

# Satzung der Stadt Ludwigsfelde

## **zur 1. Änderung der Klarstellungssatzung (zuvor Abrundungssatzung) sowie zur Ergänzungssatzung für den OT Kerzendorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 in Verbindung mit Satz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i.V.m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der zur Zeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ludwigsfelde vom . . . folgende Satzung als 1. Änderung der Klarstellungssatzung (zuvor Abrundungssatzung) und zur Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kerzendorf der Stadt Ludwigsfelde beschlossen:

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellungssatzung (zuvor Abrundungssatzung) und der Ergänzungssatzung von Kerzendorf wird auf beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und festgelegt.
- (2) Der Geltungsbereich umfasst zum einen die Anpassungsflächen K 1, K 2 und K 3, mit denen der in der Ursprungssatzung durch eine Grenze festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortsteil aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung innerhalb dieser Flächen oder deren Umgebung durch eine neue Grenzziehung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (1. Änderung der Klarstellungssatzung) klargestellt wird. Zum anderen umfasst der Geltungsbereich die Ergänzungsfläche E 1, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) neu in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Die zuvor benannten Satzungen werden als Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Kerzendorf miteinander verbunden.
- (3) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Kerzendorf wird durch folgende Flächen als Anpassungsflächen K 1, K 2 und K 3 klargestellt:

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Lagebeschreibung
K 1	1	342/1*	Teilflächen des Grundstücks zwischen dem Grundstück Kerzendorfer Straße Nr. 20 und der Trebbiner Allee
K 2	1	342/3*	Rückwärtige Teilfläche des Grundstücks Kerzendorfer Straße Nr. 20
K 3	1	360*, 361*, 362, 363*	Rückwärtige Teilfläche des Grundstücks Mühlenweg Nr. 1, Flurstücke zwischen den Grundstücken Mühlenweg Nr. 1 bzw. Nr. 2 und der Trebbiner Allee sowie ein Teil des Mühlenweges

\* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

- (4) Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Kerzendorf wird durch folgende Fläche als Ergänzungsfläche E 1 ergänzt:

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Lagebeschreibung
E 1	1	308, 309*, 310*, 311	(Teil-)Flächen der Grundstücke zwischen dem Grundstück Kerzendorfer Straße Nr. 1 und der Trebbiner Allee

\* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

- (5) Die folgenden Reduktionsflächen X 1 und X 2 werden aus der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kerzendorf herausgenommen und sind nicht mehr Gegenstand der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von Kerzendorf:

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Lagebeschreibung
X 1	1	410*, 547*	Teilflächen zwischen den Grundstücken Wietstocker Weg Nr. 1a und 2
X 2	1	118*	Grünstreifen östlich der Grundstücke Wietstocker Weg Nr. 3a und 5

\* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB festgelegten Ergänzungsfläche E 1 richtet sich die planungs- und baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach den Festlegungen in §§ 3, 4 und 5 dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

## **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für die überbaubare Fläche in der Ergänzungsfläche E 1 als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 v.H. durch die in Satz 1 des zuvor genannten Paragraphen bezeichneten Anlagen gilt auch in der Ergänzungsfläche.

- (2) Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für Gebäude in der Ergänzungsfläche E 1 eine Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Das zweite zulässige Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

## **§ 4 Gestalterische Festsetzungen**

- (1) Dachneigung

Auf den Baugrundstücken in der Ergänzungsfläche E 1 sind Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> mit Dachneigungen von mindestens 35 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

## **§ 5 Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich der Neubebauung auf der Ergänzungsfläche E 1 festgesetzt:

- (1) Für eine zusätzliche Versiegelung ist je angefangene 10 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von mindestens 20 m<sup>2</sup> Flächengröße mit freiwachsenden standortgerechten Gehölzen auf dem Baugrundstück anzulegen. Die Pflanzungen dürfen auch auf den südwestlich angrenzenden Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung nachgewiesen werden.
- (2) Die Hälfte des Ausgleichserfordernisses gemäß Nr. 1 kann alternativ auch durch Pflanzung von einem Laubbaum oder zwei großkronigen Obstbäumen, jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, je angefangene 50 m<sup>2</sup> zusätzlich überbauter Grundfläche erfolgen.

- (3) Für die Pflanzbindungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sind ausschließlich standortgerechte Gehölze der in der Anlage 1 zum „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze“ (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 genannten Arten zu verwenden.
- (4) Die Ausgleichspflanzungen sind durch den Eingriffsverursacher in einem direkten zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung des betreffenden Bauvorhabens. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen.
- (5) Die Ausgleichspflanzungen sind der Genehmigungsbehörde sowie der Gemeinde in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzwaren o.ä.) innerhalb der Frist nach Abs. (4) unaufgefordert nachzuweisen.
- (6) Es ist sicherzustellen, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden dürfen.

### **§ 6 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage der ortsüblichen, öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ludwigsfelde, den .....

Der Bürgermeister, Stadt Ludwigsfelde

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

*Bearbeitung durch:*  
*regioteam*  
*Bundesplatz 8, 14057 Berlin*  
*Tel.: 030 / 78959451*  
*E-Mail: post@regioteam-berlin.de*

*Stand: März 2025*

## *Anlage 1: Artenliste*

### Empfohlene Artenlisten für standortgerechte Gehölze

Arten aus: Anlage 1 zum „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze“ (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024

#### Sträucher

Cornus sanguinea s.l.	(Blutroter Hartriegel)
Corylus avellana	(Strauchhasel)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina agg.	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

#### Laubbäume

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)
Quercus patraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia	(Gemeine Eberesche)

#### Obstbäume

Malus sylvestris agg.	(Wildapfel)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Prunus pyraeaster agg.	(Wildbirne)