

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**

Begründung

Stand: März 2025 (2. Entwurf)

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

Bearbeitung durch:
regioteam
Bundesplatz 8, 10715 Berlin
Tel.: 030 / 789 59 456
E-Mail: post@regioteam-berlin.de

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzungen	3
2	Planverfahren	3
3	Arbeitsgrundlagen	4
4	Satzungen nach § 34 BauGB	4
5	Lage und Ausgangssituation	6
6	Planungsbindungen	8
6.1	Raumordnung und Landesplanung	8
6.2	Regionalplanung	8
6.3	Flächennutzungsplan	8
6.4	Bebauungsplanung	10
6.5	Denkmalschutz	10
6.6	Schutzgebiete	12
6.7	Geschützte Allee	12
6.8	Munitionsbelastung/ Altlasten	12
7	Klarstellungssatzung mit Ergänzungsfläche	13
7.1	Unveränderter Inhalt der Abrundungssatzung 1997	13
7.2	Inhalt der 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Kerzendorf	13
7.3	Inhalt der Ergänzungssatzung OT Kerzendorf	16
8	Hinweis	21
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
9.1	Auswirkungen auf die Umwelt	21
9.2	Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen	27
9.3	Verkehrliche Erschließung	27
9.4	Belange des Brandschutzes	27
9.5	Belange des Denkmalschutzes	27
9.6	Belange der Landwirtschaft	27
10	Rechtsgrundlagen	28

1 Anlass und Zielsetzungen

Für den Ortsteil Kerzendorf – ehemals selbstständige Gemeinde Kerzendorf im damaligen Amt Ludwigsfelde-Land – wurde im Jahr 1997 erstmals eine „Abrundungssatzung“ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgestellt. In dieser Satzung wurde der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB definierte im Zusammenhang bebaute Ortsteil von Kerzendorf (der Innenbereich) per Satzung klargestellt.

Durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 wurden die Voraussetzungen dieser sogenannten Abrundungssatzungen geändert, seitdem werden in der Regel die Bezeichnungen Klarstellungs- bzw. Ergänzungssatzung verwendet.

Die seitdem zu verzeichnende Entwicklung des Siedlungsbereichs des Ortsteils Kerzendorf sowie die Herabstufung der alten Bundesstraße B 101 (in der Ortsdurchfahrt) veranlasst die Stadt Ludwigsfelde, diese Satzung zu ändern bzw. zu ergänzen:

1. Anpassung / Präzisierung der Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB entsprechend der aktuellen baulichen Gegebenheiten,
2. Neuausweisung von einer Ergänzungsfläche zur Abrundung des Siedlungsbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Kerzendorf kommt die Stadt Ludwigsfelde der erhöhten Nachfrage nach Bauland entgegen und will damit einen Beitrag zur Stabilisierung der Bevölkerungszahl in dem Ortsteil leisten. Die Region verzeichnet eine erhöhte Nachfrage an Baugrundstücken. In den vergangenen Jahren hat sich in der Stadt Ludwigsfelde die Einwohnerzahl kontinuierlich erhöht. Vor Allem sollen aber dem Ortsteil Potenziale für die Eigenentwicklung ermöglicht werden.

Zudem wird die seit 1997 rechtskräftige Satzung auf Aktualität bezüglich städtebaulicher Anforderungen überprüft und diese gegebenenfalls präzisiert. Das betrifft im Ortsteil Kerzendorf insbesondere die Einbeziehung von Freiflächen, die sich zwischen bebauten Grundstücken in dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich befinden.

Das Verfahren wird einstufig, ohne frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt. Die Satzung ist gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB eine miteinander verbundene Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB.

2 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 01.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Kerzendorf gefasst.

Die Ergänzungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind, abgesehen.

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 22.03.2021 den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungssatzung (zuvor Abrundungssatzung) sowie zur Ergänzungssatzung für den OT Kerzendorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB), bestehend aus der Planzeichnung (Stand: Januar 2021), den textlichen Festsetzungen (Stand: 28.01.2021) und der Begründung (Stand: 28.01.2021), gebilligt und beschlossen, diesen nach § 34 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 08.04.2021 aufgefordert, bis zum 14.05.2021 Stellung zu nehmen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 14.04.2021 bis zum 14.05.2021.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden dabei nicht abgegeben. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungssatzung (zuvor Abrundungssatzung) sowie zur Ergänzungssatzung für den OT Kerzendorf geändert. Eine erneute Auslegung wird dadurch erforderlich.

3 Arbeitsgrundlagen

Als Grundlage der Planänderung werden verwendet:

- Abrundungssatzung Kerzendorf 1997,
- die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) der Gemarkung Kerzendorf,
- Ortholuftbilder des Ortsteils Kerzendorf,
- Flächennutzungsplan Ludwigsfelde, 1. Änderung und Ergänzung, rechtskräftig seit 2006,
- Bestandsaufnahme / Fotodokumentation vor Ort,
- Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt zum Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017.

Der Plan hat den Anspruch höchstmöglicher Genauigkeit, ist jedoch kein amtlicher Vermessungsplan und kann als solcher nicht verwendet werden. Für die Planzeichnung wurde der Maßstab 1:1.000 gewählt.

4 Satzungen nach § 34 BauGB

Der § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – im sog. Innenbereich. Gemäß § 34 Abs. 4 wird bestimmt, was die Gemeinde diesbezüglich durch Satzungen regeln kann:

- Nr. 1: Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung);
- Nr. 3: Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung).

Die genannten Satzungen können miteinander verbunden werden.

Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Das Recht der Gemeinde auf Erklärung des Innenbereiches ergibt sich aus § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Die Klarstellungssatzung erklärt durch die Lage der Grenzlinie den Innenbereich innerhalb der Grenzlinie. Die Gemarkungsfläche, welche nicht als Innenbereich ausgewiesen ist, ist damit Außenbereich. Im vorliegenden Fall wird die gesamte Grenze zwischen Innen- und Außenbereich des Ortsteils Kerzendorf abgebildet.

Für die Abgrenzung des Innenbereichs sind folgende Sachverhalte zu beachten:

- Vorhandene Bebauung (auch die rückwärtige benachbarte Bebauung, sogenannte zweite Reihe) ist maßstabgebend;
- Die maßstabgebenden Gebäude müssen zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen geeignet sein (d.h. Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude, nicht jedoch Ferienhäuser);
- Bei Baulücken ist der Eindruck der Geschlossenheit maßstabgebend (d.h. nicht zu große Baulücken; Baudichte der benachbarten Bebauung ist dabei zu berücksichtigen);

- Durch Nebenanlagen geprägte hintere Grundstücke können in den Innenbereich einbezogen werden (aber nicht eigenständige Gartennutzungen);
- Freiflächen wie Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sind Teil des Innenbereichs, sofern sie städtebauliche Funktionen innerhalb des Ortsteils übernehmen;
- Im Regelfall endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung, dabei wird tlw. nicht das gesamte Grundstück in den Innenbereich mit einbezogen;
- Der Abriss eines Gebäudes bedeutet nicht den Verlust der Innenbereichszugehörigkeit;
- Grundstücksgrenzen, FNP-Darstellung, Gemeindegrenzen und Schutzgebietsgrenzen sind nicht maßgeblich, ebenso keine Baumreihen und Hecken;
- Geländehindernisse (z.B. große Straße, Bahndamm, Gewässer), die den Eindruck eines Abschlusses haben, können in Einzelfällen zur Einbeziehung unbebauter Bereiche hinter dem letzten Grundstück des Bebauungszusammenhangs in den Innenbereich führen.

Die Klarstellungssatzung ist nur deklaratorisch. Sie kann nur den tatsächlichen Verlauf der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich wiedergeben, nicht aber die Grenze verschieben. Sie hat daher nur die Funktion, Zweifelsfälle vorab zu entscheiden und damit nachfolgende Baugenehmigungsverfahren zu entlasten.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich wird weiterhin in § 34 BauGB geregelt. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB sind nicht möglich, es werden nur bauliche Zustände „klargestellt“.

Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Durch eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Die Prägung des angrenzenden Bereiches (benachbarte, angrenzende oder gegenüberliegende Grundstücke) entsteht durch folgende Sachverhalte:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die Bauweise und
- die überbaubare Grundstücksfläche.

Diese Kriterien gelten entsprechend auch auf den Ergänzungsflächen.

Im § 34 Absatz 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist festgesetzt, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung ist. Diese Forderung gilt bereits ab Inkrafttreten der Satzung. Folgende Fälle müssen beispielsweise bei Inkrafttreten der Satzung ausgeschlossen sein:

- bodenrechtliche Spannungen,
- fehlende Möglichkeit der Verkehrserschließung,
- fehlende Möglichkeit der Ver- oder Entsorgung,
- die Bildung von Hammergrundstücken,
- fingerartige Erweiterungen in die Landschaft.

Die Ergänzungsflächen müssen weiterhin zwei wesentliche Kriterien erfüllen:

1. Sie müssen hinreichend baulich geprägt sein.
2. Die Möglichkeit der Erschließung muss gegeben sein.

Die Erschließung gilt als gesichert, wenn folgende weitere Kriterien erfüllt sind:

- Die Ergänzungsfläche muss an eine öffentlich gewidmete Straße oder einen gewidmeten Weg grenzen.
- Ein Wasseranschluss, die Abwasserentsorgung und der Stromanschluss müssen entweder vorhanden oder unter wirtschaftlich vertretbarem Aufwand herstellbar sein.

Mit der Satzung können einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Der Umfang der Festsetzungen darf allerdings nicht so groß sein, dass faktisch ein Bebauungsplan entsteht. Ebenso darf keine Veränderung des Gebietscharakters entstehen.

Nach anderen Vorschriften getroffene Festsetzungen (z.B. Schutzgebiete) oder Denkmäler sind nachrichtlich zu übernehmen.

5 Lage und Ausgangssituation

Die Stadt Ludwigsfelde im Landkreis Teltow-Fläming hat insgesamt 30.109 Einwohner (Stand 31.12.2024). Der Ortsteil Kerzendorf mit 206 Einwohnern befindet sich südöstlich der Kernstadt Ludwigsfelde. Das Zentrum bzw. der Bahnhof von Ludwigsfelde ist mit zwei Buslinien (701 und 709) sowie über die Straßen Trebbiner Allee (alte B 101) und die L79 in ca. 4,7 km zu erreichen. Der alte Verlauf der B 101 verlief unmittelbar westlich des Dorfkerns. Mit dem Neubau der B 101 im Westen von Kerzendorf erfolgte eine Herabstufung der alten Bundesstraße B 101 in der Ortsdurchfahrt des Ortsteils. Damit war eine erhebliche Reduzierung des Durchgangsverkehrs verbunden.

Die Ortschaft Kerzendorf ist als Angerdorf bzw. "Sackgassendorf" entstanden. Die Haupterschließung erfolgte historisch aus nordwestlicher Richtung. Die Anbindung in Richtung Ludwigsfelde / OT Siethen ist heute nur noch als schmaler Wirtschaftsweg vorhanden. Die historisch gewachsene Ortslage hat sich zu einen bis zu 80 m breiten Dorfanger entwickelt. Die Entwicklungsachse des Ortes von Nordwesten nach Südosten verläuft rechtwinklig zum unmittelbar südöstlich gelegenen Niederungsbereich des Nuthegrabens. Der Anger weist von der Kreuzung der Trebbiner Allee (ca. 42 m ü. NHN) zum südöstlichen Tiefpunkt (ca. 38 m ü. NHN) ein deutliches Gefälle auf. Der Wasserspiegel des Nuthegrabens liegt bei ca. 36 m ü. NHN.

Etwa 300 m nordwestlich der Ortslage verläuft die Doppeltrasse einer Hochspannungs-Freileitung (110 kV). Wegen des verhältnismäßig großen Abstandes können Auswirkungen auf Flächen im Satzungsbereich ausgeschlossen werden.

Die Mehrzahl der Gebäude in Kerzendorf ist am Ende des 19. Jahrhunderts entstanden. In vielen Fällen sind dies Ersatzbauten für ältere Gebäude, die den Anforderungen einer technisierten Landwirtschaft nicht genügen konnten. Zumeist handelt es sich um Drei- oder Vierseithöfe, wobei die Wohngebäude zur Straße hin orientiert sind. Bei kleineren Hofgrundstücken liegt hinter dem Wohngebäude lediglich ein rückwärtiges Nebengebäude. Die Wohnhäuser stehen ausschließlich traufständig zur Straße, Nebengebäude stoßen z. T. mit dem Giebel an die straßenseitige Grundstücksgrenze. Die Wohngebäude sind in der Regel eingeschossig, in einigen Fällen auch zweigeschossig. Besonders herausgehoben im Ortsbild sind die Kirche und das ehemalige Schulhaus inmitten des Dorfangers. Östlich des Angerbereichs befand sich in der Blickachse der Straße „Neue Allee“ das Herrenhaus von Kerzendorf ("Schloss"). Das Gebäude brannte 1945 infolge eines Luftangriffs ab. An dessen Stelle ist heute nur ein flacher, überwachsener Hügel auffindbar. Das Portal der ehemaligen Gutseinfriedung an dem Wietstocker Weg ist noch erhalten. Weitere ehemalige Gutsgebäude und Stallungen befinden sich auf der östlich angrenzenden Fläche. Der weiter südlich gelegene Park hat seine historische Gestalt weitgehend verloren, ist jedoch als zusammenhängender Grünbereich noch vorhanden. Da dieser Grünraum erhalten bleiben soll, wurde bei Aufstellung der Abrundungssatzung 1997 der Zugangsbereich am Wietstocker Weg bei der Festlegung des Innenbereichs ausgespart. Der Erhalt der Reste der ehemaligen Grünanlage soll auch bei der 1. Änderung der Klarstellungssatzung sowie Ergänzungssatzung OT Kerzendorf berücksichtigt werden.

Am nördlichen Ausgang des Dorfangers ist jenseits der Trebbiner Allee eine Landarbeitersiedlung entstanden, die durch spätere Zubauten ergänzt wurde. Westlich davon befindet sich an der Trebbiner Allee zudem eine isolierte Gebäudegruppe. Die räumlich leicht abgesetzte Lage und die Trennung durch die Trebbiner Allee lassen die Landarbeitersiedlung nicht als Bestandteil der eigentlichen Ortslage erscheinen. Die räumliche Nähe ist jedoch so groß, dass die Bebauung nicht als isolierter Siedlungssplitter einzustufen ist. Die damalige Gemeinde Kerzendorf äußerte bereits zur Aufstellung der Abrundungssatzung 1997 die Absicht, langfristig durch eine geeignete Strukturierung des Zwischenbereichs eine zusammenhängende Ortslage zu entwickeln. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Verlegung der Bundesstraße ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nun möglich.

Nach dem 2. Weltkrieg hat innerhalb der Ortslage nur eine geringe bauliche Entwicklung stattgefunden. Neben einigen Lückenbebauungen sind entlang des Mühlenweges und an der Neuen Allee nördlich des Gutsbereichs einige neue Wohngebäude entstanden. Die Wohngrundstücke sind in dem Geltungsbereich der Abrundungssatzung 1997 dem Innenbereich zugeordnet.

Die alten Großstallungen und Wirtschaftsgebäude der ehemaligen LPG unmittelbar westlich der historischen Ortslage sind größtenteils erhalten und werden heute durch die TERBA GmbH genutzt, die in den Geschäftsfeldern Transporte, Erd- und Tiefbau, Recycling, Baustoffhandel und Industrieabbruch tätig ist. Die Fläche wird weiterhin dem Außenbereich zugeordnet, die aktuelle Nutzung der vorhandenen Objekte ist vom § 35 BauGB gedeckt. Eine andere städtebauliche Entwicklung ist an dieser Stelle nicht gewollt.

Nördlich und nordwestlich von Kerzendorf sind in z. T. enger Nähe der Ortslage Gartenkolonien mit Lauben entstanden. Weitere derartige Gebiete befinden sich entlang der Trebbiner Allee in größerer Entfernung von Kerzendorf. Die eigenständigen Anlagen besitzen ausschließlich Freizeitcharakter und haben damit keine Innenbereichsqualität. Eine Entwicklung eines Teilbereichs dieser Flächen zu Wohnbauland ist bei ortsnahen Flächen nur im Rahmen einer Bauleitplanung unter Beachtung der Ziele der Raumordnung denkbar.

Bei der Aufstellung der Abrundungssatzung 1997 wurde die Abgrenzung für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil so eng gefasst, dass für die bestehenden Gebäude in der Regel nur der für bauliche Veränderungen und Umnutzungen erforderliche Mindestspielraum verbleibt. Die rückwärtige Begrenzung wurde unter Beachtung der ortstypischen Struktur möglichst gradlinig und einheitlich vorgenommen. Als unbebaute Grundstücke einbezogen wurden damals Einzelgrundstücke am nordwestlichen und nordöstlichen Ortsrand sowie am Mühlenweg. Aufgrund der Struktur der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen sind für Kerzendorf rückwärtige Nebengebäude typisch, die nach Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung für Wohn- und gewerbliche Zwecke umgenutzt wurden. Im Bereich vorhandener Lücken sollten Ergänzungen durch eine zweireihige Bebauung möglich sein.

Im Sinne der real vorhandenen Nutzung der im Ortsteil vorhandenen Gebäude, beurteilt nach den Kriterien der Baunutzungsverordnung (BauNVO), ist Kerzendorf kein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Der Ortsteil kann eher im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Kleinsiedlungsgebietes eingestuft werden. Landwirtschaftliche Betriebe sind nicht mehr vorhanden. Die ehemaligen LPG-Anlagen werden gewerblich genutzt und sind derzeit dem Außenbereich zugeordnet. Nutzungskonflikte zwischen vorhandenen kleinteiligen gewerblichen Nutzungen im Siedlungsgebiet und der Wohnbebauung bestehen nicht bzw. bewegen sich im gebietstypischen Rahmen.

6 Planungsbindungen

6.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist.

Der LEP HR nennt die Stadt Ludwigsfelde gemäß Ziel Z 1.1 (Strukturräume der Hauptstadtregion) als Teil des Berliner Umlandes (BU) und stellt die Stadt Ludwigsfelde als Mittelzentrum dar (Ziel Z 3.6 LEP HR). In den Mittelzentren sollen die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich konzentriert werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung der Stadt Ludwigsfelde und außerhalb des Freiraumverbundes. Die Entwicklungsmöglichkeit des Ortsteils beschränkt sich somit auf die Eigenentwicklung. Die Zielfestlegung Z 5.5 im LEP-HR regelt die Möglichkeit der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf für Gemeindeteile ohne zentralörtliche Schwerpunktfunktion. Gemäß Z 5.5 (2) LEP HR ist die Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Entwicklungsoption von 1,0 ha auf 1.000 Einwohner (Stichtag 31.12.2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Mit 3.619 Einwohnern zum Stichtag 31.12.2018 steht der Stadt Ludwigsfelde insgesamt ein Entwicklungspotential von 3,7 ha für alle Ortsteile außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung zur Verfügung.

Da die Ergänzungsfläche im Ortsteil Kerzendorf durch die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kerzendorf im Rahmen der Innenentwicklung mit einbezogen werden soll, muss diese Fläche nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption der Stadt Ludwigsfelde angerechnet werden und die Entwicklung beschränkt sich auf die Innenentwicklung.

6.2 Regionalplanung

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans 3.0 beschlossen. Öffentlich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28. Danach soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 textliche und zeichnerische Festlegungen u. a. zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung beinhalten.

Die Stadt Ludwigsfelde wurde mit Schreiben vom 17.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Plankonzept zur Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Siedlung aufgefordert. Ein verfestigtes Plankonzept liegt jedoch noch nicht vor.

6.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Ludwigsfelde (FNP) wurde am 30.10.2001 rechtswirksam, die 1. Änderung und Ergänzung wurde am 11.07.2006 vollzogen. Danach erfolgten mehrere Änderungen in Teilbereichen:

3. Änderung rechtswirksam am 15.05.2012
2. Änderung rechtswirksam am 29.01.2013
4. Änderung rechtswirksam am 09.04.2013
6. Änderung rechtswirksam am 28.01.2014
7. Änderung rechtswirksam am 08.12.2015
8. Änderung rechtswirksam am 26.09.2017
9. Änderung rechtswirksam am 02.04.2019
10. Änderung rechtswirksam am 30.04.2019
12. Änderung rechtswirksam am 28.05.2019
14. Änderung rechtswirksam am 27.10.2020
15. Änderung rechtswirksam am 29.06.2021
16. Änderung rechtswirksam am 12.07.2022 und
19. Änderung rechtswirksam am 12.11.2024.

Die Verfahren zur 5. und zur 13. Änderung wurden abgebrochen. Die Verfahren zur 11., 18. und 20. Änderung befinden sich derzeit noch im Änderungsverfahren. Die 17. Änderung wurde zur Genehmigung bei der zuständigen Behörde eingereicht. Aufgrund des Fristablaufs ist die Genehmigungsfiktion eingetreten. Diese muss noch ausgefertigt und im Amtsblatt der Stadt Ludwigsfelde bekanntgemacht werden. Der OT Kerzendorf ist nur von der 11. Änderung betroffen (siehe unten).

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die überwiegend dörflich geprägten Bereiche des Ortsteils Kerzendorf sowie die gewerblich genutzten Flächen im Westen und Osten als gemischte Bauflächen dar. Beiderseits des Mühlenwegs und der Neuen Allee schließen dem vorherrschenden Nutzungscharakter entsprechend eine Wohnbaufläche geringer Dichte (W1) sowie nordöstlich davon eine Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil und Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ an. Die Bauflächen (mit Ausnahme der Sonderbaufläche) sind durch schmale private Grünflächen zur offenen Landschaft hin abgeschirmt. Die angerartete Aufweitung entlang der Kerzendorfer Straße und der Platz um die Dorfkirche werden als öffentliche Grünflächen dargestellt. Die Dorfkirche und die benachbarten Gemeindehäuser sind Teil einer Gemeinbedarfsfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Die Änderungs- und Ergänzungsflächen dieser Satzung sind im rechtswirksamen FNP überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzung oder Teil der abschirmenden privaten Grünflächen dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung Ludwigsfelde hat am 01.03.2016 zeitgleich mit dem Beschluss zur Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans Ludwigsfelde für den Ortsteil Kerzendorf gefasst. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf vier voneinander getrennte Änderungsbereiche, von denen zwei Teilflächen umfassen, die Gegenstand dieser Satzung sind. Diese Flächen werden künftig im neuen FNP für die Gesamtstadt (Beschluss über die Neuaufstellung des FNP vom 03.05.2021) ebenfalls als Bauflächen dargestellt. Das Verfahren zur 11. FNP-Änderung ruht derzeit.

Für die Erklärung des Innenbereiches gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist jedoch nur die Bestandssituation maßgeblich, die FNP-Darstellung nicht. Zwar werden die Änderungs- und Ergänzungsflächen in der rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht als Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als private Grünfläche dargestellt, jedoch darf eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils auch über die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen hinausgehen. Eine rechtswirksame Anpassung des Flächennutzungsplans ist für diese Satzung daher nicht notwendig.

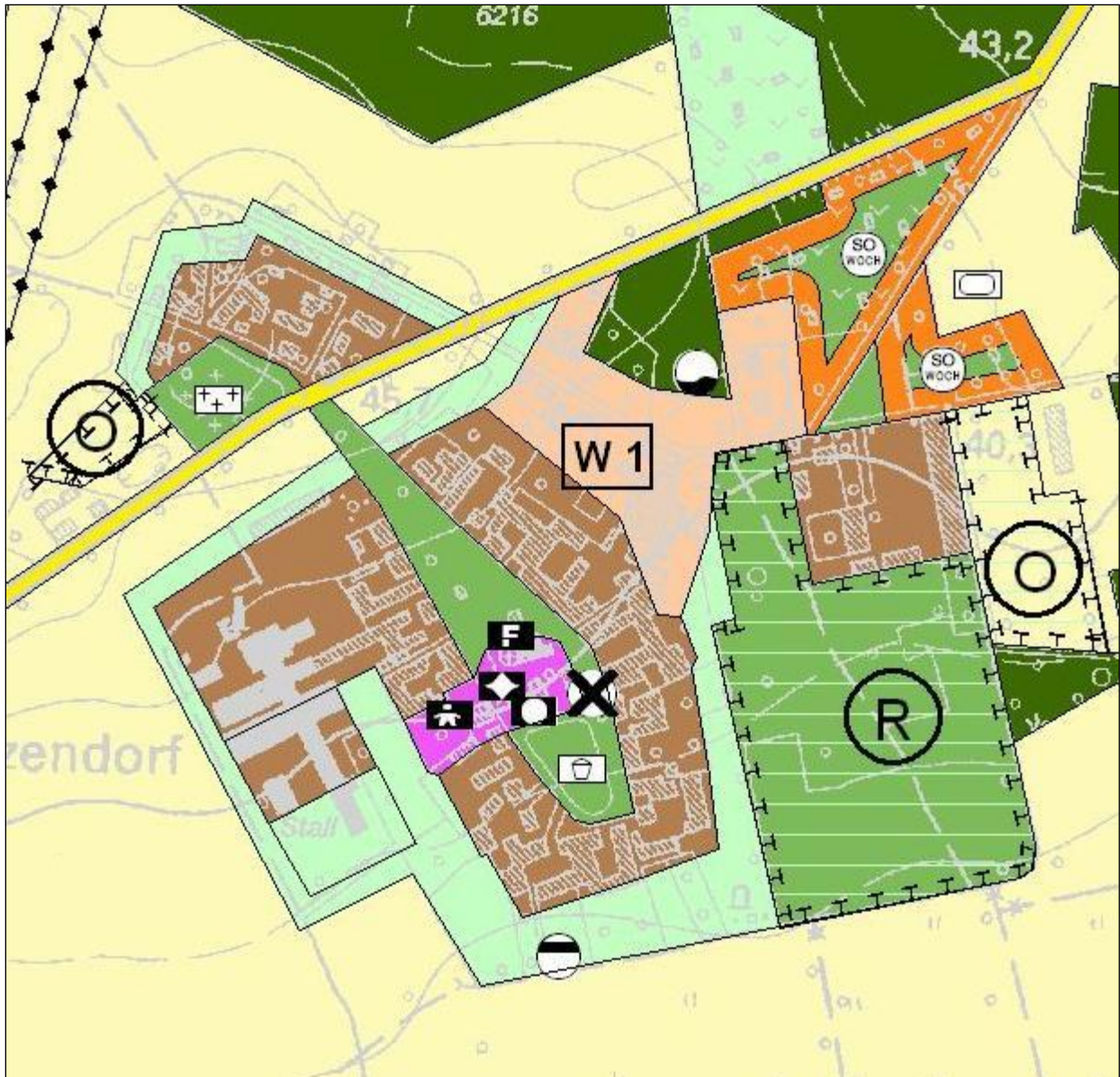


Abb. 1: Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsfelde, Stand 1. Änderung und Ergänzung 2006, M: 1 zu 5.000
Ausschnitt OT Kerzendorf

6.4 Bebauungsplanung

In Kerzendorf wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt.

6.5 Denkmalschutz

Bodendenkmal

Das Gebiet der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist großflächig von einem Bodendenkmal betroffen, der dem Denkmalschutz unterliegen. Dabei handelt es sich um das folgende Bodendenkmal:

- Nr. 130134 „Dorfkern Neuzeit, Dorfkern Mittelalter“ (im Bereich des historischen Dorfkerns um die Kerzendorfer Straße bis zur Trebbiner Allee sowie beiderseits des Wietstocker Weges).

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Satzungsplan übernommen. Es ist für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung lediglich informell von Interesse: Mit der Satzung werden keine Festsetzungen getroffen, welche in die Bodendenkmalbereiche eingreifen.

Fragen des Bodendenkmalschutzes sind wie bisher im Rahmen des § 34 BauGB mit dem Bauantragsverfahren zu klären.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können. Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) bestehen folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs.4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Zwei der insgesamt drei Klarstellungsflächen (K 1 und K 2) sowie die Ergänzungsfläche (E 1) liegen vollständig innerhalb des Bereichs des Bodendenkmals Nr. 130134.

Baudenkmale

In der alten Dorflage existieren zwei eingetragene Baudenkmale:

- Nr. 09105585: Dorfkirche,
- Nr. 09105609: Mittelflurhaus (Kerzendorfer Straße 8).

Für diese Objekte ist nach § 2 Abs.3 BbgDSchG der Umgebungsschutz zu beachten. Bei Planungs- und Bauvorhaben, die den Umgebungsschutz der genannten Baudenkmale berühren, sind die Denkmalbehörden frühzeitig zu beteiligen.

Die Baudenkmale liegen im Innenbereich, aber außerhalb der Flächen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Kerzendorf.

Naturdenkmale

Nach § 28 BNatSchG sind Naturdenkmale Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu einer Größe von fünf Hektar. Naturdenkmale können aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen sowie landeskundlichen Gründen oder aufgrund ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit unter Schutz gestellt werden. Als schützenswerte Einzelschöpfungen der Natur kommen unter anderem wertvolle Bäume in Betracht. In Brandenburg genießen die Alleen als geschützte Teile von Natur und Landschaft einen generellen Schutz nach § 31 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes. Allerdings sind besonders wertvolle Alleen in Einzelfällen ergänzend auch als Naturdenkmale geschützt.

In Kerzendorf ist ein eingetragenes Naturdenkmal vorhanden:

- Nr. 401 (Reg.-Nr. B0780): Baum - Dorfeiche Kerzendorf; Lage: Kerzendorf, Dorfplatz, südlich der Kirche; Flurstück 460 der Flur 1 Gemarkung Kerzendorf; Schutzgrund: Ausbildungsform, Schönheit (Ortsbild)

Die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu seiner Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können, sind nach Maßgabe der Rechtsverordnung der unteren Naturschutzbehörde verboten.

6.6 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinen gemeinschaftsrechtlich geschützten Gebieten, Naturschutzgebieten, Nationalparks, Biosphärenreservaten oder Landschaftsschutzgebieten.

Innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kerzendorf befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

6.7 Geschützte Allee

Alleen sind gemäß § 17 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) gesetzlich geschützt. Grundsätzlich dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Entlang der Trebbiner Allee und der Kerzendorfer Straße verlaufen geschützte Baumalleen entlang der vorhandenen Straßen.

6.8 Munitionsbelastung/ Altlasten

Hinweise zu Altlastenverdachts- bzw. Altlastenflächen oder Kampfmittelverdachtsflächen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgefragt und ggf. in die Planung aufgenommen. Im Flächennutzungsplan wird westlich der Dorfkirche ein Symbol für Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

7 Klarstellungssatzung mit Ergänzungsfläche

7.1 Unveränderter Inhalt der Abrundungssatzung 1997

Die Abgrenzung und Flächen der seit 1997 rechtskräftigen Abrundungssatzung, die nicht Gegenstand der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Kerzendorf sind, werden in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Die Regelungen der rechtskräftigen Abrundungssatzung von 1997 sind auf diesen Flächen weiterhin anzuwenden.

Die unveränderte Abgrenzung der rechtskräftigen Abrundungssatzung (künftige Bezeichnung: Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB ist in der Planzeichnung mit durchgehender schwarzer Linie dargestellt; die unveränderten Klarstellungsflächen werden in gelber Farbe dargestellt.

Neue Gebäude bzw. Nutzungen müssen sich gemäß den Regelungen von § 34 (1) BauGB in ihre unmittelbare Umgebung einfügen. Im Rahmen der Abrundungssatzung 1997 wurde auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der Satzung verzichtet. In der Begründung zur Abrundungssatzung 1997 wurde zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass

- Emissionsträchtiges produzierendes Gewerbe sowie Betriebe mit großflächiger Lagerhaltung und hohem Anteil an gewerblichem Schwerverkehr wie z.B. Bauunternehmen sich nicht in den dörflichen Kontext einfügen.
- Landwirtschaftliche Nutzungen ausschließlich im Außenbereich angesiedelt werden sollen.
- Eine Umnutzung rückwärtiger Nebengebäude zu Wohnzwecken oder Neubauten im rückwärtigen Bereich möglich sein sollen. Das Maß der Nutzung sollte sich an der ortsüblichen Bebauungsdichte orientieren.

Ebenso unverändert bleiben die Festsetzung der Grünflächen „Dorfanger“ und „Friedhof“ sowie die Bindung für die Erhaltung der Alleebäume im Bereich der Kerzendorfer Straße. Die Dorfeiche ist als Naturdenkmal ebenso weiterhin zu erhalten (siehe auch Kapitel 5.4 Naturdenkmale). Die Festsetzungen erfolgten zum Schutz der historischen Situation des ortsbildprägenden Dorfangers mit erhaltenswertem Baumbestand und des Dorffriedhofs. Auf der Grünfläche „Dorfanger“ sind ausschließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie öffentliche Parkplätze und Verkehrsflächen zulässig. Wenige Ausnahmen gelten für unmittelbar angrenzende Grundstücke. Auf eine nachrichtliche Übernahme der Grünflächen und des Naturdenkmals in die Planzeichnung dieser Satzung wird verzichtet, da die Satzung von 1997 auf einer anderen Kartengrundlage erstellt wurde.

7.2 Inhalt der 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Kerzendorf

Um eindeutig klarzustellen, wo Bauvorhaben auf der Rechtsgrundlage des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen sind und wo der nach § 35 BauGB definierte Außenbereich beginnt, wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kerzendorf gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in einer Satzung festgelegt. Die Grenze des Geltungsbereiches orientiert sich an den hinteren real vorhandenen maßgebenden baulichen Anlagen im Ortsteil. Im Rahmen einer Ortsbegehung sowie mithilfe aktueller Luftbilder wurde die vorhandene Bebauung sowie deren Nutzung neu kartiert.

An drei Standorten (K 1, K 2 und K 3) haben sich die Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung verändert. In diesen Bereichen wurde daher die Grenze an die vorhandene bauliche Realität auf den Grundstücken selbst bzw. an die prägende Bebauung der Umgebung angepasst, sodass diese Flächen als neue Klarstellungsflächen (K) in den künftigen Klarstellungsbereich einbezogen werden. Diese Änderungen werden mit durchgehender blauer Linie und Kreuzschraffur gekennzeichnet. Die Flächen sind in der folgenden Tabelle benannt:

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Größe in m²	Lagebeschreibung
K 1	1	342/1*	2.456	Teilflächen des Grundstücks zwischen dem Grundstück Kerzendorfer Straße Nr. 20 und der Trebbiner Allee
K 2	1	342/3*	314	Rückwärtige Teilfläche des Grundstücks Kerzendorfer Straße Nr. 20
K 3	1	360*, 361*, 362, 363*	2.896	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
Gesamt			5.666	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

Die neuen Klarstellungsflächen wurden aus den folgenden Gründen in den Innenbereich mit einbezogen:

Im Bereich der Fläche K 1 wird eine Fläche nordöstlich der Kerzendorfer Straße zwischen den vorhandenen Siedlungsbereichen südöstlich und nordwestlich der Trebbiner Allee, die als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils definiert werden, miteinbezogen. Eine Wohnbebauung dieser Fläche war zuvor aufgrund ihrer Nähe zur früheren Bundesstraße nicht realisierbar. Durch den Neubau der B 101 im Westen von Kerzendorf und der dadurch resultierenden Herabstufung der Trebbiner Allee und der erheblichen Reduzierung des Verkehrsaufkommens an diesem Standort sind die früheren Entwicklungshemmnisse entfallen. Der Bereich wird zum Teil bereits als Teil des angrenzenden Pferdehofs genutzt und weist eine Bebauung mit Nebenanlagen auf. Die Fläche K 1 wird ansonsten durch die südöstlich angrenzende Bebauung geprägt.

Bei den Flächen K 2 und K 3 handelt es sich um teilweise bereits bebaute oder über Nebenanlagen genutzte Bereiche, teilweise als Zufahrt genutzte Bereiche von bestehenden Baugrundstücken, die unmittelbar an den bisher definierten Innenbereich angrenzen, diesem aber bisher noch nicht zugeordnet sind. Der zur Erschließung erforderliche Teil des Mühlenwegs wird dabei miteinbezogen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Dadurch wird der vorhandenen städtebaulichen Bebauungssituation unter Beachtung des Einfügungsgebotes nach § 34 Abs. 1 BauGB Rechnung getragen.

Anpassung der Nachrichtlichen Übernahmen (Trinkwasserschutzzone / Bodendenkmale)

Auf einem Teil des damaligen Flurstücks 365 (heute Flurstück 568) befand sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Abrundungssatzung 1997 ein örtliches Wasserwerk, das zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Die bisher in der Satzung nachrichtlich übernommenen Trinkwasserschutzzone kann daher entfallen, ebenso die bisherigen Restriktionen für eine Bebauung innerhalb der alten Schutzzone.

Der Bereich der eingetragenen Bodendenkmale wurde inzwischen erheblich erweitert, die Fläche wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auch die eingetragenen Baudenkmale (siehe Kapitel 5.4 Baudenkmale) werden in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Aktualisierung der Kartengrundlage

Die Darstellung des Klarstellungsbereichs basiert auf der aktuell verfügbaren amtlichen Liegenschaftskataster (ALK). Dadurch sind seit der Planaufstellung 2016 neu gebaute Gebäude und geteilte Flurstücke künftig in der Kartengrundlage berücksichtigt. Allerdings finden sich in der verwendeten aktuellen ALK (abgerufen am Dezember 2024 über <https://geobasis-bb.de>) Eintragungen von einzelnen Gebäude, die bereits vor mehreren Jahren abgerissen worden sind. In der Planzeichnung zur 1. Änderung der Klarstellungssatzung sowie Ergänzungssatzung OT Kerzendorf wird die ALK daher dahingehend bearbeitet, dass diese nicht mehr existierenden Gebäude ohne Schraffur und mit einer gestrichelten Linie dargestellt werden.

Bei der Änderung des Klarstellungsbereichs nicht berücksichtigte Flächen

Im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung (vom 14.04.2021 bis 14.05.2021) wurde in der Stellungnahme des Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung 12.05.2021 die Einbeziehung weiterer Bereiche in den Klarstellungsbereich angeregt (Flurstücke 360, 362 und 410).

Die Flurstücke 360 und 362 sind künftig Teil der Klarstellungsfläche K 3 (siehe oben). Auf eine Einbeziehung des Flurstücks 410 wurde jedoch verzichtet, da sie als Teilfläche der ehemaligen Parkanlage des nicht mehr erhaltenen Herrenhauses („Schloss“) von einer Bebauung freigehalten werden soll (siehe unten unter „Reduktionsflächen“).

Zudem wurde in der o.g. Stellungnahme die Korrektur der Abgrenzung des Klarstellungsbereichs an mehreren Orten empfohlen. Dabei wurde angemerkt, dass die Abgrenzung vorhandene Gebäude nicht schneiden dürfe. Die Empfehlung wurde geprüft und ihr wurde im Ergebnis aus den folgenden Gründen nicht gefolgt:

Zum einen lassen die Regelungen des § 34 Abs. 4 BauGB eine begrenzte Generalisierung zu, so dass eine enge Orientierung an den vorhandenen Gebäuden nicht strikt geboten ist.

Zum anderen sind in den Innenbereich bestehende Gebäude einzubeziehen, die für den ständigen Aufenthalt von Menschen (d.h. insbesondere zum Wohnen und Arbeiten) dienen. Ein Teil der in der ALK eingezeichneten Gebäude, die durch die Klarstellungslinie geschnitten werden, existieren jedoch nicht mehr (auf den Flurstücken 309 und 544), bei den anderen in der ALK eingezeichneten Gebäuden handelt es sich lediglich um kleine Nebenanlagen, die nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen geeignet sind (wie teils offene Holzschuppen auf den Flurstücken 291 und 542). Bei dem in der ALK auf dem Flurstück 309 dargestellten Gebäude handelte es sich um eine ehemalige landwirtschaftlich genutzte Halle, die vor Juli 2012 vollständig abgerissen wurde und nicht wiederaufgebaut werden soll. Hier ist im Bereich der künftig hier geplanten Ergänzungsfläche E 1 eine Neubebauung vorgesehen (siehe unten Kapitel 6.3 Inhalt der Ergänzungssatzung). Insofern ist eine Korrektur der Abgrenzung des Klarstellungsbereichs auf diesen Flurstücken nicht erforderlich.

Reduktionsfläche

Im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungssatzung OT Kerzendorf wurde die bisherige Abgrenzung der rechtswirksamen Abrundungssatzung auch auf Flächen überprüft, in deren Nahbereich keine Bebauung vorhanden ist, die eine Klarstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB rechtfertigt und für die eine weitere Berücksichtigung im Klarstellungsbereich nicht erwünscht ist. Aus diesem Grund werden folgende Reduktionsflächen X 1 und X 2 aus der Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Kerzendorf herausgenommen und sind nicht mehr Gegenstand der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (früher Abrundungssatzung) von Kerzendorf. Diese Änderungen werden mit gestrichelter roter Linie gekennzeichnet.

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Größe in m ²	Lagebeschreibung
X 1	1	410*, 547*	2.456	Teilflächen zwischen den Grundstücken Wietstocker Weg Nr. 1a und 2
X 2	1	118*	703	Grünstreifen östlich der Grundstücke Wietstocker Weg Nr. 3a und 5
Gesamt			3.159	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.

Auf dem Flurstück 410 und einem Teil des Flurstücks 547 befinden sich Reste der ehemaligen Parkanlage, deren Freihaltung von jeglicher Bebauung Planungsziel des Ortsbeirats ist. Aus diesem Grund werden diese Flächen als Reduktionsfläche X 1 aus

dem Klarstellungsbereich ganz herausgenommen. Die Flurstücke 410 und 547 sind im kommunalen Besitz. Private Interessen werden somit nicht beeinträchtigt.

Das Flurstück Nr. 118 östlich des Grundstücks Wietstocker Weg Nr. 3a bzw. Nr. 5 dient ausschließlich der Erschließung der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, welches sich im Außenbereich befindet. Eine Funktion für die Bestandsgebäude auf den westlich angrenzenden Grundstücken im Bereich des nicht mehr erhaltenen ehemaligen Herrenhauses („Schloss“) ist hingegen nicht erkennbar. Die Fläche ist daher eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen. Aus diesem Grund wird diese Fläche als Reduktionsfläche X 2 aus dem Klarstellungsbereich ganz herausgenommen.

Im Rahmen der ersten Behördenbeteiligung wurde in der Stellungnahme des Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung 12.05.2021 die Herausnahme weiterer Bereiche aus dem Klarstellungsbereich angeregt. Dabei handelt es sich um Straßenabschnitte, die an den Außenbereich angrenzen. Dies wurde nicht berücksichtigt, da Straßenabschnitte, die zur Erschließung von angrenzenden Grundstücken des festgestellten Innenbereichs notwendig sind, in den Klarstellungsbereich grundsätzlich miteinbezogen wurden. Dies ist bei den in der o.g. Stellungnahme erwähnten Straßenabschnitten der Fall.

Künftige Größe des klargestellten Innenbereichs

Der per Satzung festgelegte im Zusammenhang bebaute Ortsteil wird mit den Anpassungsflächen K 1, K 2 und K 3 um insgesamt 5.666 m² (ca. 0,57 ha) vergrößert sowie durch die Reduktionsflächen X 1 und X 2 um 3.159 m² verkleinert. Insgesamt umfasst der so klargestellte Innenbereich künftig 124.132 m² bzw. 12,13 ha (die Ergänzungsfläche ist bei dieser Flächenangabe noch nicht berücksichtigt).

7.3 Inhalt der Ergänzungssatzung OT Kerzendorf

Ergänzungsfläche E 1

Für die bisher unbebaute Fläche zwischen dem Grundstück Kerzendorfer Straße Nr. 1 und der Trebbiner Allee haben sich die Planungsbedingungen durch den Neubau der B 101 im Westen von Kerzendorf und der dadurch resultierenden Herabstufung der Trebbiner Allee und der erheblichen Reduzierung des Verkehrsaufkommens an diesem Standort geändert. Eine aufgrund der Nähe zur früheren Bundesstraße zuvor nicht realisierbare Wohnbebauung dieser Fläche stehen nun keine Hemmnisse ausgehend vom Immissionsschutz mehr entgegen. Die ursprüngliche Einbeziehung dieses Bereichs als Klarstellungsfläche ist jedoch nicht möglich, da die Fläche eindeutig dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Allerdings sind für diese Fläche die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 S. 3 BauGB erfüllt. Es handelt sich um eine einzelne Außenbereichsfläche, die im Südosten an den im Zusammenhang bebaute Ortsteil (Innenbereich) von Kerzendorf angrenzt, der im Jahr 1997 über die Aufstellung einer „Abrundungssatzung“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der damals rechtsgültigen Fassung definiert wurde. Die künftige Ergänzungsfläche E 1 wird durch die Bebauung des Ortsteils Kerzendorf auf dem Grundstück Kerzendorfer Straße Nr. 1 und südöstlich davon, bestehend aus mehreren alten Gebäuden um den Dorfanger mit rückwärtigen Wirtschaftsgebäuden, die heute teilweise zum Wohnen genutzt werden, sowie einzelnen Neubauten geprägt.

In der Ergänzungsfläche E 1 regeln sich die dort mögliche Bebauung und die zulässige Nutzung nach den Regelungen des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des Gebotes der Einfügung der neuen Bebauung in Art der baulichen Nutzung der Umgebung. Die Art der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft der Ergänzungsfläche entspricht dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO bzw. dem eines Kleinsiedlungsgebietes gemäß § 2 BauNVO.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden durch diese neue Ergänzungsfläche insgesamt 0,45 ha zusätzlich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese Ergänzung wird mit durchgehender blauer Linie und Linienschraffur gekennzeichnet.

Nr.	Flur	Flurstücksnummer	Größe in m²	Lagebeschreibung
E 1	1	308, 309*, 310*, 311	4.504	(Teil-)Flächen der Grundstücke zwischen dem Grundstück Kerzendorfer Straße Nr. 1 und der Trebbiner Allee
gesamt			4.504	

* Die Flurstücke sind nur teilweise betroffen.



Abb. 2: Luftbild der Ergänzungsfläche E 1 (rot umrandet. ohne Maßstab, Quelle: geobasis-bb.de)



Abb. 3: Ergänzugsfläche E 1: Blick von Nordwesten von der Trebbiner Allee in Richtung Kerzendorfer Straße (die hohen Einzelbäume am rechten Bildrand existieren nicht mehr)



Abb. 4: Ergänzugsfläche E 1: Blick von der Kerzendorfer Straße in Richtung Westen (links rückwärtige Bebauung des Grundstücks Kerzendorfer Straße Nr. 1; die hohen Einzelbäume am rechten Bildrand existieren nicht mehr)

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Ergänzugsfläche E 1 erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche der Kerzendorfer Straße.

Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung kann voraussichtlich durch den Kommunalen Ver- und Entsorgungsbetrieb über vorhandene Anlagen in der angrenzenden Straße gesichert werden.

Auch die übrige Medienerschließung ist voraussichtlich ebenfalls über die angrenzende Straße möglich. Hinweise zu Belangen der Energieversorgung und zur Telekommunikation werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfasst und in die Planung aufgenommen.

Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können für die zur Ergänzung einbezogene Fläche einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Diese dürfen der Wirkung des § 34 BauGB nicht widersprechen und sollen eine Bezugnahme auf das städtebauliche Umfeld noch erkennen lassen.

Die Stadt Ludwigsfelde nutzt diese Möglichkeit und setzt in der Ergänzugsfläche E 1 auf Grundlage von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 fest. Dadurch soll dem Nutzungscharakter einer durchgrüneten, dörflich geprägten Bebauung entsprochen werden. Da sich die Ergänzugsfläche im Sichtbereich des Abschnitts der Trebbiner Allee befindet, der durch den Neubau der B 101 vom überörtlichen Verkehr abgehängt wurde und nur noch der örtlichen

Erschließung dient und aufgrund des Alleebaumbestandes an sowie einer westlich befindlichen Streuobstwiese von der offenen Landschaft aus nicht unmittelbar einsehbar ist, wird davon ausgegangen, dass eine GRZ von 0,2 sich an diesem Standort nicht negativ auf das Landschafts- und Siedlungsbild auswirken wird.

Weiterhin gilt auch der § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO, dass diese GRZ um 50 von Hundert durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überbaut werden darf. Innerhalb der Ergänzungsflächen ergibt sich somit eine maximal zulässige Versiegelung durch eine künftige Bebauung von max. 30 v.H. Daraus ergibt sich somit auch der Umfang der ökologischen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der Satzungserstellung abschließend festgesetzt werden müssen (siehe unten unter „Grünordnerische Festsetzungen“ sowie Kapitel 8.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“).

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

Die Festsetzung der GRZ, der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die Ausbildung eines Dachgeschosses begründen sich in einer ähnlichen Bebauung in der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung auf den bereits bebauten Grundstücken an Trebbiner Allee.

Die Satzung trifft darüber hinaus eine Gestaltungsregelung, mit der die Einordnung der baulichen Anlagen in das Orts- und Straßenbild am Eingangsbereich zum Angerdorf des OT Kerzendorf und dessen Umgebung gewährleistet und künftige Störungen durch unmaßstäbliche oder ortsfremde Gebäude verhindert werden sollen. Rechtsgrundlage für die in der Satzung festgesetzte Gestaltungsregelung ist § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

Die Ausbildung von Dächern hat eine besondere Bedeutung für das Bild der Siedlung in der umgebenden Landschaft. Dächer wirken weithin in die offene Landschaft. Durch die Vorgabe bestimmter Dachformen soll deshalb ein Mindestmaß an gestalterischer Zurückhaltung und Homogenität erreicht werden, das mit dem städtebaulichen Charakter des östlichen bzw. nordöstlichen Ortsrandes von Kerzendorf in Übereinstimmung steht.

Mit dieser Zielstellung wird als Gestaltungsbindung festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken in der Ergänzungsflächen E 1 Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² mit Dachneigungen von mindestens 35 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen sind.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden in der Ergänzungsfläche nicht getroffen, da die Zulässigkeit eines Vorhabens durch die Vorgaben des § 34 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB - Einfügung der zukünftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und keine Beeinträchtigung des Ortsbildes - ausreichend definiert ist.

Grünordnerische Festsetzungen

Für die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB wurden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet (siehe Kapitel 8.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“). Um den möglichen Eingriff mit direktem Bezug zum Eingriffsgrundstück auszugleichen und eine Mindesteingrünung der künftigen Wohnbaugrundstücke zu gewährleisten, werden folgende Festsetzungen getroffen:

§ 5 (1) Für eine zusätzliche Versiegelung ist je angefangene 10 m² überbaute Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von mindestens 20 m² 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.

Um den Maßgaben nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz zu genügen, können auch Baumpflanzungen in Kombination mit flächigen Gehölzanpflanzungen als

Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Einzelbaumpflanzungen alleine sind dazu hingegen nicht geeignet. Daher wird in Ergänzung zur obigen Festsetzung flächiger Gehölzanpflanzungen folgendes festgesetzt:

§ 5 (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 m² zusätzlich überbauter Grundfläche erfolgen.

Zur Veranschaulichung dient folgendes Rechenbeispiel:

Auf einem 600 m² großen Baugrundstück wird eine Fläche von 100 m² durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt. Durch flächige Gehölzanpflanzungen kann die Versiegelung gemäß textlicher Festsetzung § 5 (1) mit einem Faktor von 1:2 (Verhältnis des Eingriffs zum erforderlichen Ausgleich) ausgeglichen werden. Für einen vollständigen Ausgleich wären somit 200 m² Pflanzfläche anzulegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zusammenhängenden Pflanzflächen eine Flächengröße von mindestens 20 m² haben müssen.

Die Hälfte des Ausgleichserfordernisses kann gemäß textlicher Festsetzung § 5 (2) auch durch Baumpflanzungen geleistet werden: Bei diesem Rechenbeispiel kann eine 100 m² flächigen Gehölzanpflanzung bei einem Faktor von 1:2 für den Ausgleich für 50 m² Versiegelung herangezogen werden. Somit verbleiben 50 m² Versiegelung, die noch durch die Pflanzung eines Laubbaumes oder von zwei großkronige Obstbäume ausgeglichen werden muss.

Rechenbeispiel Ausgleichspflanzungen		
Versiegelung		100 m²
Maßnahme	Flächengröße	Ausgleich
zusammenhängende Strauchpflanzungen	100 m ²	50 m ²
Baumpflanzung ein Laubbaum (oder zwei Obstbäume)	1 x 50 m ² (2 x 25 m ²)	50 m ²
Ausgleich		100 m²

Die Pflanzfestsetzungen dienen als Ausgleichsmaßnahme für die ermöglichte Bodenversiegelung (Bebauung durch Haupt- und / oder Nebenanlagen) und die damit verbundenen Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt innerhalb der Ergänzungsfläche.

Nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde und den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) sind bei der Pflanzung von Gehölzen zum Ausgleich in Brandenburg heimische Arten zu verwenden. Daher wird in der Festsetzung § 5 (3) festgesetzt, dass für die o. g. Pflanzbindungen auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche 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 verwendet werden dürfen. Eine empfohlene Auswahl an entsprechenden standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen wird als Hinweis auf der Planzeichnung übernommen (siehe Kap. 7 Hinweise).

Um gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen rechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass die Ausgleichspflanzungen durch den Eingriffsverursacher in einem direkten zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens umzusetzen sind, spätestens jedoch 1 Jahr nach Fertigstellung des betreffenden Bauvorhabens. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Gehölzverlust ist dieser zu ersetzen. Die Ausgleichspflanzungen sind zudem der Genehmigungsbehörde sowie der Gemeinde in geeigneter Form (Fotodokumentation, Kauf-, Rechnungsbelege Pflanzwaren o.ä.) innerhalb der oben genannten Frist unaufgefordert nachzuweisen.

8 Hinweis

Für die auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Pflanzung von standortgerechten Gehölzen und Laubbäumen wird eine Auswahl aus der in 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 als Hinweis auf der Planzeichnung übernommen:

Empfohlene Artenlisten für standortgerechte Gehölze

Sträucher

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

Laubbäume

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

Obstbäume

<i>Malus sylvestris agg.</i>	(Wildapfel)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)
<i>Prunus pyraeaster agg.</i>	(Wildbirne)

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) (Ergänzungssatzung) ist die Eingriffsregelung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches anzuwenden. In der Eingriffsregelung nach dem BauGB ist der § 1 a „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ zu beachten, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Versiegelung des Bodens auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Weiter sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und die möglichen Beeinträchtigungen durch die Planung auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu bewerten. Grundlage für den Artenschutz ist § 44 BNatSchG in Verbindung mit den Ländergesetzen (Brandenburgisches Naturschutz Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG) bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Bereich der Ergänzungsfläche E 1 sowie Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Naturräumlich liegt Kerzendorf im Brandenburgischen Platten- und Hügelland auf der Teltowplatte im Übergangsbereich zum Naturraum Nuthe-Notte-Niederung. Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Der Ortsteil Kerzendorf der Stadt Ludwigsfelde ist ein in Nord-Süd-Richtung orientiertes Angerdorf bzw. „Sackgassendorf“, das dörflich geprägt ist: Ehemalige Bauernhöfe, heute als Wohnhäuser genutzt, und Landarbeiterhäuser wechseln sich mit modernen Einfamilienhäusern in lockerer Bauweise ab. Im Westen des Siedlungsbereichs befindet sich am Ortsrand eine ehemalige LPG-Anlage, die heute gewerblich genutzt wird. Der Siedlungsbereich nördlich der Trebbiner Allee ist eine ehemalige Landarbeitersiedlung sowie etwas abseits zwei weitere bebaute Grundstücke westlich davon unmittelbar nordwestlich der Kreuzung Trebbiner Allee / Kerzendorfer Straße befindet sich der Dorffriedhof. Die unmittelbare Umgebung Kerzendorfs ist vorrangig durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wälder geprägt.

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung im OT Kerzendorf umfasst eine Ergänzungsfläche (E 1) südwestlich der Kerzendorfer Straße im Bereich zwischen der bestehenden Bebauung des Angerdorfs und der Trebbiner Allee. Die Fläche umfasst einen Bereich, der bisher als Wiese genutzt wird, und ist 4.504 m² groß.

Auf der noch unbebauten Ergänzungsfläche soll künftig eine straßenseitige Bebauung mit Einfamilien- und/oder Doppelhäusern ermöglicht werden.

Es wird eingeschätzt, dass erhebliche negative Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter bei ordnungsgemäßer Nutzung der mit der Satzung ermöglichten neuen Baugrundstücke nicht auftreten werden:

Schutzgut Mensch: Aus der Lage und aktuellen Nutzung der Ergänzungsfläche lässt sich keine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit ableiten. Wegebeziehungen bleiben von der Planung unberührt. Bis auf die von in Dorfgebieten üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Immissionen (siehe Kapitel 8.6), sind keine wesentlichen Immissionen zu erwarten. Durch die Verlagerung der Bundesstraße B 101 nach Westen sind auf der Trebbiner Allee die Verkehrsmengen erheblich gesunken. Die Trasse der neuen B 101 im Westen des Ortsteils Kerzendorf befindet sich mit etwa 400 m in ausreichender Entfernung zum Ortsteil, sodass keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten sind. Die Lärmkartierung des Landes Brandenburg 2017 (3. Stufe) weist für den Bereich eine Lärmbelastung von unter 55 dB(A) tagsüber und unter 45 dB(A) nachts aus. Die Orientierungswerte, wie sie für allgemeine Wohngebiete gelten (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts), werden damit unterschritten. Folglich wird für die Ergänzungsfläche E 1 eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Mensch verursacht.

(Hinweis: Die Lärmkartierung 2022 - 4. Runde verwendet neue, EU-weit harmonisierte Berechnungsvorschriften. Daher sind die Kartierungsergebnisse 2022 nicht direkt mit den Kartierungsergebnissen der zurückliegenden Runden vergleichbar. Zudem umfasst die Lärmkartierung 2022 nur Hauptverkehrsstraßen, somit liegen Werte für den Bereich um die Trebbiner Allee in diesem Abschnitt nicht mehr vor.)

Schutzgut Landschaftsbild: Das Landschaftsbild von Kerzendorf ist als Restfläche eines Siedlungsraumes zu beschreiben. Der Ergänzungsbereich E 1 ist im Norden und Osten von baumbesetzten Straßen eingerahmt. Südlich befinden sich vereinzelt Einfamilienhäuser. Im Westen befindet sich eine weitere großräumige Grünfläche mit Streuobstbestand, die weiter westlich an einen Acker anschließt.

Mit der bereits bestehenden baulichen Vorprägung beiderseits der Kerzendorfer Straße, fügt sich die geplante Neubebauung auf der Erweiterungsfläche E 1 stimmig in das Bild der Umgebung ein. Voraussetzung ist, dass sich die Neubauten im Maß der baulichen Nutzung in

die Umgebung integrieren. Die vorliegende Satzung enthält als ökologische Ausgleichsmaßnahme ein Anpflanzgebot. Durch das damit geplante Grün wirkt eine zukünftige Bebauung ebenfalls zurückhaltend und integrierend. Mögliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden dadurch verringert. Es wird eingeschätzt, dass die Planung keinen erheblichen Eingriff auf das Schutzgut Landschaftsbild verursacht.

Schutzgut Boden: Die Böden der Stadt Ludwigsfelde gehen auf eine Grundmoränenbildung aus Geschiebemergel und -lehm zurück. Sie bestehen aus stark sandigem, kiesigem Schluff mit Steinen (LBGR, 2024: Geologische Karte 1 : 25.000). Auch der Ortsteil Kerzendorf weist solche Böden auf. Über Schmelzwasserablagerungen befinden sich hier lückenhafte Reste von Schluff und Sand mit Steinanreicherungen. In unmittelbarer Umgebung bestehen die Böden aus feinkörnigen Schmelzwassersanden. Weiter südlich befindet sich ein großflächiges Niedermoorgebiet. Geschiebemergel, Schluff und Ton weisen nur ein mittleres Rückhaltevermögen für Schadstoffe auf (LBGR, 2024: Umweltgeologische Karte 1:300.000).

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vor allem durch die zukünftige Mehrversiegelung zu erwarten. Hier ist besonders das Schutzgut Boden durch den Verlust der Bodenfunktionen betroffen. Zur Verringerung dieses Eingriffs ist die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Die Planung sieht daher für den Ergänzungsbereich die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 vor.

Die überbaubare Fläche innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 ist 4.504 m² groß. Daraus ergibt sich bei einer GRZ von 0,2 eine Grundfläche von 901 m², die mit baulichen Hauptanlagen versiegelt werden darf. Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 v. H. durch bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen. Somit ist eine maximale Mehrversiegelung von 1.351 m² durch die künftige Bebauung innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 zulässig. Aufgrund des geringen Umfangs an neuen Bauflächen wird die Beeinträchtigung der Funktion des Schutzgutes Boden mit den grünordnerischen Festsetzungen (insbesondere der Pflanzbindungen) ausgleichbar sein.

Schutzgut Fläche: Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Dieser Standort empfiehlt sich durch seine Lage am direkten Ortsrand und damit einhergehende Vorbelastung. Für die Nutzung als potenzielle Landwirtschaftsfläche ist sie aufgrund der Kleinflächigkeit und Lage unmittelbar am Ortsrand nicht geeignet. Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erkennbar.

Schutzgut Wasser: Das Grundwasser steht etwa bei 36,2 m NHN in rund 10-11 m Tiefe (LBGR, 2024: Hydrogeologische Karte 1 : 50.000). Auf der Planfläche befinden sich keine Oberflächengewässer.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser und auf die Grundwasserneubildung sind bei ordnungsgemäßer Nutzung der Grundstücke wegen der Verpflichtung der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima: Negative Auswirkungen auf das Kleinklima sind nicht zu erwarten. Neubauten sind nur mit ortsüblichem Maß möglich, das heißt es werden hauptsächlich Einfamilienhäuser, im Einzelfall Doppelhäuser entstehen, die insbesondere Luftaustauschbahnen zu innerörtlichen Bereichen nicht beeinträchtigen werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt: Im Rahmen eines Gutachtens wurden für die Ergänzungsfläche E 1 eine Biotopkartierung und -bewertung sowie eine Erfassung der geschützten Arten vorgenommen („Kartierbericht zur geplanten Ergänzungsfläche im Ortsteil Kerzendorf“, Umweltvorhaben in Brandenburg Consult GmbH, Berlin 11/2024). Für die Zuordnung der Biotoptypen wurde die Kartieranleitung Brandenburg (Landesamt für Umwelt LfU, 2024) verwendet. Demnach befinden sich im Ergänzungsbereich

überwiegend der Biotoptyp Ruderaler Halbtrockenrasen (Biotoptyp-Nr. 3220) sowie eine kleinere versiegelte Lagerfläche (Biotoptyp-Nr. 12740). Entlang der Trebbiner Allee und der Kerzendorfer Straße erstreckt sich jeweils ein Streifen des Biotoptyps Grasnelkenflur (Biotoptyp-Nr. 51212), der in bestimmter Ausprägung gesetzlich geschützt ist.

Der südliche Bereich der Ergänzungsbereich E 1 ist deutlich trockener, artenärmer und intensiver bewirtschaftet als der im Norden gelegene Teil. Neben charakteristischen Halbtrockenrasenarten wie dem Schafschwingel und dem kleinen Habichtskraut werden die trocken-mageren Standortbedingungen durch die Arten Schafgarbe, Grau-Kresse und Silber-Fingerkraut unterstrichen. Auf der nördlichen Teilfläche konnten zusätzlich Frischwiesen-Arten wie das Echte Leinkraut und einige Ruderal-Arten wie der Rispen-Sauerampfer, die Bastard-Luzerne und der Blaue Natternkopf festgestellt werden. Bis auf einen Stockausschlag einer Weide am nördlichen Rand des Ergänzungsbereichs ist die gesamte Planfläche gehölzfrei. Die beiden umliegenden Straßen (Trebbiner Allee und Kerzendorfer Straße) sind gesäumt von Berg-Ahorn und Winter-Linde. Zusätzlich konnten auf dem Bankett weitere Trockenzeiger-Arten wie Hasen-Klee und Grasnelke vermerkt werden.

Die starke Deckung der Fläche mit der Art Schafschwingel lässt auf eine vergangene Ansaat schließen. Der südliche Teilbereich der Ergänzungsfläche wurde in den vergangenen Jahrzehnten u.a. als Fest- und Projektfläche des Ortsteils genutzt und unterliegt aktuell einer intensiven Mahd durch den Eigentümer. Eine Auszeichnung als geschützter Trockenrasen kann auf der Planfläche nicht erfolgen, da die für diesen Biotoptyp besonders charakteristischen Arten im Verhältnis zur Gesamtartenzahl keine 25 % ergeben (Biotoptypschutzverordnung, 2006). Es konnte zwar häufig das kleine Habichtskraut festgestellt werden, jedoch reicht diese allein nicht für eine Zuordnung zum genannten Biotoptypen aus.

Auf dem Bankett entlang der Straßen hingegen konnten insgesamt drei Arten Grasnelke, Kleines Habichtskraut und Scharfer Mauerpfeffer erfasst werden, welche kennzeichnend für Sandtrockenrasen mit Grasnelken-Flur sind. In bestimmten Ausprägungen ist dieser Biotoptyp entweder dem FFH-Lebensraumtyp (LRT) 2330 oder 6120 zuzuordnen. Beides ist hier nicht zutreffend. Der LRT 2330 „Dünen im Binnenland“ ist standörtlich auf Binnendünen beschränkt, was hier nicht vorliegt. Der LRT 6120 „Trockene, kalkreiche Sandrasen“ ist nach der „Beschreibung und Bewertung der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie in Brandenburg“ durch das Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) durch das Vorkommen von mindestens zwei bestimmter, diesen LRT kennzeichnenden Arten definiert. Auf dem Bankett wurde jedoch keine dieser sieben in der Veröffentlichung des LfU genannten Arten gefunden. Grasnelke und Kleines Habichtskraut sind zwar für diesen LRT charakteristische Arten, ihr Auftreten alleine reicht jedoch nicht aus, um eine Fläche diesem LRT zuzuordnen.

Unabhängig der (Nicht-) Zuordnung als FFH-LRT sind Grasnelken-Fluren nach § 18 BbgNatSchaG geschützt. Ihre Beeinträchtigung ist daher an eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 (3) BNatSchG gebunden. Um eine Ausnahmegenehmigung zu erlangen ist i.d.R. ein Ersatz in gleicher Größe zu leisten, d.h. eine Grasnelkenflur in gleicher Flächengröße an einem anderen geeigneten Ort zu entwickeln. Allerdings existieren zum Ergänzungsbereich E 1 an der Kerzendorfer Straße bereits zwei Zufahrten, die für eine Erschließung der künftigen Baugrundstücke weiterhin genutzt werden könnten; in diesem Fall würde es voraussichtlich auch zu keinem Eingriff in die geschützte Grasnelken-Flur kommen. Falls an anderer Stelle neue Grundstückszufahrten angelegt werden sollen, wird über ggf. notwendige Ausnahmen bzw. Befreiungen im Rahmen der Baugenehmigung entschieden.

Auf der Ergänzungsfläche E 1 wurden keine geschützten Tierarten erfasst. In der Umgebung konnten Ringeltauben und Schwalben beobachtet werden. Nach Angaben eines Anwohners wurde die Fläche ehemals durch die Zauneidechse und Blindschleiche besiedelt. Regelmäßig kommt es zu Beobachtungen von Fledermäusen und Vogelarten wie dem Buntspecht und dem Rotkehlchen. Bei der Begehung konnten keine aktuellen Brutstätten von bodenbrütenden

Vogelarten festgestellt werden. In den Alleeebäumen der Kerzendorfer Straße außerhalb des Ergänzungsbereichs E 1 konnten zwei Spechthöhlen erfasst werden.

Streng und besonders geschützte Tierarten sind auf neu zu bebauenden Flächen nicht gefunden worden. Niststandorte von Vogelarten, die per Gesetz alle geschützt sind, sind in der näheren Umgebung ausreichend vorhanden. Die bauliche Nutzung wird nicht zu populationsgefährdenden Beeinträchtigungen führen (siehe auch unten „Artenschutz“). Die vorhandenen Biotopstrukturen werden bei Planrealisierung auf der gesamten Fläche verändert und gehen durch die Bebauung und die Anlage von Gärten verloren. Dadurch wird sich auch die Zusammensetzung der derzeit bestehenden Flora und Fauna verändern. Der Eingriff kann durch die Minimierung der Versiegelung verringert werden. Ein Ausgleich wird teilweise durch die Schaffung gleich- und höherwertiger Biotope (Gehölzstrukturen durch Pflanzbindungen) geschaffen.

Artenschutz

Der Umgang mit geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten, gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

Die Vorschriften gelten unabhängig davon, ob es sich um Baumaßnahmen in Ergänzungsflächen oder im Innenbereich handelt. Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der Ergänzungssatzung auf Grundlage von § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB für die Ergänzungsflächen abzuwägen. Bei Baumaßnahmen innerhalb des Innenbereichs (und somit auf den Klarstellungsflächen) sind die Belange des Artenschutzes hingegen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Um sicherzustellen, dass Baugrundstücke vor Bauantragstellung oder Bauanzeige im Rahmen der Bauvorbereitung von Strukturen befreit werden, die artenschutzrelevant sind, wird in die Satzung ein Hinweis übernommen, dass bei der Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden dürfen.

Im Rahmen des o.g. Gutachtens wurde für die Ergänzungsfläche E 1 eine Potenzialabschätzung zum Artenschutz vorgenommen („Kartierbericht zur geplanten Ergänzungsfläche im Ortsteil Kerzendorf“, Umweltvorhaben in Brandenburg Consult GmbH, Berlin 11/2024). Dabei wurde das Potential für das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse und europäischer Vogelarten mit folgendem Ergebnis betrachtet:

Zauneidechse (Lacerta agilis)

Bei dem Ergänzungsbereich E 1 handelt es sich um eine Wiesenfläche. Durch die intensive Bewirtschaftung (monatliche Mahd) bietet die Fläche wenig Potenzial als Habitat. Die Zauneidechse bevorzugt sonnenexponierte halboffene Lebensräume mit ausreichenden Versteckmöglichkeiten. Eine aktuelle Besiedlung kann ausgeschlossen werden, da Rückzugsstrukturen wie Sträucher und Gebüsche oder Steinhäufen gänzlich fehlen.

Brutvögel

Zum Zeitpunkt der Begehung des Gutachters war die Brutsaison 2024 bereits abgeschlossen, sodass keine besetzten Nester erfasst werden konnten. Es konnte jedoch anhand der

vorgefundenen Strukturen der Fläche ein mögliches Vorkommen abgeleitet werden. Demnach wird das Gebiet von Vögeln besiedelt und bildet ein Teilhabitat für Baumbrüter und Siedlungsfolger. Aufgrund der Lage der Fläche ist vor allem mit dem Auftreten häufiger Vogelarten zu rechnen. Das Vorkommen der Feldlerche im Gebiet ist zwar generell bekannt, jedoch kann eine Nutzung der Planfläche als Bruthabitat für bodenbrütende Vogelarten aufgrund der intensiven Mahd ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist die Planfläche durch ihre geringe Größe und die sie umgebenden Alleebäume kein charakteristisches Bruthabitat. Die umstehenden Gehölze der Alleen bieten potenzielle Nistplätze für baumbrütende Vogelarten. Bei der Kartierung konnten in einer Winter-Linde an der Kerzendorfer Straße zwei Spechthöhlen vermerkt werden. Weitere Baumhöhlen in den Gehölzen eignen sich ebenfalls grundlegend als Quartiere für Fledermäuse.

Zusammenfassende Beurteilung

Das frühere Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse ist mit großer Sicherheit im Ergänzungsbereich E 1 erloschen.

Der Ergänzungsbereich E 1 ist zwar Nahrungshabitat europäischer Vogelarten, bietet jedoch kein Potenzial für Niststätten, da sie keine Gehölze aufweist und für Bodenbrüter aufgrund der häufigen Mahd und des geringen Abstandes zu den umgebenden Alleebäumen nicht geeignet ist.

Fledermäuse werden das Plangebiet sicher als Jagdhabitat nutzen, als Quartier geeignete Strukturen fehlen jedoch gänzlich.

Eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch die geplante Bebauung der Planfläche kann daher ausgeschlossen werden.

Baumschutz / Allee

Die vorhandenen Alleebäume sind gemäß § 17 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) geschützt und dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Eingriffe in den Wurzelbereich der Alleebäume bei der Herstellung von neuen Grundstückszufahrten können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Über die in diesem Zusammenhang ggf. notwendigen Ausnahmen bzw. Befreiung wird im Rahmen der Baugenehmigung entschieden.

Ausgleichserfordernis

Bodenversiegelungen sind grundsätzlich als erheblich zu bewerten und ausgleichspflichtig, vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1. Da eine Entsiegelung innerhalb des Planungsgebietes nur in geringem Umfang möglich ist und auch in räumlicher Nähe keine ausreichenden Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, ist zum ökologischen Ausgleich der Versiegelung des Bodens die Pflanzung von Bäumen oder alternativ die Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2. Dieses Ausgleichsverhältnis wird in Orientierung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ (herausgegeben vom Umweltministerium Land Brandenburg) angesetzt.

Für den überbaubaren Bereich der Ergänzungsfläche ergibt sich daraus eine maximale zulässige Versiegelung von 1.351 m². Zur Realisierung des notwendigen ökologischen Ausgleichs wird in der Satzung bestimmt, dass je angefangene 10 m² überbauter Grundfläche eine zusammenhängende Pflanzfläche von 20 m² mit standortgerechten Gehölzen angelegt werden muss. Die Hälfte des Ausgleichserfordernisses 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 m² überbauter Grundfläche erfolgen. Für die überbaubare Ergänzungsfläche bedeutet dies bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Versiegelung eine potenziell notwendige Ausgleichspflanzung in der Größenordnung von 1.351 m² Gehölzfläche und 14 Bäumen (bzw. 28 Obstbäumen). Im

Rahmen der Pflanzfestsetzungen sind auch größere Gehölzflächen und weniger Bäume denkbar.

Eingriffsermittlung			Eingriff (m²)
max. ermöglichte zusätzliche Versiegelung Ergänzungsfläche			1.351
Ausgleichsmaßnahme (Beispiel)	Anzahl / Fläche (m²)	Faktor	Ausgleich (m²)
<i>Grünordnerische Festsetzungen gemäß Rechenbeispiel Kap. 6.3:</i>			
Strauchpflanzung auf der Grundstücksfläche	1.351	0,5	675
Baumpflanzungen (für bis zu 50 % des erforderlichen Ausgleichs)	14	50	700
Umfang Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung			1.375

9.2 Wohnfolgeeinrichtungen / Versorgungsstrukturen

Der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen, Spielplatz- und Grünflächen wird sich durch die Neubebauung mit einer begrenzten Anzahl an Einfamilien- und/oder Doppelhäusern nur geringfügig erhöhen. Der Bedarf soll an vorhandenen Standorten in Kerzendorf bzw. in der Stadt Ludwigsfelde mit abgedeckt werden.

9.3 Verkehrliche Erschließung

Infolge der Realisierung von etwa begrenzten Anzahl zusätzlicher Wohngebäude wird der ohnehin geringe Verkehr auf der Trebbiner Allee kaum zunehmen. Die verkehrlichen Auswirkungen werden sich daher in Grenzen halten.

9.4 Belange des Brandschutzes

Hinweise zu den Brandschutzbelangen werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt und im Folgenden in die Planung aufgenommen.

Auf die Einhaltung der technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und Arbeitsblatt W 331 "Hydranten" wird vorab verwiesen.

Für die Bemessung der erforderlichen Löschwassermenge des Grundschatzes ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW zu Grunde zu legen. Aufgrund der ermöglichten Bebauung (zwei Vollgeschosse, GFZ von unter 0,7 bei einer GRZ von 0,3) müssen hier im Löschbereich mindestens 800 l Löschwasser je Minute (48 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

9.5 Belange des Denkmalschutzes

Die Ergänzungsfläche E 1 liegt vollständig innerhalb des nachrichtlich übernommenen Bereiches für Bodendenkmale. Die Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind zu beachten (siehe Kapitel 5.4 Denkmalschutz).

Die denkmalgeschützten Gebäude des Ortsteils befinden sich alle in ausreichender Entfernung, sodass eine Beeinträchtigung dieser Denkmale nicht zu befürchten ist.

9.6 Belange der Landwirtschaft

Direkt angrenzend an die Grenze des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich Flächen, die überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft genutzt werden. Hier wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage von Kerzendorf im ländlichen Raum die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung eine ortstypische und direkt an die Wohngrundstücke heranrückende Nutzung darstellt. Daher sind Störungen z.B. durch

Lärm- und Staubbelästigungen, insbesondere durch Erntearbeiten im Spätsommer und Herbst auch bis in die Abendstunden und an den Wochenenden als ortsüblich zu akzeptieren. Dieses gilt auch für eventuelle zeitweilige Geruchsimmissionen, die sich durch Düngearbeiten, vor allem im Frühjahr ergeben können.

Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan ist nördlich der Ergänzungsfläche E 1 die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen, die allerdings noch nicht umgesetzt wurde. Insofern ist die Beibehaltung einer kleinteiligen Ackerfläche im Bereich der Ergänzungsfläche ohnehin nicht sinnvoll.

10 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.9)