Igel
Bürgermeister

Satzung

der Jagdgenossenschaft Groß Schulzendorf im Landkreis Teltow-Fläming

§ 1

Name und Sitz der Jagdgenossenschaft

- (1) Die Jagdgenossenschaft des gemeinschaftlichen Jagdbezirkes Groß Schulzendorf im Landkreis Teltow-Fläming ist gem. § 10 Absatz 1 Jagdgesetz für das Land Brandenburg (BbgJagdG) eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Sie führt den Namen "Jagdgenossenschaft Groß Schulzendorf " (im Folgenden „Jagdgenossenschaft“).
- (2) Der Sitz der Jagdgenossenschaft ist in Groß Schulzendorf. Mangels eigener Adresse erfolgt die Geschäftsführung an der Anschrift, an dem der Jagdvorsteher wohnhaft ist.
- (3) Aufsichtsbehörde ist die Untere Jagdbehörde des Landkreises Teltow-Fläming

§ 2

Gemeinschaftlicher Jagdbezirk

- (1) Der gemeinschaftliche Jagdbezirk umfasst, mit Ausnahme der Eigenjagdbezirke, entsprechend § 8 Abs. 1 Bundesjagdgesetz alle Grundflächen,
der Gemarkung Groß Schulzendorf
zuzüglich der von der zuständigen Jagdbehörde angegliederten und abzüglich der abgetrennten Grundflächen.
- (2) Der gemeinschaftliche Jagdbezirk wird begrenzt durch die
Gemarkungen Glienick, Genshagen, Löwenbruch, Wietstock, Jühnsdorf und Rangsdorf.

§ 3

Gebiet der Jagdgenossenschaft

Das Gebiet der Jagdgenossenschaft umfasst die jagdlich nutzbaren Grundflächen des gemeinschaftlichen Jagdbezirkes, deren Eigentümer der Jagdgenossenschaft als Mitglieder angehören.

§ 4

Mitglieder der Jagdgenossenschaft

(1) Mitglied der Jagdgenossenschaft (Jagdgenossen) sind die Eigentümer der bejagbaren Grundflächen, die das Gebiet der Jagdgenossenschaft, den gemeinschaftlichen Jagdbezirk, bilden. Eigentümer von Grundflächen des gemeinschaftlichen Jagdbezirkes, auf denen die Jagd ruht oder aus anderen Gründen nicht ausgeübt werden darf, gehören gem. § 9 Abs. 1 BJagdG insoweit der Jagdgenossenschaft nicht an.

(2) Die Jagdgenossenschaft führt ein Jagdkataster, in dem die Eigentümer der zum Gebiet der Jagdgenossenschaft gehörenden bejagbaren Grundflächen und deren Größen ausgewiesen werden. Das Jagdkataster ist fortzuführen; durch Eigentumswechsel eingetretene Änderungen hat der Erwerber dem Jagdvorstand nachzuweisen. Das Jagdkataster liegt für die Jagdgenossen und deren schriftlich bevollmächtigte Vertreter zur Einsicht beim Jagdvorsteher aus.

§ 5

Aufgaben der Jagdgenossenschaft

(1) Die Jagdgenossenschaft verwaltet nach Maßgabe des geltenden Rechts unter eigener Verantwortung nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und unter Berücksichtigung der jagdlichen Belange alle Angelegenheiten, die sich aus dem Jagdrecht der ihr angehörenden Jagdgenossen ergeben. Dazu gehören insbesondere die Verpachtung des Jagdrechts und die Auskehrung des Reinertrages an die Jagdgenossen.

(2) Ihr obliegt nach Maßgabe des § 29 Absatz 1 BJagdG der Ersatz des Wildschadens, der an den zum gemeinschaftlichen Jagdbezirk gehörenden Grundstücken entsteht.

§ 6

Organe der Jagdgenossenschaft

Die Organe der Jagdgenossenschaft sind:

1. die Genossenschaftsversammlung und
2. der Jagdvorstand.

§ 7

Genossenschaftsversammlung

Zur Teilnahme an der Genossenschaftsversammlung sind die Mitglieder der Jagdgenossenschaft berechtigt. Sie können sich durch ihre gesetzlichen Vertreter oder nach Maßgabe des § 10 Absatz 6 dieser Satzung durch Bevollmächtigte vertreten lassen. Die Vollmacht ist schriftlich zu erteilen und dem Jagdvorsteher zu Beginn der Versammlung vorzulegen.

§ 8

Zuständigkeit der Genossenschaftsversammlung

- (1) Die Genossenschaftsversammlung beschließt die Satzung und deren Änderungen.

Sie wählt:

- a) den Vorsitzenden des Jagdvorstandes (Jagdvorsteher) und möglichst seinen Stellvertreter;
- b) wenigstens zwei Beisitzer und möglichst deren Stellvertreter;
- c) einen Kassenführer und möglichst dessen Stellvertreter;
- d) wenigstens einen Rechnungsprüfer und möglichst Stellvertreter

Mitglieder des Jagdvorstandes können auch für die Funktionen des Schrift- und Kassenführers gewählt werden.

- (2) Die Genossenschaftsversammlung beschließt weiterhin über
- a) den jährlichen Haushaltsplan;
 - b) die Entlastung des Vorstandes und des Kassenführers;
 - c) die Antragstellung zur Abrundung, Zusammenlegung und Teilung des gemeinschaftlichen Jagdbezirkes;
 - d) die Art der Jagdnutzung des gemeinschaftlichen Jagdbezirkes;
 - e) das Verfahren und die Bedingungen für den Abschluss von Jagdpachtverträgen;
 - f) die Erteilung des Zuschlages bei der Jagdverpachtung;
 - g) die Änderung und Verlängerung laufender Jagdpachtverträge;
 - h) die Zustimmung zur Weiter- und Unterverpachtung des gemeinschaftlichen Jagdbezirkes und zur Erteilung von entgeltlichen Jagderlaubnisscheinen;
 - i) den Zeitpunkt der Ausschüttung des Reinertrages aus der Jagdnutzung;
 - j) die Erhebung von Umlagen zum Ausgleich des Haushaltsplanes;
 - k) die Beanstandung von Beschlüssen durch den Jagdvorstand;
 - l) die Zustimmung zu Dringlichkeitsentscheidungen des Jagdvorstandes gemäß § 13 Abs. 4
 - m) die Festsetzung von Aufwandsentschädigungen für die Mitglieder des Jagdvorstandes, des Schriftführers, den Kassenprüfer und die Rechnungsprüfer;
 - n) die Beschlussfassung über die Stellungnahme der Jagdgenossenschaft in einem Verfahren auf Befriedung von Grundflächen aus ethischen Gründen gemäß § 6a Absatz 1 Satz 5 BJagdG
 - o) die Befreiung von Beschränkungen des § 181 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu Insichgeschäften von Vorstandsmitgliedern im Einzelfall
- (3) Regelungen im Sinne des Absatzes 2, Buchstaben c), d), e), f), g), h), i) und n) können im Einzelfall durch Beschluss auf den Jagdvorstand übertragen werden.

§ 9

Durchführung der Genossenschaftsversammlung

- (1) Die Genossenschaftsversammlung ist vom Jagdvorsteher einmal im Jahr ordentlich einzuberufen. Der Jagdvorsteher muss die Genossenschaftsversammlung auch außerordentlich einberufen, wenn mindestens ein Viertel aller Jagdgenossen die Einberufung bei ihm schriftlich unter Angabe der auf die Tagesordnung zu setzenden Angelegenheiten beantragt.
- (2) Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn ordnungsgemäß geladen wurde.
- (3) Die Genossenschaftsversammlung soll nach Möglichkeit am Sitz der Jagdgenossenschaft stattfinden. Sofern dies nicht möglich ist, ist die nächst gelegene, geeignete Möglichkeit auszuwählen.
- (4) Grundsätzlich findet die Veranstaltung nicht öffentlich statt, da ausschließlich Mitglieder teilnahmeberechtigt sind. Es sind nur Jagdgenossen zugelassen. Ehe- und Lebenspartnern, die keine Jagdgenossen sind, zählen als geladene Gäste. In begründeten Einzelfällen können durch Beschluss Dritte zugelassen werden.
- (5) Die Einladung zur Genossenschaftsversammlung ergeht durch amtliche Bekanntmachung (vgl. § 16 Absatz 2). Sie muss mindestens zwei Wochen vorher erfolgen und Angaben über Ort und den Zeitpunkt der Versammlung sowie die Tagesordnung enthalten.
- (6) Sofern Mitglieder eine E-Mail-Adresse hinterlegen und es wünschen, kann eine Einladung zusätzlich per E-Mail erfolgen.
- (7) Den Vorsitz in der Genossenschaftsversammlung führt der Jagdvorsteher oder sein Vertreter.
- (8) Unter dem Tagesordnungspunkt "Verschiedenes" können Beschlüsse nach § 8 Absätze 1 bis 3 nicht gefasst werden.
- (9) Zu der Genossenschaftsversammlung kann die Aufsichtsbehörde (Untere Jagdbehörde) eingeladen werden.

§ 10**Beschlussfassung der Jagdgenossenschaft**

- (1) Beschlüsse der Jagdgenossenschaft bedürfen gemäß § 9 Absatz 3 BJagdG sowohl der Mehrheit der anwesenden und vertretenen Jagdgenossen als auch der Mehrheit der bei der Beschlussfassung vertretenen Grundfläche.
- (2) Beschlüsse der Jagdgenossenschaft werden durch öffentliche Abstimmung gefasst.
- (3) Die Genossenschaftsversammlung kann auf Antrag von mindestens 5 Jagdgenossen, die zusammen mindestens ein Zehntel der Gesamtfläche des Gebietes der Jagdgenossenschaft vertreten müssen, zu einzelnen Tagesordnungspunkten eine schriftliche Abstimmung beschließen, das gilt nicht für Beschlüsse über die Verwendung des Reinertrages der Jagdnutzung nach § 10 Absatz 3 BJagdG.
- (4) Über die Einzelheiten der schriftlichen Abstimmung ist von den Mitgliedern des Jagdvorstandes und den Stimmzählern Verschwiegenheit zu wahren; die Unterlagen sind vom Jagdvorstand mindestens 1 Jahr lang, im Falle der Beanstandung oder Anfechtung des Beschlusses für die Dauer des Verfahrens aufzubewahren.
- (5) Jeder Jagdgenosse hat eine Stimme. Miteigentümer und Gesamthandseigentümer eines zum Gebiet der Jagdgenossenschaft gehörenden Grundstückes können ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben; sie haben dem Jagdvorstand im Vorfeld einen Bevollmächtigten bzw. Stimmberechtigten zu benennen.
- (6) Ein bevollmächtigter Vertreter darf höchstens 2 Jagdgenossen vertreten. Die von einem Bevollmächtigten vertretene Grundfläche darf einschließlich seiner eigenen Grundfläche ein Drittel der Gesamtfläche des Gebietes der Jagdgenossenschaft nicht überschreiten.
- (7) Ein Jagdgenosse oder ein Bevollmächtigter ist von der Mitwirkung an der Abstimmung entsprechend § 34 BGB ausgeschlossen, kann sich auch nicht vertreten lassen und auch keinen anderen vertreten, wenn sich die Beschlussfassung auf den Abschluss eines Rechtsgeschäftes oder auf einen Rechtsstreit zwischen der Jagdgenossenschaft und ihm selbst bezieht.

(8) Über die Beschlüsse der Jagdgenossenschaft ist eine Niederschrift zu fertigen. Aus ihr muss auch hervorgehen, wie viele Jagdgenossen anwesend waren und welche Grundfläche von ihnen vertreten wurde. Die Niederschrift ist vom Jagdvorsteher und vom Schriftführer zu unterzeichnen und kann von jedem Mitglied eingesehen oder als Kopie angefordert werden.

(9) Die Aufsichtsbehörde (untere Jagdbehörde) ist innerhalb eines Monats über die Beschlüsse der Jagdgenossenschaft zu unterrichten.

§ 11

Vorstand der Jagdgenossenschaft

(1) Der Jagdvorstand besteht gemäß § 10 Absatz 6 BbgJagdG zumindest aus dem Jagdvorsteher (Vorsitzenden) und mindestens zwei Beisitzern.

(2) Die Mitglieder des Jagdvorstandes werden im Falle der Verhinderung durch die Stellvertreter vertreten.

(3) Wählbar für den Vorstand ist jeder Jagdgenosse (natürliche Person), der volljährig und geschäftsfähig ist. Ist eine Personengemeinschaft oder eine juristische Person Mitglied der Jagdgenossenschaft, so sind auch deren gesetzliche Vertreter wählbar. Der gesetzliche Vertreter ist befugt, einen Dritten (bei der Gemeinde einen Beschäftigten) dauerhaft mit der Aufgabe zu betrauen.

(4) Der Jagdvorstand wird für eine Amtszeit von fünf Geschäftsjahren gewählt. Kassenführer und Rechnungsprüfer werden für die gleiche Zeit gewählt. Die Regelungen im untenstehenden Absatz zu Verlängerungsmöglichkeiten gelten für sie ebenso.

(5) Die Amtszeit beginnt mit dem auf die Wahl folgenden Geschäftsjahr, es sei denn, dass im Zeitpunkt der Wahl kein gewählter Jagdvorstand vorhanden ist. In diesem Falle beginnt sie mit der Wahl und verlängert sich um die Zeit von der Wahl bis zum Beginn des nächsten Geschäftsjahres. Endet die Amtszeit des Jagdvorstandes, ohne dass ein neuer Jagdvorstand gewählt ist, bleibt der bisherige Vorstand bis zu einer Neuwahl geschäftsführend im Amt. Die Amtszeit dieses geschäftsführenden Vorstandes endet spätestens mit Ablauf des Geschäftsjahres, das der ursprünglichen Amtszeit folgt.

(6) Der Schriftführer, im Falle einer Regelung nach Abs. 7 Satz 2 bis 4, und der Kassenführer werden für die gleiche Amtszeit von fünf Geschäftsjahren gewählt wie der Jagdvorstand; Absatz 5 Satz 2 bis 4 gelten entsprechend.

(7) Der Vorstand wählt vor jeder Veranstaltung - wenn möglich aus seinen Reihen- einen Schriftführer aus, der an allen Vorstandsitzungen und auch an allen Jagdgenossenschaftsversammlungen teilnimmt und ein Protokoll anfertigt. Unbeschadet des Satzes 1 kann durch Beschluss der Jagdgenossenschaftsversammlung ein Schriftführer gewählt werden. Die Wahl erfolgt für die verbleibende oder vollständige Amtszeit des jeweiligen Jagdvorstandes. Auf die Amtszeit des gewählten Schriftführers finden die Regelungen des Abs. 5 über die Amtszeit der Mitglieder des Jagdvorstandes entsprechende Anwendung.

(8) Endet die Amtszeit eines Mitgliedes des Jagdvorstandes vorzeitig durch Tod, Rücktritt oder Verlust der Wählbarkeit, so rückt der für ihn gewählte Stellvertreter als Ersatzmitglied in den Jagdvorstand nach; in diesem Falle ist für den Rest der Amtszeit in der nächsten Genossenschaftsversammlung ein neuer Stellvertreter zu wählen. In gleicher Weise ist eine Ersatzwahl vorzunehmen, wenn ein stellvertretendes Mitglied des Jagdvorstandes oder ein anderer Funktionsträger vorzeitig ausscheidet.

§ 12

Sitzungen des Jagdvorstandes

(1) Der Jagdvorstand tritt auf Einladung des Jagdvorstehers nach Bedarf, mindestens aber einmal jährlich zusammen. Sofern -auf Nachfrage- keine Themen vorliegen kann auf dieses Treffen verzichtet werden, vorausgesetzt alle Mitglieder stimmen einheitlich dafür. Er muss einberufen werden, wenn ein Mitglied des Jagdvorstandes dies schriftlich beantragt.

(2) Zur wirksamen Beschlussfassung des Jagdvorstandes ist die Anwesenheit oder Vertretung von mindestens drei Mitgliedern erforderlich, unter denen sich der Jagdvorsteher oder sein Stellvertreter befinden muss.

(3) Beschlüsse werden mit der einfachen Mehrheit der Stimmen der Mitglieder gefasst. Jedes Mitglied hat eine Stimme. Die Stimmenthaltung ist ausgeschlossen. Ergibt sich bei einer Abstimmung eine Gleichheit der Stimmen, so zählt die Stimme des amtierenden Sitzungsvorsitzenden zweifach.

(4) Der Jagdvorstand kann Beschlüsse der Jagdgenossenschaft, die das geltende Recht verletzen, innerhalb einer Woche beanstanden. Ist ein Beschluss beanstandet worden, so ist innerhalb von sechs Wochen nach der Beschlussfassung eine Genossenschaftsversammlung durchzuführen.

(5) Die Sitzungen des Jagdvorstandes sind nicht öffentlich. Über die Beschlüsse des Jagdvorstandes ist eine Niederschrift zu fertigen und von den Teilnehmern der Sitzung zu unterzeichnen.

§ 13

Vertretung der Jagdgenossenschaft

(1) Der Jagdvorstand vertritt die Jagdgenossenschaft gemäß § 9 Absatz 2 BJagdG gerichtlich und außergerichtlich. Er verwaltet die Angelegenheiten der Jagdgenossenschaft und ist hierbei an die Beschlüsse der Genossenschaftsversammlung gebunden. Bei der Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen müssen unbeschadet der Regelung in Absatz 4 Satz 2 alle Mitglieder des Jagdvorstandes gemeinschaftlich handeln. Sie können durch Beschluss der Jagdgenossenschaftsversammlung von der Beschränkung des § 181 BGB (Insichgeschäfte) im Einzelfall befreit werden.

(2) Der Jagdvorstand hat die Beschlüsse der Genossenschaftsversammlung vorzubereiten und durchzuführen. Insbesondere obliegt ihm:

- a) die Festlegung und Ausführung des Haushaltsplanes
- b) die Anfertigung der Jahresrechnung
- c) die Überwachung der Schrift- und Kassenführung
- d) die Verteilung der Erträge an die einzelnen Jagdgenossen
- e) die Festsetzung der Umlagen der einzelnen Mitglieder.

(3) Ein Mitglied des Jagdvorstandes darf bei Angelegenheiten der Jagdgenossenschaft nicht beratend oder entscheidend mitwirken, wenn die Entscheidung ihm selbst, seinem Ehegatten, dem eingetragenen Partner einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, seinem Verwandten bis zum dritten oder Verschwägerten bis zum zweiten Grade oder einer von ihm kraft Gesetzes oder rechtsgeschäftlicher Vollmacht vertretenen Person einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann.

(4) In Angelegenheiten, die an sich der Beschlussfassung durch die Genossenschaftsversammlung unterliegen, entscheidet der Jagdvorstand, falls die Erledigung keinen Aufschub duldet. In Fällen äußerster Dringlichkeit kann der Jagdvorsteher zusammen mit einem Beisitzer entscheiden.

(5) Zu Entscheidungen gemäß Absatz 4 hat der Jagdvorsteher unverzüglich die Zustimmung der Genossenschaftsversammlung einzuholen. Diese kann die Dringlichkeitsentscheidung aufheben, so weit nicht schon Rechte Dritter entstanden sind.

(6) Solange die Jagdgenossenschaft keinen vollständigen Jagdvorstand gewählt hat, werden die Geschäfte des Jagdvorstandes nach Maßgabe des § 9 Absatz 2 BJagdG in Verbindung mit § 10 Absatz 7 BbgJagdG vom hauptamtlichen Bürgermeister der Stadt Ludwigsfelde als amtsfreier Gemeinde wahrgenommen (Notvorstand) wahrgenommen. Die Kosten der vorübergehenden Geschäftsführung trägt die Jagdgenossenschaft.

(7) Die Mitglieder des Jagdvorstandes sind ehrenamtlich tätig. Die Zahlung einer Aufwandspauschale ist möglich, muss jedoch von der Jagdgenossenschaftsversammlung in Art und Umfang genehmigt werden.

§ 14

Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen

(1) Die Jagdgenossenschaft stellt für jedes Geschäftsjahr einen Haushaltsplan auf, der die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält. Der Haushaltsplan muss ausgeglichen sein.

(2) Zum Ende des Geschäftsjahres ist eine Jahresrechnung zu erstellen, die dem Rechnungsprüfer zur Entlastung des Vorstandes und des Kassenführers vorzulegen ist.

(3) Im Übrigen finden für das Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen, einschließlich der Rechnungsprüfung, die für die Gemeinden des Landes Brandenburg geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung.

§ 15

Geschäfts- und Wirtschaftsjahr

- (1) Geschäftsjahr der Jagdgenossenschaft ist das Jagdjahr im Sinne des § 11 Absatz 4 BJagdG, mithin der 01.04. bis zum 31.03. des Folgejahres.
- (2) Einnahme- und Ausgabebeanordnungen der Jagdgenossenschaft sind von mindestens zwei Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen.
- (3) Die Einnahmen der Jagdgenossenschaft sind, soweit sie nicht zur Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft oder nach Maßgabe des Haushaltsplanes zur Bildung von Rücklagen oder zu anderen Zwecken zu verwenden sind, an die Mitglieder auszuschütten. Sie sind bis zu ihrer Verwendung -wenn möglich- verzinslich anzulegen.
- (4) Beschließt die Genossenschaftsversammlung, den Reinertrag nicht an die Jagdgenossen auszukehren (sondern anderweitig zu verwenden oder Rücklagen zu bilden), so kann jeder Jagdgenosse, der dem Beschluss nicht zugestimmt hat, die Auszahlung seines Anteils beantragen.
- (5) Die durch Verteilungsplan festgestellten Auskehransprüche werden als Holschuld vereinbart und sind somit am Sitz der Jagdgenossenschaften auf Anforderung auszusahlen. Der Auskehranspruch soll bargeldlos erfolgen. Der Anspruchsberechtigte teilt dem Vorstand oder dem Kassensführer dafür eine aktuelle Bankverbindung mit.
- (6) Der Auskehranspruch verjährt regelmäßig in drei Jahren (§ 195 BGB).
- (7) Von den Mitgliedern der Jagdgenossenschaft dürfen Umlagen nur erhoben werden, wenn und soweit dies zum Ausgleich des Haushaltsplanes unabweisbar notwendig ist.

§ 16

Bekanntmachung der Jagdgenossenschaft

(1) Die Satzung und Änderungen der Satzung der Jagdgenossenschaft sind gemäß der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmV) entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ludwigsfelde durch Veröffentlichung im amtlichen Teil des „Amtsblatt für die Stadt Ludwigsfelde“ gemäß § 10 Absatz 2 BbgJagdG bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist auf die Genehmigung der Aufsichtsbehörde unter Angabe der genehmigenden Behörde und des Datums hinzuweisen.

(2) Die Bestimmung des Absatzes 1 gilt auch für sonstige Bekanntmachungen der Jagdgenossenschaft, insbesondere der Einladung mit Tagesordnung zur Genossenschaftsversammlung, der Beschlüsse über die Festsetzung von Umlagen und der Beschlüsse über die Verwendung des Reinertrages nach § 10 Absatz 3 BJagdG.

(3) Die Jagdgenossen haben selbst sicher zu stellen, dass sie von der Einladung und den Bekanntmachungen rechtzeitig Kenntnis erlangen.

§ 17

Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

(1) Diese Satzung wird mit der Festsetzung gemäß § 10 Absatz 4 BbgJagdG und erfolgter Bekanntmachung entsprechend § 16 Abs. 1 rechtsverbindlich.

(2) Die Amtszeit des beim Inkrafttreten dieser Satzung amtierenden Jagdvorstandes, der in der Genossenschaftsversammlung vom 23.3.2023 gewählt wurde, endet mit dem 31.3.2029, § 11 Absatz 5 findet entsprechende Anwendung.

(3) Der erste Haushaltsplan nach § 6 Absatz 4 Nummer 1 dieser Satzung ist für das Geschäftsjahr 2027/28 aufzustellen; die erste Rechnungsprüfung nach den Vorschriften dieser Satzung ist für dasselbe Geschäftsjahr vorzunehmen.

(4) Sollten einzelne Regelungen dieser Satzung nichtig oder unwirksam sein, soll diese die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht berühren.

Die vorstehende Satzung der Jagdgenossenschaft Groß Schulzendorf wird von mir gemäß § 10 Abs. 4 BbgJagdG festgesetzt.

Luckenwalde, 1. Oktober 2026

Gez. i.A. Schütze

Die Landrätin des Landkreises Teltow-Fläming
als untere Jagdbehörde

Bekanntmachung einer Einziehung

Gemäß § 8 Abs. 1 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 15], S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S. 79) erfolgt die Einziehung der nachfolgend aufgeführten Verkehrsfläche:

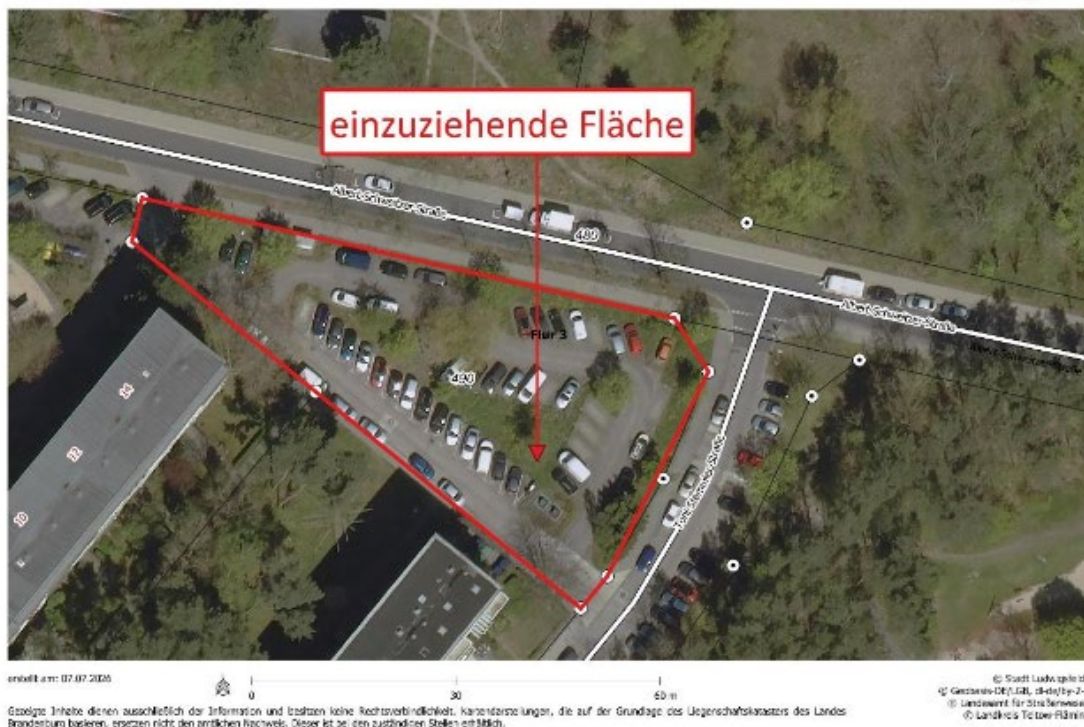
Gemarkung	Flur / Flurstück	Straße	Straßenabschnitt
Ludwigsfelde	3 / 490	Albert-Schweitzer-Straße	Stellplatzanlage an der Ecke Toni-Stemmler-Straße

Die genaue Lage und Ausdehnung der betroffenen Verkehrsfläche ist aus dem anliegenden Plan ersichtlich. Zusätzlich liegt ein Plan beim Fachdienst Verkehrsinfrastruktur, Zimmer 1.25 in der Stadtverwaltung Ludwigsfelde, Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde öffentlich aus und kann dort während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden

Diese Verfügung gilt einen Tag nach Ihrer Veröffentlichung als bekannt gegeben.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Verfügung ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Widerspruch zulässig. Er ist in der Stadtverwaltung Ludwigsfelde, Rathausstraße 3, 14974 Ludwigsfelde zu erheben.



gez. Andreas Igel
Bürgermeister

2026

Qualifizierter Mietspiegel
der Stadt Ludwigsfelde



Mietspiegel Ludwigsfelde 2026



Inhaltsübersicht

Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Erläuterungen zum Mietspiegel

Rechtliche Grundlagen für Mieterhöhungsverlangen (Stand 1. September 2026)

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Die Netto-Kaltniete – der Mietenbegriff im Mietspiegel

Die Gliederung des Ludwigsfelder Mietspiegels

Erläuterung der Vergleichsmerkmale

Gültigkeit des Mietspiegels

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle



Mietspiegel Ludwigsfelde 2026

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 2026 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“ (§ 558d Abs. 1 BGB). 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 Zivilprozessordnung (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 2026

- ❖ 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 eG,
- ❖ die SWS Immobilien Service GmbH,
- ❖ die Rousseau Park GmbH
- ❖ die Vonovia SE
- ❖ Du Chesne Immobilien GmbH
- ❖ ein weiterer privater Vermieter,
- ❖ 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. 2026/395 vom 13.10.2026) 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 5.200 Mietwerte für den qualifizierten Mietspiegel 2026 relevant.



Mietspiegel Ludwigsfelde 2026 Erläuterungen zum Mietspiegel

Der Mietspiegel findet seine rechtliche Grundlage im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Er stellt eine Übersicht über die zum Ergebnisstichtag 31. Mai 2026 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.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen, die sich aus § 558ff. BGB sowie Art 238 EGBGB ergeben sowie die Anforderungen, die die Mietspiegelverordnung an qualifizierte Mietspiegel stellt, wurden für den Mietspiegel 2026 berücksichtigt.

Mit dem Mietspiegel 2026 liegt nunmehr der zehnte 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. September 2026)

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 15 %¹ erhöht hat.

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 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).

¹ Siehe § 1 der Verordnung zur Bestimmung der Gebietskulissee zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB (KappGrenzV) des Landes Brandenburg vom 03.12.2025.



Mietspiegel Ludwigsfelde 2026

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.

In Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt, die durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt werden, darf nach § 556d BGB die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen (Mietpreisbremse). Die Stadt Ludwigsfelde ist in der entsprechenden Verordnung des Landes Brandenburg, die bis zum 31. Dezember 2029 gilt, aufgeführt.

Die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses darf in Ludwigsfelde nach § 556d BGB entsprechend maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Von der Regelung nach § 556 e und f BGB ausgenommen sind:

- Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden.
- Umfassend modernisierte Wohnungen (als umfassend modernisiert gilt eine Wohnung dann, wenn die Modernisierungskosten etwa ein Drittel der Kosten für einen vergleichbaren Neubau betragen).
- Wohnungen, bei denen die Vormiete höher war als die aktuell zulässige Miete; hier darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in der Kernstadt von Ludwigsfelde und in den Ortsteilen Ahrensdorf, Genshagen und Siethen am 31.05.2026 üblicherweise für Wohnraum gezahlten Mieten. In die Datenerhebung sind nur die rechtlich zulässigen Vertragsabschlüsse/-änderungen für den Zeitraum vom 01.06.2020 bis 31.05.2026 eingegangen (6-Jahres-Zeitraum gemäß § 558 Abs. 2 BGB).

Er gilt nicht für:

- ❖ Ein- und Zweifamilienhäuser,
- ❖ vom Eigentümer selbstgenutzte Wohnungen,



Mietspiegel Ludwigsfelde 2026

- ❖ 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 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 sogenannten „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 Mittelwert und zusätzlich als Spanne 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.



Mietspiegel Ludwigsfelde 2026
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. Darüber hinaus wurde der barrierefreie Zugang zur Wohnung als Merkmal der Ausstattung ausgewertet.

Der barrierefreie Zugang zu einer Wohnung liegt vor, wenn die Wohnungseingangstür stufenlos erreichbar ist. Dies schließt auch die Erreichbarkeit der Hauseingangstür mit ein. Mietspiegelfelder, bei denen (aufgrund des fehlenden Einflusses auf die Höhe der Miete) nicht nach der Barrierefreiheit des Zugangs zur Wohnung unterschieden wird, enthalten in der entsprechenden Spalte den Eintrag „³⁾“, der auf die Fußnote in der Mietspiegeltabelle verweist.

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 - 31.05.2026

- *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.



Mietspiegel Ludwigsfelde 2026
- *Energetischer Stand*

Im Mietspiegel 2026 werden zusätzlich energetische Wohnwertmerkmale berücksichtigt. Der energetische Stand einer Wohnung richtet sich nach der Zahl der energetisch relevanten Modernisierungs- /Sanierungsmaßnahmen, die im Zeitraum 2002² bis 31.05.2026 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 2026 zum Teil eine Unterscheidung zwischen der Kernstadt und den Ortsteilen Ahrensdorf, Genshagen und Siethen vorgenommen.

Gültigkeit des Mietspiegels

Der qualifizierte Mietspiegel 2026 für die Stadt Ludwigsfelde tritt am 15. November 2026 in Kraft und besitzt eine Gültigkeit bis zum 14. November 2028. 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.



Mietspiegel Ludwigsfelde 2026

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2026

Ludwigsfelder Mietspiegeltabelle 2026 für vollausgestattete ¹⁾ Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (3 und mehr Wohnungen)						
Baujahr	Wohnfläche/ Barrierefreier Zugang zur Wohnung ²⁾	Sanierungsstand und enegetischer Stand		Feld- Nr.	Nettokaltmiete in € pro m² Wohnfläche und Monat	
		Anzahl der Sanierungs- maßnahmen (1-7) seit 1990	davon ener- getisch rele- vante Maß- nahmen seit 2002		Spanne	Mittel- wert
Bis 1948 ⁵⁾	unter 60 m²/- ³⁾	- ⁴⁾	- ⁴⁾	A1	7,04 - 8,38	7,28
	60 bis unter 80 m²/- ³⁾	- ⁴⁾	- ⁴⁾	A2	5,14 - 7,35	6,34
		7	1 bis 5	A3	6,88 - 7,48	6,93
	80 m² und mehr/- ³⁾	7	1 bis 5	A4	6,79 - 7,03	6,82
1949 bis 1960 ⁵⁾	unter 50 m²/- ³⁾	0 bis 3	- ⁴⁾	B1	6,42 - 8,02	7,05
		4 bis 7	- ⁴⁾	B2	6,75 - 9,21	7,96
	50 bis unter 65 m²/- ³⁾	0 bis 3	- ⁴⁾	B3	6,40 - 7,89	6,57
		4 bis 7	- ⁴⁾	B4	6,55 - 8,56	7,53
	65 m² und mehr/- ³⁾	0 bis 3	- ⁴⁾	B5	5,61 - 7,06	6,55
		4 bis 7	- ⁴⁾	B6	6,60 - 8,37	7,16
1961 bis 1969 ⁵⁾	unter 45 m²/ kein barrierefreier Zugang zur Wohnung	- ⁴⁾	- ⁴⁾	C1	6,40 - 9,12	7,00
	unter 45 m²/ barrierefreier Zugang zur Wohnung	- ⁴⁾	0 bis 1	C2	6,92 - 10,52	7,02
	45 bis unter 60 m²/ kein barrierefreier Zugang zur Wohnung	- ⁴⁾	- ⁴⁾	C3	5,90 - 7,82	6,55
	45 bis unter 60 m²/ barrierefreier Zu- gang zur Wohnung	- ⁴⁾	- ⁴⁾	C4	7,77 - 9,80	8,15
	60 m² und mehr/- ³⁾	0 bis 6	2 bis 5	C5	5,59 - 6,60	6,28
		7	- ⁴⁾	C6	5,71 - 6,70	6,10
1970 bis 1989 ⁵⁾	unter 45 m²/- ³⁾	- ⁴⁾	- ⁴⁾	D1	6,01 - 8,46	6,50
	45 bis unter 65 m²/- ³⁾	3 bis 7	- ⁴⁾	D2	5,40 - 7,89	6,30
	65 m² und mehr/- ³⁾	3 bis 7	- ⁴⁾	D3	5,17 - 7,64	6,00
1990 bis 2001 Gesamtgebiet ⁵⁾	unter 55 m²/- ³⁾	- ⁴⁾	- ⁴⁾	E1	7,87 - 10,00	8,93
1990 bis 2001 Gesamtgebiet ⁵⁾ ohne Genshagen	55 bis unter 70 m²/- ³⁾	- ⁴⁾	- ⁴⁾	E2	7,56 - 9,48	8,77
1990-2001 Genshagen	55 bis unter 70 m²/- ³⁾	- ⁴⁾	- ⁴⁾	E3	8,46 - 9,94	9,35
1990 bis 2001 Gesamtgebiet ⁵⁾	70 m² und mehr/- ³⁾	- ⁴⁾	- ⁴⁾	E4	7,50 - 8,82	8,43
2002 bis 2016 ⁵⁾	alle Wohnflächen/- ³⁾	- ⁴⁾	- ⁴⁾	F	9,98 - 12,47	10,92
2017 bis 2026 ⁵⁾	unter 75 m²/- ³⁾	- ⁴⁾	- ⁴⁾	G1	9,93 - 12,57	9,97
	75 m² und mehr/- ³⁾	- ⁴⁾	- ⁴⁾	G2	9,55 - 12,65	10,51

¹⁾ Vollausgestattete Wohnungen verfügen über alle der drei Merkmale: Sammelheizung, Bad, Inntoilette.
²⁾ Der barrierefreie Zugang zu einer Wohnung liegt vor, wenn die Wohnungseingangstür stufenlos erreichbar ist. Dies schließt auch die Erreichbarkeit der Hauseingangstür mit ein.
³⁾ Dieses Mietspiegelfeld gilt für Wohnungen mit und ohne barrierefreien Zugang zur Wohnung.
⁴⁾ In diesem Mietspiegelfeld wird nicht nach der Zahl der Maßnahmen unterschieden.
⁵⁾ Das Gesamtgebiet des Mietspiegels beinhaltet das Kerngebiet sowie die Ortsteile Ahrensdorf, Genshagen und Siethen. Die Angaben einer Baujahresklasse gelten für das Gesamtgebiet, sofern keine anderen Angaben gemacht wurden.

Grundsätze des Zustimmungsverfahrens gemäß § 36a BauGB der Stadt Ludwigsfelde

Anwendung des „Bau-Turbos“ in der Stadt Ludwigsfelde

Präambel

Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. „Bau-Turbo“) wurde am 29. Oktober 2025 im Bundesgesetzblatt bekanntgegeben und trat am 30. Oktober 2025 in Kraft. Der Bundesgesetzgeber hat den „Bau-Turbo“ eingeführt, um planungsrechtliche Hemmnisse zu minimieren und somit den Wohnungsbau zu beschleunigen. Die neuen Regelungen des BauGB, welche durch den „Bau-Turbo“ neu eingeführt wurden, sollen genutzt werden, um den dringend benötigten Wohnungsbau schneller als bisher genehmigen zu können. Dabei ist insbesondere zu prüfen, ob das jeweilige Vorhaben mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Es wird für erforderlich gehalten, die Anwendung der neuen Regelungen des BauGB für die praktische Anwendung im Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren. Neben Voraussetzungen für eine Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen und Bedingungen für eine Zustimmung wird nachfolgend auch der Verfahrensablauf konkretisiert.

Die folgenden Grundsätze formulieren den Rahmen in der Stadt Ludwigsfelde für die vorhabenbezogene Einzelfallprüfung.

1. Anwendungsbereich

Diese nachfolgenden Grundsätze gelten in allen Fällen, in denen Vorhaben der Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB bedürfen. Dies betrifft alle Anträge, bei denen die §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b bzw. 246e BauGB Anwendung finden, mithin Anträge für Vorhaben wie die Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude, die Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung dient. Wird ein solches Vorhaben nach § 246 e Abs. 1 BauGB zugelassen, können gemäß § 246e Abs. 5 BauGB auch den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke und Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, in den Anwendungsbereich des „Bau-Turbo“ und damit dieses Grundsatzbeschlusses fallen.

Dabei kommt es nicht darauf an, ob sich der Antragstellende in seinem Antrag ausdrücklich auf diese Vorschriften und den „Bau-Turbo“ beruft. Entscheidend ist, ob das Vorhaben nur bei Anwendung dieser Vorschriften und mit Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zulässig wäre.

Der Grundsatzbeschluss betrifft das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Ludwigsfelde.

2. Voraussetzungen für die Zustimmung nach § 36a BauGB

Eine Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB kommt nur unter den unter Punkt 2.1 und 2.2 genannten Voraussetzungen, die kumulativ vorliegen müssen, in Betracht:

2.1 Städtebauliche Vereinbarkeit

Das Vorhaben muss mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar sein.

Die Vereinbarkeit ist insbesondere in folgenden Fällen **nicht** gegeben:

- a) bei Vorhaben in planungsrechtlich gesicherten oder faktischen **Industrie- und/oder Gewerbegebieten bzw. Sondergebieten mit entsprechender gewerblicher/industrieller Zweckbestimmung** sowie bei Vorhaben, die im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans liegen, in dem die Fläche als Gewerbegebiet, Industriegebiet oder Sondergebiet mit entsprechender gewerblicher/industrieller Zweckbestimmung ausgewiesen werden soll;
- b) bei Vorhaben in oder im Anschluss an **Splittersiedlungen im Außenbereich**;
- c) bei **Vorhaben im Außenbereich, die nicht im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind**. Der für die Anwendung des Bau-Turbo erforderliche räumliche Zusammenhang setzt voraus, dass das Vorhaben nicht mehr als 100 m vom bestehenden Siedlungsbereich entfernt liegt und die Vorhabenfläche nicht durch Bahnanlagen, Gewässer, Wald oder vergleichbare Flächen vom Siedlungsbereich getrennt ist; die Erschließung muss gesichert sein;

- d) wenn das Vorhaben aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich **zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen** hat;
- e) in **Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebieten** (Zone I und II);
- f) in **Natura 2000**-Gebieten.

2.2 Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages

Der Vorhabenträger muss sich in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 36a Abs. 1 i.V.m. § 11 BauGB verpflichten, die dort bestimmten städtebaulichen Anforderungen der Gemeinde einzuhalten.

Zu den Anforderungen, die in jedem Fall gestellt werden, gehören:

- a) eine Kostenübernahme für alle mit dem Vorhaben und dem begleitenden städtebaulichen Vertrag im Zusammenhang stehenden Leistungen, einschließlich der Kosten für Vermessung, Erschließung und ggf. erforderliche Gutachten;
- b) Regelungen zur einzuhaltenden Grundflächenzahl bzw. zum Versiegelungsgrad;
- c) eine Bauverpflichtung, wonach innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit der Bauausführung begonnen und das Bauvorhaben innerhalb von weiteren 36 Monaten fertig gestellt sein muss. Dabei können die vorgenannten Fristen auf Antrag des Vorhabenträgers jeweils um max. 12 Monate verlängert werden, wenn der Vorhabenträger die Nichteinhaltung nicht zu vertreten hat. Für den Fall der Nichteinhaltung der (ggf. verlängerten) Fristen ist eine Vertragsstrafe zu vereinbaren.

Zu den weiteren Anforderungen, die im Städtebaulichen Vertrag gefordert werden können, gehören insbesondere:

- d) Vorgaben zur max. Höhe der baulichen Anlage;
- e) eine sinnvolle Dach- und Fassadenbegrünung;
- f) Regelungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück und zu vorbeugenden Maßnahmen bei Starkregenereignissen;
- g) die Übernahme sozialer Wohnfolgekosten;

- h) Bestimmungen, wonach Wohngebäude ganz oder teilweise für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sein müssen;
- i) eine Mindestanzahl an Stellplätzen, Fahrradstellplätzen und Ladepunkte;
- j) Bestimmungen zu Kinderspielplätzen und generationsübergreifenden Angeboten;
- k) Pflanzmaßnahmen, grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zur Klimaanpassung;

Der Anforderungskatalog ist nicht abschließend. Je nach Einzelfall können auch geringere oder weitere Anforderungen, z.B. an Schallschutzmaßnahmen, in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. Gemäß § 11 Abs. 2 BauGB müssen die vereinbarten Leistungen den gesamten Umständen nach angemessen sein.

3. Verfahrensablauf und Zuständigkeiten

3.1 Information und Vorberatung

Der Vorhabenträger soll sein Vorhaben unter Vorlage prüffähiger Unterlagen bereits vor Einreichung des förmlichen Bauantrags bei der Genehmigungsbehörde in der Bauverwaltung der Stadt Ludwigsfelde vorstellen. Die Verwaltung weist den Antragstellenden auf den Grundsatzbeschluss hin, erläutert die Anforderungen und klärt ggf. erforderliche weitere Unterlagen.

3.2 Vorprüfung anhand des Grundsatzbeschlusses

Die Verwaltung prüft nach Vorliegen des Bauantrags unverzüglich, ob ein Fall der Anwendung des „Bau-Turbos“ und damit eine Anwendung des Grundsatzbeschlusses vorliegt.

Ist dies der Fall, prüft die Verwaltung, ob einer der unter Punkt 2.1 genannten Fallgruppen vorliegt, in denen eine Unvereinbarkeit mit den Vorstellungen der Gemeinde von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung besteht. In diesen Fällen lehnt die Verwaltung die Zustimmung nach § 36a BauGB fristgerecht ab.

Die Verwaltung kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats gemäß § 36a Abs. 2 S. 1 BauGB.

3.3 Erarbeitung des Städtebaulichen Vertrages

Kann die Vereinbarkeit nach den unter Pkt. 2.1 genannten Kriterien grundsätzlich festgestellt werden, erarbeitet die Verwaltung einen begleitenden Städtebaulichen Vertrag unter Berücksichtigung der unter 2.2 genannten Punkte. Kommt innerhalb der in § 36a BauGB bestimmten 3-Monatsfrist kein Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger zu Stande, ist der Bauantrag mit entsprechender Begründung unter Hinweis auf den Grundsatzbeschluss von der Verwaltung abzulehnen.

3.4 Erteilung der Zustimmung durch den Bürgermeister

Liegen die Voraussetzungen für die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB gemäß dieses Grundsatzbeschlusses vor (Vereinbarkeit mit den Vorstellungen der Gemeinde gem. 2.1 und Vorliegen eines Städtebaulichen Vertrages gemäß 2.2), soll der Bürgermeister die Zustimmung der Gemeinde erteilen.

In folgenden Fällen bedarf es dafür *nicht* der vorherigen Anhörung der Ortsbeiräte oder eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung:

- a) bei Lage des Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, das ein reines oder allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, urbanes Gebiet oder Kerngebiet ausweist,
- b) bei Lage des Vorhabens innerhalb eines faktischen reinen oder allgemeinen Wohngebiets, Mischgebiets, urbanen Gebiets oder Kerngebiets sowie in Gemengelage,
- c) bei Vorhaben, die der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde entspricht, d.h. wenn es mit städtebaulichen Konzepten, Planungen oder sonstigen Beschlüssen übereinstimmt.¹

In begründeten Einzelfällen kann der Bürgermeister seine Zustimmungskompetenz an die Stadtverordnetenversammlung zurückgeben.

3.5 Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung

Für Vorhaben, für die der Bürgermeister nicht gemäß Punkt 3.4 eigenständig die Zustimmung erteilen darf, sowie zwingend in folgenden Fällen:

¹ Übereinstimmung mit einem gültigen oder in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan (Planentwurf muss mindestens den Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung abgeschlossen haben), einer von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplanung (z.B. INSEK) oder vergleichbaren Beschlüssen zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

- a) bei Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB), sofern diese nicht bereits nach Ziffer 2.1 als städtebaulich nicht vereinbar ausgeschlossen sind,
- b) bei Vorhaben, die eine Vorbildwirkung bzw. Bezugsfallwirkung für die nachbarliche Bebauung entfalten (beispielsweise bei der Erstzulassung einer Bebauung in zweiter Reihe), sowie
- c) bei Vorhaben ab einer Überschreitung von insgesamt 6 Wohneinheiten,

bedarf es einer Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über den Städtebaulichen Vertrag und den Bauantrag, nach Anhörung des jeweils betroffenen Ortsbeirates.

Die Verwaltung erarbeitet einen entsprechenden Beschlussvorschlag und gibt zum jeweiligen Vorhaben eine unverbindliche Empfehlung ab.

Ist der nötige Beschluss über die Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung zeitlich nicht in der gesetzlich vorgesehenen Frist von 3 Monaten möglich, soll die Zustimmung zunächst fristwährend abgelehnt werden.

3.6 Strategische Umweltprüfung

Bei Vorhaben im Außenbereich oder bei Abweichungen von Bebauungsplänen nach § 246e BauGB haben die Antragstellenden im Rahmen der überschlägigen Prüfung nach § 246e Abs. 1 S. 2 BauGB darzulegen, ob voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei Feststellung erheblicher Umweltauswirkungen ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 UVPG durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

4. Versagung der Zustimmung

Die Stadtverordnetenversammlung bzw. der Bürgermeister kann die Zustimmung nach eigenem Ermessen und unter Anwendung dieser Grundsätze versagen. Die Versagung ist zu begründen.

Ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB besteht nicht.

5. Information und Evaluation des Grundsatzbeschlusses

Die Stadtverordnetenversammlung wird halbjährig über alle nach 3.4 erteilten Zustimmungen bzw. Ablehnungen informiert. Dies gilt für die ersten beiden Jahre nach Inkrafttreten des Grundsatzbeschlusses.

Die Ortsbeiräte werden von der Verwaltung jeweils unverzüglich von getroffenen Zustimmungen, die ihren Ortsteil betreffen, unterrichtet.

Die Anwendung dieses Grundsatzbeschlusses wird spätestens nach 12 Monaten evaluiert.

6. Inkrafttreten

Der Grundsatzbeschluss ist im Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde und auf der Internetseite der Stadt Ludwigsfelde öffentlich bekannt zu machen. Er tritt mit der Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft.

Ludwigsfelde, 19.10.2026

In Vertretung

gez. Paul Niepalla
Erster Beigeordneter

Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigsfelde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

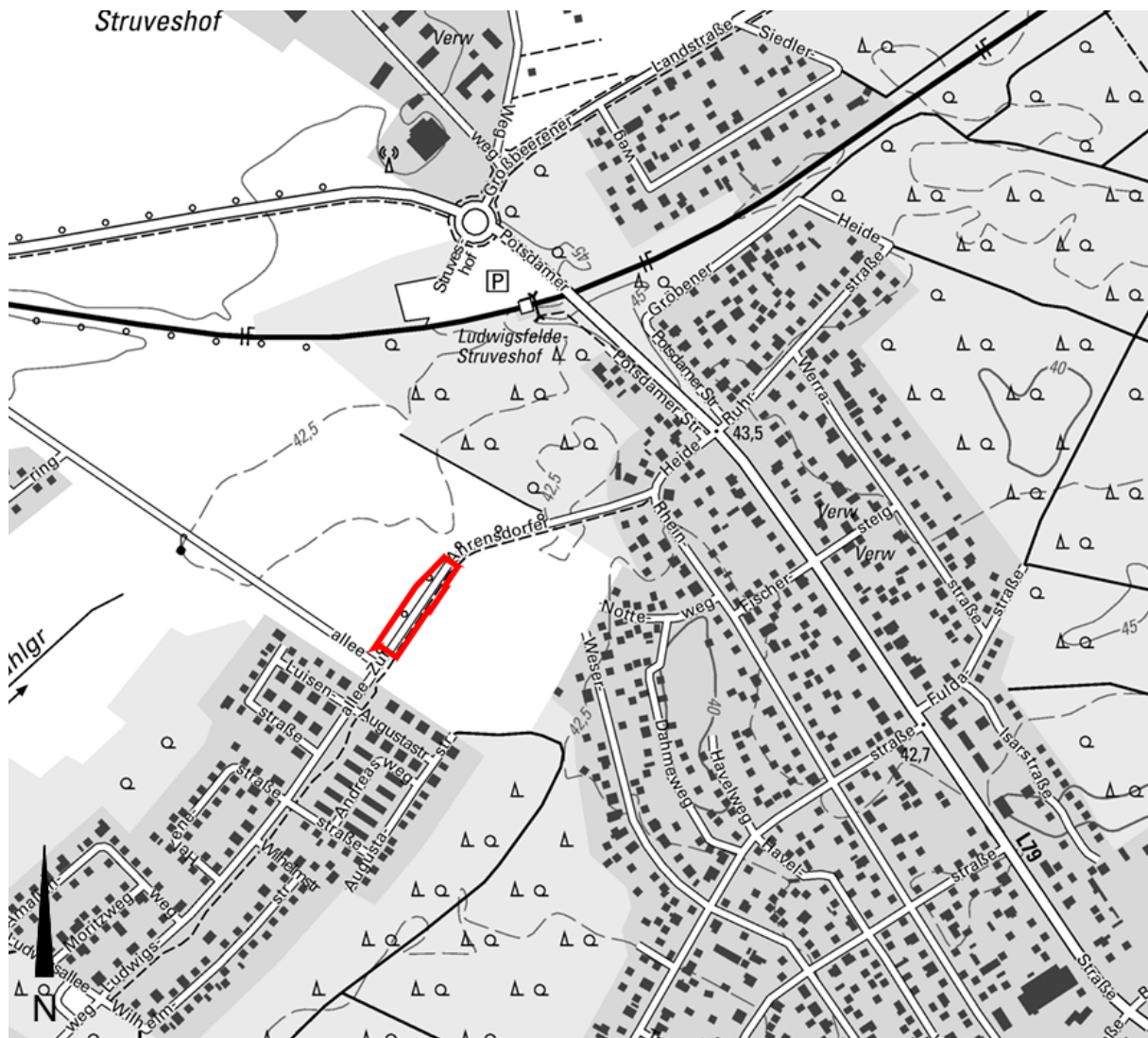
Ziel der Planung

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche“ der Stadt Ludwigsfelde festgesetzte Grundschule benötigt ergänzende Verkehrsflächen für die Errichtung von Bushaltestellen. Durch die Unterdimensionierung der zu diesem Zweck ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ notwendig. Vorgesehen wird eine Verbreiterung der Straßenanlage „Zur Ahrensdorfer Heide“ für ergänzende Funktionen im Sinne einer verkehrssicheren Erreichbarkeit der geplanten Grundschule und Sportflächen mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 14 der Gemarkung Ludwigsfelde die Flurstücke 123 (tlw.), 126, 127 (tlw.), 245 (tlw.) und 247 (tlw.) und 286 (tlw.). Ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 47 „Ahrensdorfer Heide - Gemeinbedarfsfläche“ der Stadt Ludwigsfelde wird überplant.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Kartenausschnitt dargestellt.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde hat am 15.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.09.2025 im Amtsblatt Nr. 36 der Stadt Ludwigsfelde ortsüblich bekannt gemacht.

Veröffentlichung und Auslegung

Eine Einsicht des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ ist im Geoportal der Stadt Ludwigsfelde unter: <https://www.geoportal-ludwigsfelde.de/auslegungen.php> möglich.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigsfelde in der Fassung vom 26.08.2026 liegt ebenfalls mitsamt seinen ergänzenden Unterlagen

vom 21. Oktober 2026 bis einschließlich 23. Oktober 2026

im Eingangsbereich am Haupteingang des Rathauses der Stadt Ludwigsfelde, Rathausstraße 3 in 14974 Ludwigsfelde während der Dienststunden

Montag	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Dienstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und von 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung unter 03378 / 827 226 zur Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können von allen Stellungnahmen zum Entwurf elektronisch unter der E-Mailadresse: bauleitplanung@ludwigsfelde.de vorgebracht werden.

Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Postanschrift der Stadt Ludwigsfelde ist:

Stadt Ludwigsfelde
Fachbereich III Bauen und Infrastruktur
Fachdienst Stadtentwicklung
Rathausstraße 3
14974 Ludwigsfelde

Die Planunterlagen können nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter 03378 / 827 226 auch **außerhalb** der o. a. Zeiten eingesehen werden.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 5 BauGB weisen wir darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Neben dem bereits genannten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59 „Ahrensdorfer Heide – Gemeinbedarfsfläche / Errichtung von Bushaltestellen“ der Stadt Ludwigsfelde – bestehend aus Planzeichnung und Begründung inkl. Umweltbericht – werden zusätzlich noch wesentliche, bereits vorliegende, umweltbezogenen Informationen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt und Bestandteil der nachgelagerten Abwägung. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

Art der umweltbezogenen Information	Urheber	Schutzgut und Themenblock
Behörde / Träger öffentlicher Belange (TÖB)		
Stellungnahme vom 10.04.2026	Landkreis Teltow Fläming Umweltamt/Untere Naturschutzbehörde	- Artenschutz - Alleeebäume - Eingriffsregelung

I. Aus dem Umweltbericht, den Fachbeiträgen und den umweltbezogenen Stellungnahmen sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- **Angaben zu Schutzgebieten und Objekten nach Naturschutzrecht**
Ausführung hinsichtlich der (anlagebedingten) Betroffenheit von umliegenden Schutzgebieten nach europäischem und nationalem Naturschutzrecht.
- **Angaben zum Schutzgut Boden**
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben mit Ausführungen zum geologischen Aufbau; Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Fläche (planungsrechtliche Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie planungsrechtliche Sicherung von Grün- und Waldflächen); Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Gehölzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie Umwandlung von Acker in Extensivgrünland außerhalb des Plangebietes.
- **Angaben zum Schutzgut Wasser**
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben mit Ausführungen zu Oberflächengewässer, zum Grundwasser und zur Versickerung des Niederschlagswassers; zur Grundwasserbeschaffenheit; Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die durch den Plan ermöglichte zusätzliche Versiegelung von Flächen; Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.
- **Angaben zum Schutzgut Klima und Luft**
Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben und zur allgemeinen Lufthygiene sowie zur Funktion als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet; Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich des Erhalts von Gehölz- und Waldbeständen (Bestandssicherung von Wald- und Grünflächen) sowie der planungsrechtlichen Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung; Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

- **Angaben zum Schutzgut Biotop, Baum/Waldbestand und Tiere**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben, Bestandsplan und Ausführungen zu Biotoptypen, Gehölzen und Baumbestand, Fauna (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien); Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die planungsrechtliche Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der planungsrechtlichen Sicherung von Wald- und Grünflächen; Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Regelungen für Gehölzentfernung und Baufeldfreimachung, CEF-Maßnahmen für Feldlerche sowie Regelungen von Maßnahmen während der Bauzeit.

- **Angaben zum Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben, mit Hinweisen auf bestehende Vorbelastungen durch das angrenzende Umfeld, insbesondere den Verkehr; zur Freizeit und Erholungsausstattung.

- **Angaben zum Schutzgut Ort- und Landschaftsbild**

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben; Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Sicherung von Grün- und Waldflächen; Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen durch Gehölzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

- **Angaben zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bei Umsetzung der Planung**

Konfliktermittlung sowie Darstellung und Ausführung zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Schutzgüter

II. Aus der faunistischen Untersuchung

Angaben und Ermittlung der relevanten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, ausgewählter national geschützter Arten und der Vogelschutzrichtlinie; Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung relevanter Arten durch baubedingte Störungen von betroffenen Arten nach der Vogelschutzrichtlinie; Ausführungen zu Verbotstatbeständen nach Bundesnaturschutzgesetz und Empfehlungen zu möglichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

III. Aus den weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen

Angaben und Informationen unter anderem zur bestehenden und der zu erwartenden Lärmsituation im Plangebiet im Bestand und bei Umsetzung der Planung; Darstellung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens; Informationen zu den Auswirkungen der Planungsumsetzung auf die Lebensräume der Fauna (insbesondere Vögel); Informationen zur Eingriffsregelung; Informationen zu den vorhandenen Biotopstrukturen.

Hinweise zum Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches mit ausliegt und auf der o.g. Internetseite zum Herunterladen bereitsteht.

Ludwigsfelde, 19. Oktober 2026
In Vertretung

gez. Paul Niepalla
Erster Beigeordneter