STADT LÜBBEN

Staatlich anerkannter Erholungsort

Stadt Lübben (Spreewald)
Lubin (Błota)



Abbildung 1: google earth

EXPOSÉ

für die unbebaute Grundstückteilfläche des Flurstückes 374 der Flur 6 mit ca. 5.900 m² am „Ratsvorwerker Weg“ in 15907 Lübben

LÜBBEN
Die Stadt im Spreewald.

Inhaltsverzeichnis

Information zum Grundstück 3
Lagebeschreibung 3
Grundstücksdaten & Kataster 4
Erschließung 5
Aktuelle Nutzung 6
Ziel 6
Bau- und Planungsrecht 6
Baulasten / Altlasten / Umweltinformation 7
Informationen zum Vertragsinhalt 7
Art der Ausschreibung 7
Das Verfahren, Angebot 7
Inhalt des Angebotes 8
Bewertungsmatrix (Anlage 3) 9
Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung 10
Ansprechpartner 10
Hinweise 10
Anlagen 10

LÜBBEN
Die Stadt im Spreewald.

Die Stadt Lübben (Spreewald) beabsichtigt im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung die an der öffentlichen Verkehrsanlage „Ratsvorwerker Weg“ gelegene und noch zu vermessene Grundstücksteilfläche in 15907 Lübben (Spreewald) auf der Grundlage einer Konzeptvergabe mit Bewertungsmatrix zu veräußern.

Die Stadt Lübben (Spreewald) als ausgewiesenes Mittelzentrum sowie Kreisstadt im ländlich geprägten Raum ist Zentrum medizinischer Dienstleistungen und übernimmt damit eine wichtige Funktion in der Daseinsvorsorge in der Region.
Neben der Gesundheitswirtschaft wird aber auch der Tourismus und die Ernährungswirtschaft als starke und zukunftsfähige Branche für Lübben gesehen.
Die Gewährleistung einer angemessenen Wohnraumversorgung für die Bevölkerung gehört ebenso zu den zentralen Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge. Gestützt auf § 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in Verbindung mit dem Sozialstaatsprinzip ist die Stadt Lübben (Spreewald) verpflichtet, die für ein menschenwürdiges Wohnen notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Diese Verantwortung beschränkt sich aber nicht nur auf die bestehenden Wohnungsbestände der Lübbener Wohnungsbaugesellschaft mbH, sondern umfasst die Sicherung der Wohnraumversorgung im gesamten Gemeindegebiet, ausdrücklich auch unter Einbeziehung des privaten Sektors.

Information zum Grundstück

Lagebeschreibung

Die Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) mit über 14.000 Einwohnern liegt rund 40 Kilometer nordwestlich von Cottbus und 75 Kilometer südöstlich von Berlin. Mitten im Biosphärenreservat Spreewald bildet sie das Scharnier zwischen Unter- und Oberspreewald, der sich in Richtung Nordwesten und Südosten ausbreitet. Als Kreisstadt des Landkreises Dahme-Spreewald ist Lübben seit 1999 staatlich anerkannter Erholungsort und Paul-Gerhardt-Stadt. Aufgrund ihrer Einbindung in unterschiedliche Infrastrukturnetze und ihrer unmittelbaren Nähe zu wirtschaftlich starken Standorten befindet sich die Stadt in einer sehr günstigen geographischen Lage und kann somit die vorhandenen Lagebeziehungen und -potentiale optimal nutzen. Die Nähe zu den Metropolregionen Berlin und Dresden sind prägnant für Lübben.
Für den Pendleralltag bietet die Stadt Lübben eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit zwei Autobahnanschlüssen, der direkten Bahnanbindung nach Berlin und Cottbus oder auch mit dem öffentlichen Busverkehr. Die Städte Berlin, Dresden und Cottbus sind somit innerhalb einer Fahrstunde erreichbar. Lübben befindet sich in der Lausitz, einer Region im Strukturwandel. Kleine und Mittelständische Unternehmen prägen unseren Wirtschaftsstandort.

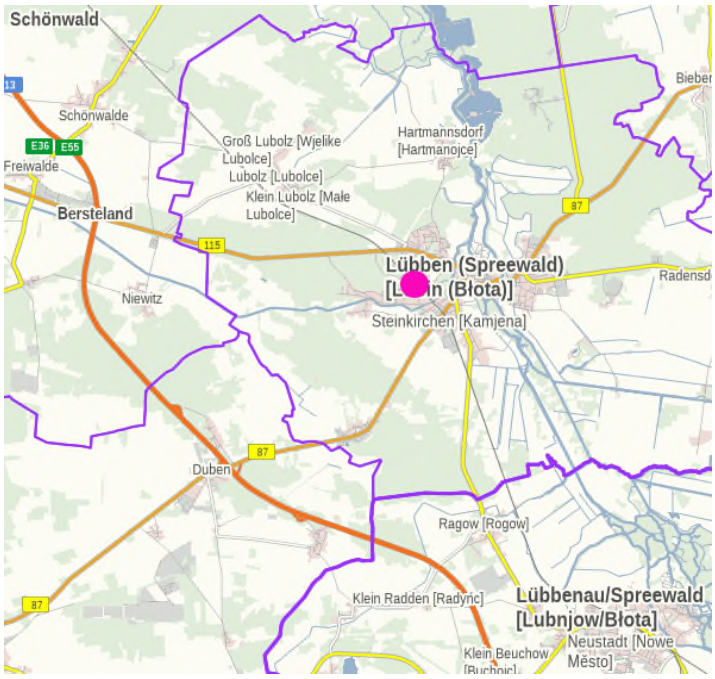


Abbildung 2: LGB Brandenburg Viewer

LÜBBEN
Die Stadt im Spreewald.

Das unbebaute Grundstück liegt an der öffentlichen Verkehrsanlage „Ratsvorwerker Weg“ inmitten des ca. 20 Hektar großen Bebauungsplangebietes Nr. 7 „Ratsvorwerker Weg – Nord“ am östlichen Stadtrand von Lübben. Die Umgebung ist geprägt von Ein– und Mehrfamilienhäusern.

Grundstücksdaten & Kataster

Bezeichnung:	**Teilfläche unbebautes Grundstück**
Gemarkung:	Lübben
Flur:	6
Flurstücke:	374 tlw.
Größe:	ca. 5.900 m²
Wirtschaftsart:	Wohnbaufläche
Amtsgericht	Lübben
Grundbuch von	Lübben



Abbildung 3: LGB Brandenburg Viewer

Erschließung



Abbildung 4: Archikart Orthofoto

Das voll erschlossene Grundstück grenzt im Norden an das Fließgewässer „Bettelgraben“ und im Westen sowie Osten an die bereits bestehenden Wohnbauten an. Der Ratsvorwerker Weg hat die Funktion einer reinen Erschließungsstraße für die Anlieger. Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs besteht über mehrere Buslinien, deren Haltestellen sich im Kreuzungsbereich Lieberoser Straße / Postbautenstraße sowie im Verlauf der Lieberoser Straße befinden.
Die notwendigen Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser und Telekomunikation liegen straßenseitig an.
Das neu zu bildende Grundstück ist über die öffentliche Verkehrsanlage erschlossen. Eine straßenseitige Vermessung des Grundstückes wird im Süden und Westen erforderlich.

Hinweis: Auf dem kaufgegenständlichen Grundstück befinden sich ein Mittelspannungskabel und ein Niederspannungskabel der örtlichen Versorgung der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM), welche in Abstimmung mit dem neuen Eigentümer und deren Entwicklungs- und Planungsabsichten entfernt oder umverlegt werden. Die aktuelle Leitungsauskunft befindet sich in der Anlage 1.

Aktuelle Nutzung

Bei der Vertragsfläche handelt es sich um eine ehemalige Kleingartenparzelle, deren Nutzung dem Bundeskleingartengesetz unterlag. Die Fläche wurde ordnungsgemäß von sämtlichen baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Einbauten geräumt. Es existieren keine baulichen Anlagen (Lauben) oder gärtnerischen Anpflanzungen mehr. Die Fläche ist derzeit unbewirtschaftet, nicht eingezäunt und offen zugänglich.

Ziel

Die Grundstücke im Geltungsbereich des „Bebauungsplans Nr. 7 – Ratsvorwerker Weg - Nord“ stellen in Verbindung mit der stadträumlichen Lage ein erhebliches Potential für den Wohnungsbau dar.
Ziel an diesem Standort ist die Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnprojektes. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung mit Schaffung eines hochwertigen Wohnumfeldes zu gewährleisten, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Ratsvorwerker Weg —Nord" in Lübben - Ost beschlossen, welcher mit dieser Grundstücksveräußerung an diesem Standort umgesetzt werden soll.

Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 – Ratsvorwerker Weg – Nord“. Deren Festsetzungen sind einzuhalten.



Der rechtsverbindliche B-Plan lässt in Verbindung mit der Grundstücksgröße eine Entwicklungsspanne von Einfamilienhäusern (EFH) bis (in eingeschränktem Maße) Mehrfamilienhäusern (MFH) zu.

Abbildung 5: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7 (siehe Anlage 2)

Baulasten / Altlasten / Umweltinformation

Baulasten: Laut Auskunft des Bauordnungsamtes vom 28.11.2024 sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises Dahme-Spreewald vorhanden.

Altlasten: Ein Abgleich des Geltungsbereiches mit dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Landesumweltamtes Brandenburg hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten ergeben.

Bodendenkmal: Im Geltungsbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg — DSchG Bbg anzuwenden.

Kampfmittelbelastung: Eine Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich nicht bekannt. Aufgrund der starken Bombardements im Krieg kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine weiterführende Untersuchung ist nicht erfolgt.

Informationen zum Vertragsinhalt

- Sämtliche mit dem Erwerb des noch zu vermessenen Grundstückes anfallenden Kosten (Vermessung, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten, etc.) trägt der Erwerber.
- Der Grundstückskauf dient nicht zu Spekulationszwecken.
- Der Kaufvertrag wird folglich auch eine Mehrerlösabführklausel und eine Investitionsverpflichtung enthalten.
- Es wird eine Rückauflassungsvormerkung / Wiederkaufsrecht im Falle, dass das Investitionsvorhaben nicht umgesetzt wird, eingetragen.
- Das Konzept ist als Anlage Bestandteil des Notarvertrages.
- Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages könnte in Erwägung gezogen werden.
- Das Grundstück ist ausschließlich einer Wohnnutzung zuzuführen.

Art der Ausschreibung

Bei der Ausschreibung der vorbezeichneten Grundstücksteilfläche handelt es sich um eine öffentliche, für die Stadt Lübben (Spreewald) unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Es handelt sich hierbei um keine Ausschreibung im Sinne des Vergaberechts, deshalb besteht keine Bindung an die Vergabebestimmungen der VgV, VOL, VOB o. ä. Zudem behält sich die Stadt Lübben (Spreewald) das Recht vor, das Ausschreibungsverfahren jederzeit, ohne Angabe von Gründen abzubrechen oder ganz aufzuheben.

Das Verfahren, Angebot

Das Mindestgebot beträgt **507.000,00 Euro**
und ergibt sich aus dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert gemäß Wertgutachten vom 20.04.2026.

Ihr Kaufpreisangebot, ein aussagekräftiges Konzept entsprechend der einzelnen Themenfelder der Bewertungsmatrix sowie die daraus resultierenden, nachfolgend aufgeführten Unterlagen reichen Sie bitte, vorzugsweise digital,

bis zum 15.01.2027

unter liegenschaften@luebben.de

oder bei der

Stadt Lübben (Spreewald)
Sachgebiet Liegenschaften
Vermerk „Ausschreibung Grundstücksteilfläche Ratsvorwerker Weg“
Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)

ein.

Angebote mit zusätzlichen Wohneinheiten können positiv berücksichtigt werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten sowie städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität bewahrt bleibt.

Verspätet eingehende Angebote werden nicht berücksichtigt.

Nach dem Ablauf der Angebotsfrist erfolgt zunächst die formale und inhaltliche Prüfung der eingegangenen Angebote. Auf Grundlage der Bewertungsmatrix erstellt die Verwaltung einen Vergabevorschlag. Die endgültige Entscheidung über die Veräußerung trifft die Stadtverordnetenversammlung.

Inhalt des Angebotes

Dem Angebot sind nachfolgende Erklärungen, Unterlagen und Nachweise beizufügen:

Formale Bewerbungsunterlagen:

- Vorstellung des Interessenten (z.B. kurze Unternehmensdarstellung, max. 2 DIN A4 Seiten)

Unternehmens- und Bonitätsnachweise:

- Referenzobjekte (Wohnungsbau, Quartiersentwicklung etc.)
- Jahresabschlüsse der letzten 2-3 Jahre
- Bankauskunft/Finanzierungsbestätigung
- Eigenkapitalnachweis
- Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (nicht älter als drei Monate im Zeitpunkt der Angebotsabgabe). Kopie ist ausreichend.
- Eigenerklärung über das Nichtvorliegen von Insolvenzgründen

Zum städtebaulichen Konzept:

- Lageanalyse, Konzeptidee
- Bebauungsvorschlag passend zum B-Plan
- Flächenkennzahlen (GFZGRZ, Geschossigkeit, Wohnfläche gesamt, Anzahl Wohneinheiten)
- Lageplan
- Kubaturen/Baumassenstudie
- Erschließungskonzept
- Stellplatzkonzept
- Vorentwurfspläne

Zum Nutzungskonzept:

- Wohnungsmix
- Zielgruppen
- Angaben zu evtl. gefördertem Wohnraum
- Miet- oder Kaufmodell
- Gemeinschaftsflächen

Zum Nachhaltigkeits- und Energiekonzept:

- Energiestandard
- Heizkonzept
- PV-Konzept
- Regenwassermanagement
- Materialkonzept
- Klimaanpassung (Hitze, Verschattung…)

Zum Wirtschaftlichkeits- und Realisierungskonzept:

- Investitionsvolumen
- Kalkulationsannahmen
- Kaufpreisangebot
- Wirtschaftlichkeitsdarstellung
- Finanzierungsstruktur

Zeit- und Meilensteinplan:

- Zeitstrahl von Grundstückserwerb bis Erstbezug

Bewertungsmatrix (Anlage 3)

Zuschlagskriterium	Gewichtung	Punkte
Kaufpreisangebot	30 %	30
Konzeptqualität	70 %	70
Gesamt	100 %	100

Die ausführliche Bewertungsmatrix mit den einzelnen Themenfeldern finden Sie in Anlage 3.

Bewertung der eingehenden Angebote / Vergabeentscheidung

Neben dem anzubietenden Kaufpreis wird das mit dem Angebot einzureichende Konzept/Projekt nach der in Anlage 3 beigefügten Bewertungsmatrix bewertet. Es können insgesamt 30 Punkte für den höchsten Kaufpreis erreicht werden, der somit mit einer Gewichtung von 30 % in die Bewertung eingeht. Für abgegebene Angebote zwischen dem Höchstgebot und dem Mindestgebot werden die Punktwerte interpoliert.
Für die Qualität und den Inhalt des eingereichten Konzeptes unter Bezugnahme der einzelnen Themenfelder können 70 Punkte erreicht werden. Diese gehen folglich einer Gewichtung von 70 % in die Gesamtbewertung ein.
Bei der Vorlage gleichrangiger Konzepte erhalten die jeweiligen Bewerber die Möglichkeit, ihr Konzept im Hauptausschuss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) vorzustellen. Sollte hier kein Mehrheitsbeschluss gefasst werden können, entscheidet das Los.

Ansprechpartner

Ansprechpartner*in:	Frau Pötschick, Herr Kruspe
Telefon:	03546/792308 oder 03546/792307
E-Mail:	liegenschaften@luebben.de
Weitere Informationen:	luebben.de

Hinweise

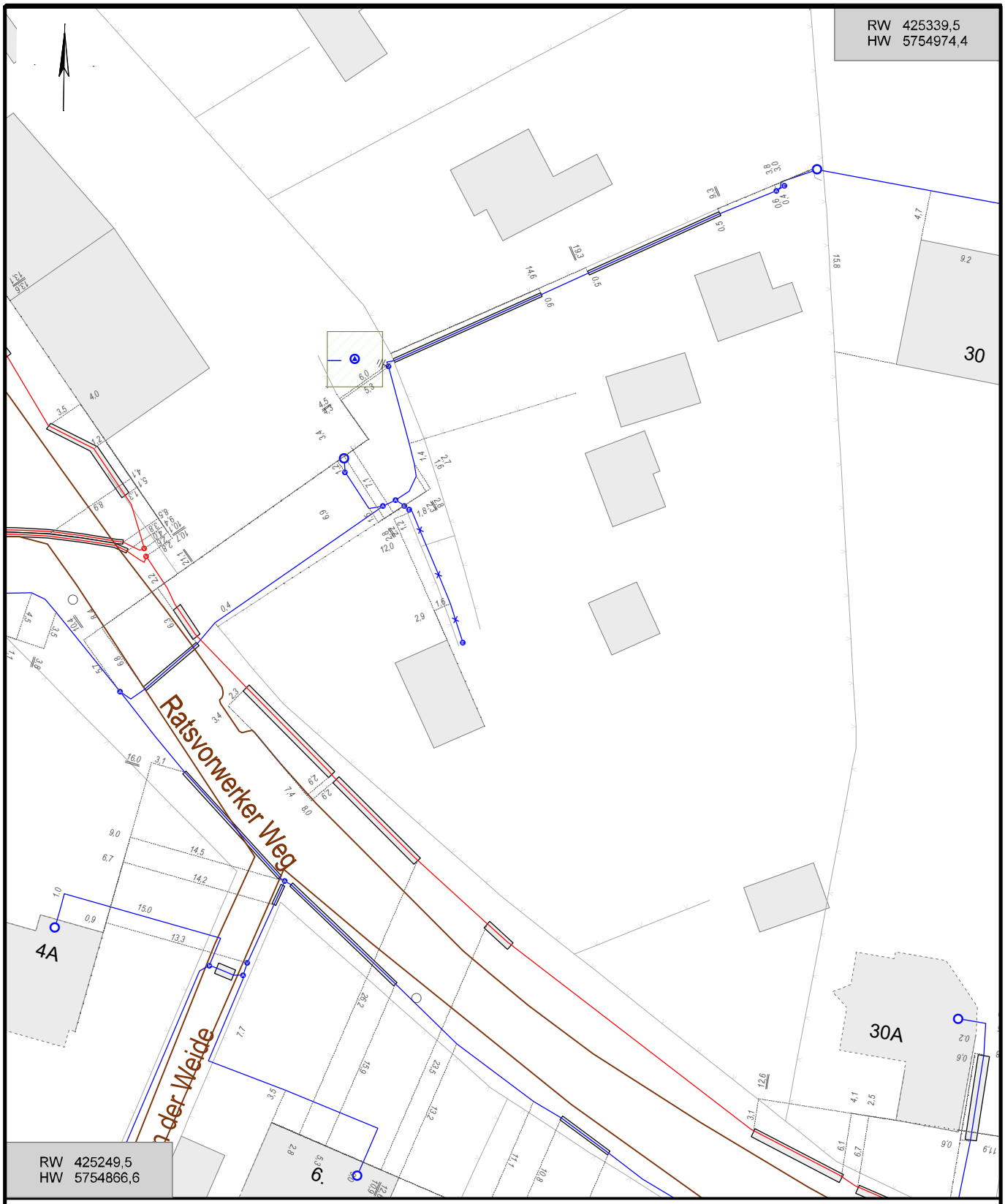
Die Haftung der Stadt Lübben (Spreewald) in Bezug auf die zuvor gemachten Angaben ist ausgeschlossen. Ein Rechtsanspruch auf die Vergabe des Grundstücks aufgrund dieser Veröffentlichung besteht nicht. Die Entscheidung, ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen verkauft wird, ist freibleibend.
Eingereichte Unterlagen werden nicht zurückgesandt.

Gemäß EU-DSGVO in Verbindung mit dem BDSG wird darauf hingewiesen, dass die personenbezogenen Daten zur Auswertung der Gebote verwaltungsintern elektronisch gespeichert, verarbeitet und genutzt werden. Eine Weitergabe an Dritte erfolgt nicht. Mit der Abgabe eines Angebotes bestätigt der Bewerber die Kenntnis dieser allgemeinen Informationen.

Die Vergabeentscheidung erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota). Die Veräußerung der Grundstücksteilfläche kann erst nach vorliegendem Beschluss erfolgen.

Anlagen

Lageplan des Mittelspannungs- und Niederspannungskabels der Mitnetz
textliche Festsetzung des B-Plans Nr. 7 – Ratsvorwerker Weg – Nord
Bewertungsmatrix
Auszug aus dem Wertgutachten
Orthofoto
Datenschutz

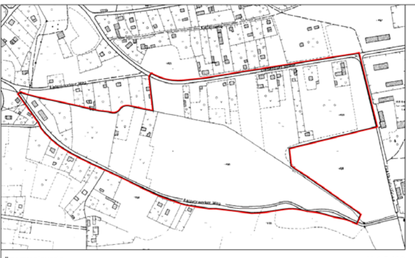


Vorhaben:	Leitungsauskunft
Hinweise:	Berechtigt nicht zur Bauausführung

Maßstab:	1: 500	**Gemeinde(n):**	Lübben
Druckdatum:	23.03.2026	**Gemarkung(en):**	Lübben, F. 6, FS. 374
Blattnummer:	1	**Ortsteil(e):**	Lübben
Bearbeiter:	Fr. Lehmann **Unternehmen:** MITNETZ STROM	**Straße(n):**	Ratsvorwerker Weg
Telefon:	0355 68 1384	**Vorgang Nr.:**	**Nr. PVV (intern):**

Bebauungsplan Nr. 7

Stadt Lübben



Übersichtskarte M 1:5.000

Geltungsbereich

für das Gelände zwischen dem Ratsvorwerker Weg, der nördlichen Böschungsoberkante des Landgrabens bis zum Flurstück 208/4, der westlichen Flurstücksgrenze dieses Flurstückes, einem Abschnitt der Lieberoser Straße, der Postbautenstraße, der nördlichen Begrenzung des Flurstückes 191, der westlichen Begrenzung der Flurstücke 191 und 190, 180 m entlang der nördlichen Böschungskante des Landgrabens in südöstlicher Richtung und der senkrechten Verbindung zum Ratsvorwerker Weg sowie für die Verbreiterung des Ratsvorwerker Weges in südlicher Richtung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2141, 1998 I, S. 137). Auf Grund § 233 Abs. 1 BauGB wurde das Verfahren nach dem BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel XXIV des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049 / 2076) durchgeführt.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

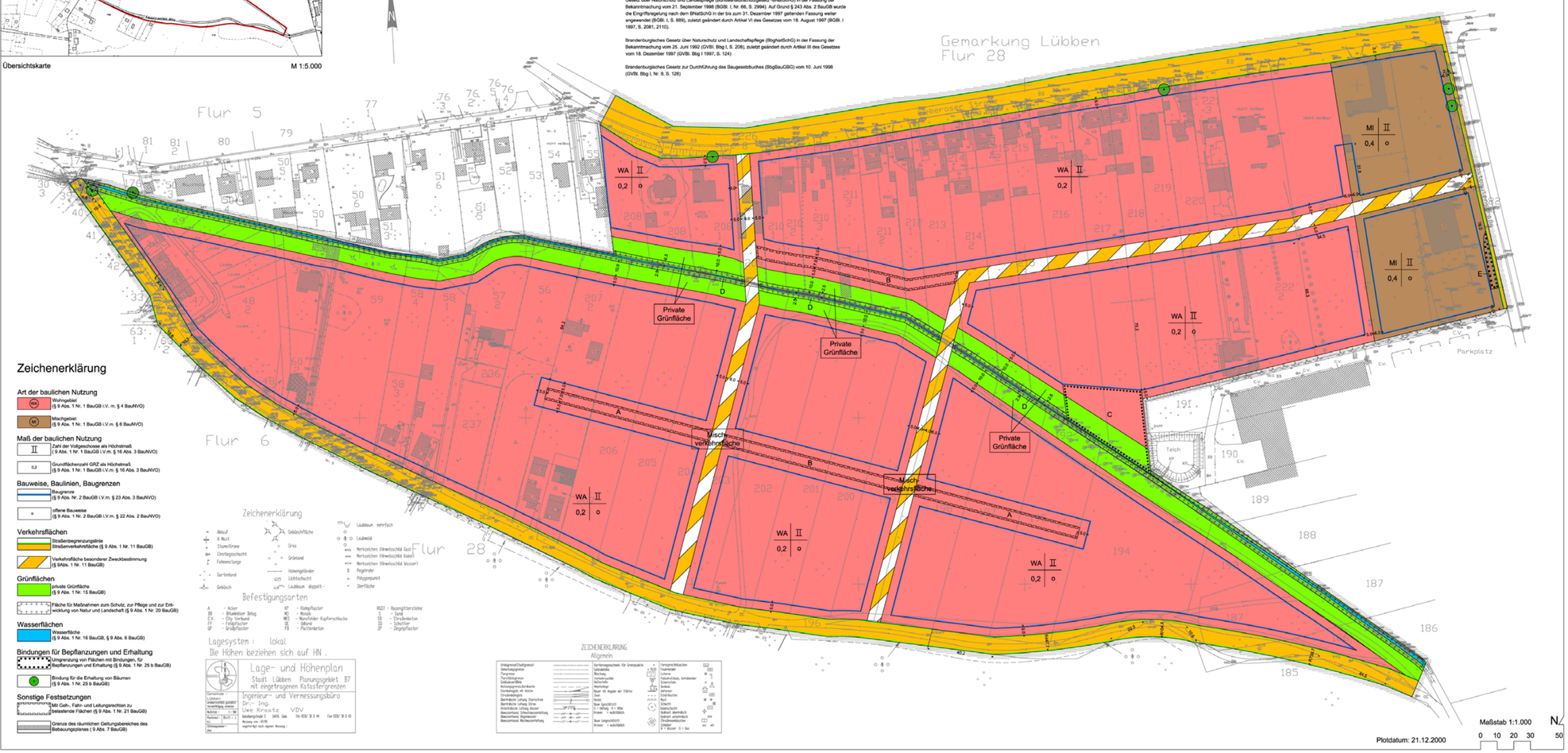
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (GVBl. Bbg I Nr. 8 S. 82)

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I, Nr. 66, S. 2994). Auf Grund § 243 Abs. 2 BauGB wurde die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der bis zum 31. Dezember 1997 geltenden Fassung weiter angewendet (BGBl. I, S. 889), zuletzt geändert durch Artikel VI des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I 1997, S. 2081, 2110).

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1992 (GVBl. Bbg I, S. 208), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. Bbg I 1997, S. 124)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. Bbg I, Nr. 9, S. 126)



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA – Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)
- 0,2 – Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- o – offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen

- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wasserflächen

- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen, für Bepflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Weitere Arten der Nutzung

2.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze unnd Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

2.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3. Sonstige Festsetzungen

3.1 Die Flächen A sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.2 Die Flächen B sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind 60 vom Hundert der Größe der Baugrundstücke und in den Mischgebieten sind 30 vom Hundert der Größe der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen.
Pro angefangenen 165 m² zu bepflanzender Fläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.2 Innerhalb der Fläche C mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Birkenhain-Vegetation zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.3 Innerhalb der Fläche D zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene Vegetation einschliesslich der Ufergehölze zu pflegen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.4 Innerhalb der privaten Grünfläche ist je Grundstück pro angefangenen 150 m² privater Grünfläche mindestens 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen. Anstelle der Pflanzung von Bäumen ist die Pflanzung von 25 m² Strauchgehölzfläche pro Baum ausnahmsweise zulässig.
Die Festsetzung gilt nicht für die Fläche D.
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.5 Innerhalb der Fläche E mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Strauchgehölz-Vegetation zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5. Immissionsschutz

5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der Lieberoser Straße sowie entlang der Postbautenstraße jeweils bis zu einem Abstand zur Verkehrsfläche von 40 m folgendes bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, November 1989) aufweisen:
Für Bauteile und Fenster, die den Straßen zugewandt sind: 40 dB(A)
Für die seitlichen Bauteile und Fenster: 35 dB(A)
Die Korrekturwerte der Tabelle 9 nach DIN 4109 (November 1989) sind einzurechnen. Durch die Entsprechung der Korrekturwerte der Tabelle 9 nach DIN können sich die erforderlichen Schalldämmmaße um bis zu 5 dB(A) über die festgesetzten Schalldämmmaße erhöhen. Es gelten dann die erhöhten Schalldämmmaße.
Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Hinweise

6.1 Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 4.1 bis 4.5 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

6.2 Innerhalb des Planbereiches befindet sich eine Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom. Bauwerke mit einer Höhe von über 15 m über Grund sind mit dem zuständigen Unternehmensträger abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

Lübben, den

Der Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Der Beschluß ist ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lübben, den

Der Bürgermeister

3. Mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom ..... und vom ..... wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert.

Lübben, den

Der Bürgermeister

4. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Die Bürger sind auf den Veranstaltungen vom ..... und ..... über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet worden.

Lübben, den

Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... und vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Lübben, den

Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung ist am ..... und am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden und zur Auslegung bestimmt worden.

Lübben, den

Der Bürgermeister

7. Der Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, und die Begründung sind in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Lübben, den

Der Bürgermeister

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Deshalb ist der geänderte Planentwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, und die Begründung in der Zeit vom ..... bis ..... und in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt worden.

Lübben, den

Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübben, den

Vermessungsstelle

10. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind am ..... von der Stadtverordnetenversammlung geprüft worden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lübben, den

Der Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, ist gemäß § 10 BauGB in der Stadtverordnetenversammlung am ..... als Satzung beschlossen worden. Die Begründung ist gebilligt worden.

Lübben, den

Der Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, ist am ..... von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt worden.

Lübben, den

Der Bürgermeister

13. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Lübben, den

Der Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt "Lübbener Stadtanzeiger" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschung von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Lübben, den

Der Bürgermeister

Anlage 3

Bewertungsmatrix Konzeptvergabe Wohnbaugrundstück "Ratsvorwerker Weg" in Lübben (Spreewald)

Es können max. 30 Punkte für den Kaufpreis erreicht werden.
Es können max. 70 Punkte für die Themenfelder des Nutzungskonzeptes erreicht werden.

Vorabprüfkriterien: (Erfüllung ja/nein)		
1. Fristgerechte Einreichung der Unterlagen	**Frist: 15.01.2027**	**ja/nein**

2. Angebotsbestandteile	
2.1. Eignungsnachweise	**ja/nein**
Unternehmensbeschreibung, Darlegung der Motivation,	
Solide Vermögens- und Ertragslage, Nachweis der finanziellen Leistungsfähigkeit,	
Die Finanzierbarkeit für den Erwerb des Grundstücks und die Realisierung des Bauvorhabens muss dargelegt und von der finanzierenden Bank bestätigt werden.	
Evtl. Referenzobjekte oder vergleichbare Referenzen	
Erfahrungen bzw. Nachweise zu bisherigen Unternehmensführungen	

2.2. Gesamtkonzept/Themenbereiche	**ja/nein**
Schriftliches Gesamtkonzept für die nachfolgenden Themenbereiche	

3. Kaufpreis unter der Beachtung des ermittelten Verkehrswertes als Mindestgebot in Höhe von 507.000,00 €	Bewertung	Punkte
Höchstgebot		30
Für abgegebene Angebote zwischen dem geprüften Höchstgebot und dem Mindestgebot werden die Punktwerte interpoliert und auf eine Nachkommastelle gerundet.		
Mindestgebot		10
Angebote unter dem angegeben Mindestgebot		vom weiteren Verfahren ausgeschlossen
		erreichte Punkte

4. Bewertungskriterien Konzeptqualität

	Bewertet werden insbesondere		Punkte
A Städtebauliches Konzept und Einfügung	Qualität der städtebaulichen Gesamtkonzeption	Bewertung A	
	Einfügung in das Umfeld und Umsetzung der Zielsetzungen des Bebauungsplans	geringe Qualität	0-7 Punkte
	Baukörperanordnung, Erschließung und Freiraumbezug	gute Qualität	8-14 Punkte
	Umgang mit Dichte, Kubatur und Höhenentwicklung	sehr gute Qualität	15-20 Punkte
B Architektur- und Freiraum-qualität	*Bewertet werden insbesondere*	Bewertung B	
	Architektonische Qualität und Gestaltung	geringe Qualität	0-5 Punkte
	Qualität der Fassaden- und Materialkonzeption	gute Qualität	6-10 Punkte
	Freiraumgestaltung, Grünflächen und Aufenthaltsqualität	sehr gute Qualität	11-15 Punkte
C Wohnkonzept und Beitrag zur Wohnraum-schaffung	*Bewertet werden insbesondere*		
	Plausibilität und Qualität des Wohnkonzepts	Bewertung C	
	Wohnungsmix und Zielgruppenorientierung	geringe Zielerreichung	0-5 Punkte
	flächeneffiziente Grundstücksausnutzung	gute Zielerreichung	6-10 Punkte
	Anzahl und Qualität der vorgesehenen Wohneinheiten	sehr gute Zielerreichung	11-15 Punkte
D Nachhaltigkeit und Energie	*Bewertet werden insbesondere*	Bewertung D	
	energetisches Gesamtkonzept	geringe Qualität	0-3 Punkte
	Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen	gute Qualität	4-7 Punkte
	Begrünung, Regenwassermanagement und nachhaltige Bauweise	sehr gute Qualität	8-10 Punkte
E Realisierungs- und Wirtschaftlichkeits-konzept	*Bewertet werden insbesondere*		
	Umsetzungs- und Zeitplan	Bewertung E	
	wirtschaftliche Tragfähigkeit	geringe Umsetzungsqualität	0-3 Punkte
	Finanzierungsdarstellung	gute Umsetzungsqualität	4-7 Punkte
	Erfahrung und Referenzen	sehr gute Umsetzungsqualität	8-10 Punkte
			erreichte Punkte

Erläuterung zu C:
Angebote mit zusätzlichen Wohneinheiten können positiv berücksichtigt werden, sofern:

- → die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden,
- → eine qualitätsvolle städtebauliche und architektonische Umsetzung erfolgt,
- → ausreichende Frei- und Grünflächen gesichert sind und
- → die Wohnqualität gewahrt bleibt.

Eine rein quantitative Maximierung der Wohneinheiten ohne entsprechendes Qualitätskonzept führt nicht zu einer besseren Bewertung.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

W E R T G U T A C H T E N

Wertermittlungsstichtag : 25.März 2026

Angaben zum Wertungsobjekt

Ort : **15907 Lübben(Spreewald)**
Landkreis Dahme-Spreewald

Objekt : **in durchschnittlicher, guter Wohnlage der Stadt Lübben gelegenes Grundstück, Ratsvorwerker Weg**
Gemarkung : Lübben
Flur : 6
Flurstücke: 374 (Teilfläche ≈5.900m²)



Gesamtsituation im Ratsvorwerker Weg mit Blick zum Wertungsobjekt und etwaiger Abgrenzung

Ortsbesichtigung : am 25.März 2026

Aktenzeichen : 23 20 03/01 / 444891

Zweck des Gutachtens

Empfehlung zum Zwecke des Verkaufes / Kaufes

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

03205 CALAU, den 20.04.2026

Urnenstraße 17a - Telefon 03541/801122

W E R T G U T A C H T E N

Wertermittlungsstichtag : 25.März 2026

zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundstückes

15907 Lübben (Spreewald), Ratsvorwerker Weg

Grundbuch Band/Blatt	lfd.Nr.	Gemarkung	Flur	Flur-stück	Größe in m²	Teilfläche in m²
Lübben 4354	128	Lübben	6	374	8.229	ca. 5.900
					Summe	ca. **5.900**

Die in dem Gutachten verwendeten Angaben wurden dem als Anlage beigefügten (unvollständigen) Abdruck aus dem Grundbuch vom 20.04.2026 entnommen. Nach dieser Quelle befindet sich das Grundstück zum Zeitpunkt der Fertigung des Ausdruckes im Eigentum der

Stadt Lübben (Spreewald).

In Abteilung II des Grundbuches sind nach den vorliegenden Unterlagen keine das Grundstück lfd.Nr.128(alt 64) betreffende Eintragungen. Angaben zu der Abteilung III liegen dem Sachverständigen nicht vor und/oder werden in dem Gutachten nicht genannt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

0. Erläuterungen zu den Grundstücksgegebenheiten

0.1. Tatsächliche Nutzung

Auf dem zu bewertenden Grundstück befanden sich bis vor wenigen Jahren Kleingärten und/oder Erholungsgrundstücke. Der Grund und Boden der Kleingärten und/oder Erholungsgrundstücke wurde auf Basis von Pachtverträgen oder anderen Vereinbarungen genutzt. Nach dem Ende der Nutzung als Kleingärten und/oder Erholungsgrundstück wurden die baulichen Anlagen zurück gebaut.

In den örtlichen Gegebenheiten erscheint das Grundstück unbebaut. Ohne Kenntnis der früheren Nutzung ist eine frühere Bebauung nicht augenscheinlich.

Das an dem Ratsvorwerker Weg gelegene Grundstück umschließt die Grundstücke Ratsvorwerker Weg 35, 37, 38 und 39. Bei den Grundstücken Ratsvorwerker Weg 35, 37, 38 und 39 handelt es sich um Grundstücke früherer Scheunen, aber auch um ein Wohngrundstück.

0.2. Größe des Flurstückes 374

In dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches werden als Grundstücksgröße mit 8.229m² angegeben. Diese Angabe ist allem Anschein nach nicht richtig. Das Grundstück ist wesentlich kleiner, wohl um die 6.650m².

Auf das Gutachten hat die fehlerhafte Angabe der Grundstücksgröße keinen Einfluss.

0.3. Größe des Wertungsobjektes

Die Größe des Wertungsobjektes wird von der Stadt Lübben mit etwa 5.900m² angegeben. Diese Fläche korrespondiert mit den örtlichen Gegebenheiten.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

0.4. Nutzungsmöglichkeiten

Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage. Anhand der örtlichen Gegebenheiten ist mit sehr großer Sicherheit von der Zulässigkeit einer baulichen Nutzung auszugehen.

Nach Angaben der Auftraggeberin liegt das Grundstück auch innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, Innerhalb des Bebauungsplanes wird das Grundstück als Bauland festgesetzt. Über diese Festsetzung hinausgehend gibt es aktuell keine weiteren verbindlichen Festsetzungen. Von der Stadt Lübben wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern favorisiert. Anhand der örtlichen Gegebenheiten ist sowohl eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern als auch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern naheliegend.

Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird ein Schicksal des Grundstückes simuliert. Diese Simulation ist als Anlage beigefügt. Bei der Simulation wird eine Parzellierung zum Zwecke der Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgenommen. Die Simulation kann oder soll das Grundstücksschicksal weder vorschreiben, noch wird dieses Schicksal favorisiert. **Die Simulation ist vielmehr eine Möglichkeit und die Simulation bildet die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes. Nichts desto trotz ist die Simulation eine plausible Nutzung. In die Darstellung/Simulation werden die Grundstücke Ratsvorwerker Weg 35, 37, 38 und 39 einbezogen. Es wird eine Arrondierung dieser Grundstücke simuliert. Eine entsprechende Arrondierung ist weder für die Nutzung des hier zu bewertenden Grundstückes erforderlich, noch für eine Nutzung der Grundstücke Ratsvorwerker Weg 35, 37, 38 und 39. Die simulierte Arrondierung scheint dem Sachverständigen für die Nutzung des Standortes aber langfristig von größerer Bedeutung zu sein. Es wird die Entstehung von selbstständig nur eingeschränkt zu nutzenden Flächen verhindert.**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

1.10. Art und Maß der baulichen Nutzung



Gesamtsituation in dem Ratsvorwerker Weg mit Blick zu dem Grundstück

Das Wertungsobjekt ist unbebaut.

Größe des Wertungsobjektes **≈** **5.900m²**

1.11. Stadtplanung

Im Zusammenhang mit der Fertigung des vorliegenden Gutachtens hat die Stadt Lübben auf den Bebauungsplan Nummer 7 hingewiesen. In diesem ist das Grundstück zum Großteil als Bauland festgesetzt. Beschrieben wird die zulässige Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,2, einer offenen Bauweise sowie 2 zulässigen Geschossen.

1.12. Entwicklungszustand des Grund und Bodens

Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem des baureifen Landes zugehörig.

1.13. Erschließung des Wertungsobjektes

Unter Erschließung kann verstanden werden:

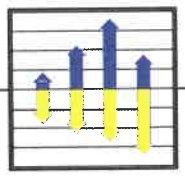
- Die Erschließung im Sinne des BauGB §127(2).

Betriebsnummer: 02026106; Bankverbindung:
Sparkasse Niederlausitz KTO.NR. 3060002966 BLZ 18055000

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



- Die anfallenden und/oder zu tragenden Kosten für die erstmalige Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen wie der Ver- und Entsorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser und Abwasser.
- Im Zusammenhang mit der erstmaligen Erschließung bzw. der erstmaligen Herstellung der sonstigen Erschließungsanlagen zu entrichtende öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben.
- Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Erschließung bzw. der Erneuerung der sonstigen Erschließungsanlagen zu entrichtende öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben.
- Die Herstellung der Hausanschlüsse.

Das Grundstück ist entsprechend der örtlichen Verhältnisse erschlossen. So das Grundstück parzelliert wird, ist die Erschließung entsprechend der jeweiligen Nutzung des Standortes herzustellen.

1.14. Bodenbeschaffenheit (und mögliche Altlasten)

Der Baugrund wird als ausreichend und tragfähig angesehen.

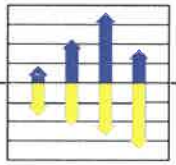
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Untersuchungen weder bezüglich der Bodenmechanik, noch bezüglich Umweltbelastender Stoffe vorgenommen wurden. Aus diesem Grunde können weder qualifizierte Aussagen über die Baugrundverhältnisse, noch Belastungen/Altlasten getroffen werden.

Dem Gutachten wird im Zusammenhang mit der Ableitung des Verkehrswertes ein, über übliche Belastungen eines derartigen Grundstückes hinausgehend, altlastenfreier Zustand unterstellt.

Hinweise
Vorsorglich sei auf die Lage in dem Spreewald mit unter Umständen schwierigen Baugrundverhältnissen und/oder hohen Grundwasserständen hingewiesen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Erschließung
Die Parzellierung macht eine Erschließung innerhalb des Grundstückes erforderlich. Dieser Aufwand wird mit einem Abschlag in Höhe von 20v.H.. berücksichtigt. Die Höhe des Abschlages ist eine Schätzung.

3.3.2. Bewertung des Grundstückes

Es ergibt sich folgender Bodenwert für den Grund und Boden:

			100%[6] *		*	3.610m²	=	613.700€
1,00[4]	*	1,00[5]	* 50%[8] *	170€/m²[7]	*	1.160m²	=	98.600€
			0%[9] *		*	1.130m²	=	0€

Zwischensumme	=	712.300€
Anpassung an die Grundstücksgröße II	*	0,90
Zwischensumme	=	641.070€
Anpassung an die Erschließung	*	0,80
Zwischensumme	=	512.856€
Wagnis der Arrondierungsflächen 50v.H. von 610m² * 170€/m²	-	51.850€
Zwischensumme	=	461.006€
Anpassung an die Entwicklung der Bodenpreise	*	1,00
	=	461.006€
Bodenwert des Grundstücks	≈	461.000€
	Ø	**78,14€/m²**

Der Wert des Grund und Bodens des Grundstückes Ratsvorwerker Weg wird auf 461.000€ geschätzt.

---

4 Anpassung an den Zuschnitt des Grundstückes. Hier wird keine Anpassung vorgenommen.
5 Anpassung an die sonstigen Eigenschaften; Hier wird keine Anpassung vorgenommen.
6 Bei einer Bauparzelle wird bis zu einer Tiefe von 25m oder einer Fläche von 500m² der volle Bodenwert angesetzt. Hier wird von 500m² je Parzelle ausgegangen, insgesamt also 3.000m².
7 geschätzter Bodenpreis
8 Bei einer Bauparzelle wird zwischen einer Tiefe von 25m und 50m oder auch einer Fläche von 500m² der hälftige Bodenwert angesetzt. Hier handelt es sich um die weiteren Flächen der de facto Grundstücke.
9 Für die für die Erschließung erforderlichen Flächen und/oder für eine Nutzung entbehrlichen Flächen wird von einem Bodenpreis von 0€/m² ausgegangen.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

3.3.3. Kaufpreise für entsprechende Grundstücke

In dem Gutachten wurde der Bodenwert des 5.900m² großen Grundstückes ausgehend von Kaufpreisen einzelner Bauparzellen und eines simulierten Grundstücksschicksals berechnet.

Es stellt sich die Frage, ob diese Herangehensweise marktgerecht ist. Beantworten lässt sich die Frage nur mit tatsächlichen Kaufpreisen. Aus dem Jahr 2024 ist dem Sachverständigen der Verkauf eines etwa 4.400m² großen Grundstückes bekannt. Der Verkaufspreis ist 850T€. Nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses ist von dem Abbruch der Bebauung auszugehen. Die Abbruchkosten werden auf 200T€ geschätzt. **Der tatsächliche Bodenpreis ist ohne Berücksichtigung von Abbruchkosten etwa 194€/m². Im Vergleich hierzu der Bodenrichtwert mit 140€/m².**

Der Abbruch ist bei dem Grundstück tatsächlich naheliegend. Die vorhandene Bebauung mindert den Grundstückswert. **Der tatsächliche Bodenpreis ist mit Berücksichtigung von Abbruchkosten deutlich höher als 200€/m² vielleicht 240€/m². Im Vergleich hierzu der Bodenrichtwert mit 140€/m².** Nach diesem Kaufpreis ist der Bodenwert des hier zu bewertenden Grundstückes in dem Ratsvorwerker Weg viel zu gering ermittelt. Andererseits steht der tatsächliche Kaufpreis in einem krassen Missverhältnis zu allen Bodenrichtwerten der Stadt Lübben.

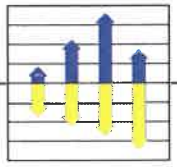
Ein anderer Kaufpreis aus dem Jahr 2025 gehört zu einem Grundstück in zentraler Lage der Stadt Lübben. Es handelt sich um eine gute Lage. Das Grundstück liegt aber weder direkt an einem Gewässer, noch in der unmittelbaren Stadtmitte. Der Kaufpreis sind 250T€. Das Grundstück hat eine Größe von lediglich etwa 350m². Das Grundstück wird zum Zwecke der Wiederbebauung freigelegt. **Der tatsächliche Bodenpreis ist ohne Berücksichtigung von Abbruchkosten etwa 718€/m². Der tatsächliche Bodenpreis steht in einem krassen Missverhältnis zu allen Bodenrichtwerten der Stadt Lübben. Der tatsächliche Bodenpreis widerspricht dem gesunden Menschenverstand.**

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



Fazit

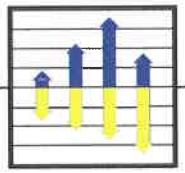
- In der Stadt Lübben gibt es Kaufpreise von größeren Grundstücken. Ein Kaufpreis ist bekannt. Dieser Kaufpreis deutet auf ein deutlich höheres Preisniveau als den zuvor ermittelten Bodenwert.
- In zentralen Lagen der Stadt Lübben gibt es wenige unbebaute Flächen. So man einen Neubau errichten will, wird man immer öfter zuvor ein bebautes Grundstück freilegen müssen. In Erfahrung gebrachte Kaufpreise haben ein deutlich höheres Preisniveau als den zuvor ermittelten Bodenwert.
- Die Bodenrichtwerte signalisieren ein Preisniveau. In zentralen Lagen der Stadt Lübben ist ein höheres Preisniveau zu erwarten. Auf den Stadtrand kann man diese Erkenntnis oder diese Marktverhältnisse nicht übertragen.
- Das hier zu bewertende Grundstück liegt am Stadtrand. Es ist naheliegend hier von den Kaufpreisen üblicher Baustellen auszugehen und den Wert an ein de facto Schicksal des Grundstückes anzupassen. Alles andere würde sicherlich dem gesunden Menschenverstand widersprechen. Wenn Kaufpreise andere Marktverhältnisse vermuten lassen, so sind es sehr wenige Kaufpreise und es sind Kaufpreise aus Lagen in denen freie Baugrundstücke die absolute Ausnahme sind.
- Trotz des für eine größere Fläche in Erfahrung gebrachten Kaufpreises wird nicht von dem entsprechenden Preisniveau ausgegangen. Mittelbar wird aber eine Anhebung des Verkehrswertes gegenüber dem zuvor ermittelten Bodenwert als unverzichtbar erachtet. Es gibt aus dem Stadtgebiet einfach Hinweise auf eine Nachfrage nach größeren Grundstücksflächen und auch Bauflächen für Mehrfamilienhäuser. Der zuvor ermittelte Bodenwert wird so mit einem Zuschlag in Höhe von 10v.H. an den Verkehrswert angepasst.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke

VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de



4. Empfehlung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Berücksichtigung auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ergänzt sei diese Definition durch folgende Hinweise:

1. Es ist ein akzeptabler Vermarktungszeitraum zugrunde zu legen.
2. Das Objekt ist während des Vermarktungszeitraumes in ordnungsgemäßer Form zu bewirtschaften.
3. Wesentliche Veränderungen des Marktes während des Vermarktungszeitraumes sind auszuschließen.
4. Besondere Interessen des Käufers sind zu vernachlässigen.

In dem Gutachten erfolgte die Ableitung des Bodenpreises über vergleichende Bodenpreisermittlungen. Angesichts der nach Möglichkeit marktgerechten Ermittlung des Bodenwertes ist eine weitere Anpassung an den Verkehrswert in aller Regel nicht erforderlich. Hier wird unter Hinweis auf eine erkennbare Nachfrage nach größeren Grundstücken und auch einer Nachfrage nach mit Mehrfamilienhäusern bebaubaren Grundstücken ein Zuschlag von 10v.H. auf den zuvor ermittelten Bodenwert berücksichtigt.

Büro für Wertermittlungen im Grundstücksverkehr

Dipl.-Ing. Christian Linke
VON DER INDUSTRIE-UND HANDELSKAMMER COTTBUS
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE
03205 Calau
Urnenstraße 17a
Telefon: 03541-801122; Fax: 03541-2904; www.buero-linke.de

Es ergibt sich folgende Empfehlung des Verkehrswertes:

Ermittelter Bodenwert	=	461.000	€
Anpassung an den Verkehrswert +10v.H.	+	46.100	€
Verkehrswert	=	507.100	€
Verkehrswert	≈	507.000	€

(Fünfhundertsiebentausend Euro)

Der Wert (Verkehrswert) des unbebauten Grundstückes
15907 Lübben(Spreewald)
Ratsvorwerker Weg
Gemarkung Lübben
Flur 6
Flurstück 374 (Teilflächen von etwa 5.900m²)
ist zum Stichtag 25.03.2026

507.000€ (85,93€/m²).

Ich versichere als Sachverständiger das vorstehend genannte Gutachten unparteiisch sowie nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt zu haben.

Der Unterzeichner ist an den Auswirkungen seiner Ausführungen persönlich in keiner Weise beteiligt.

Christian L i n k e
Dipl.-Ing.


ca. 5.900 m²
Radensdorfer Weg
Pritzlaer Graben

INFORMATION ZUR VERARBEITUNG PERSONENBEZOGENER DATEN DURCH DIE STADT LÜBBEN (SPREEWALD)/LUBIN (BŁOTA) FÜR DAS VERFAHREN

Gebotsabgaben für Grundstückskäufe

gemäß Artikel 12 bis 22 und 34 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Präambel

Die vorliegende allgemeine Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten gibt Auskunft über die informationspflichtigen Angaben, die für die **Verarbeitungstätigkeiten im Rahmen der Bearbeitung von Gebotsabgaben für Grundstückskäufe**, welche an die Verantwortliche herangetragen werden, zutreffend sind.

1 Kontaktdaten
1.1 Verantwortliche

Verantwortliche für die Datenverarbeitung im Sinne des Art. 4 Nr. 7 DSGVO ist die

Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota)
Der Bürgermeister
Poststraße 5, 15907 Lübben
TELEFON +49 3546 79-0
MAIL info@luebben.de
WEB www.luebben.de

1.2 Bestimmte Stelle

Zweckmäßigerweise werden personenbezogene Daten durch eine bestimmte Stelle innerhalb der Behörde / des Unternehmens, der eine Aufgabe zugewiesen ist, verarbeitet. Verantwortlich für die o. g. Verarbeitungstätigkeit ist

Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota)
FB III / SG Liegenschaften
Poststraße 5, 15907 Lübben
TELEFON +49 3546 79-2308
MAIL liegenschaften@luebben.de
WEB www.luebben.de

1.3 Datenschutzbeauftragte*r

Die Verantwortliche hat eine*n Datenschutzbeauftragte*n gemäß Art. 37 DSGVO benannt:

kpp group GmbH
Herr Jens Krügermann
Berliner Straße 112a, 13189 Berlin

TELEFON 030 206 7372-280
FAX 030 206 7372-299
MAIL jens.kruegermann@kpp-group.de

2 Zweckbestimmung und Rechtsgrundlagen

Der Zweck, einschließlich der jeweiligen Rechtsgrundlage, zu denen die personenbezogenen Daten verarbeitet werden, ergibt sich aus der ergänzenden Information oder dem Verzeichnis (Art. 30 DSGVO) zur Verarbeitungstätigkeit bei den Stellen nach Pkt. 1.2 bzw. 1.3. Sofern die Verantwortliche Daten zu einem anderen als dem ursprünglich angegebenen Zweck verarbeiten möchte, wird die betroffene Person nach den Maßgaben des Art. 13 (4) DSGVO informiert.

3 Erhebung von Daten bei Dritten

Grundsätzlich erhebt die Verantwortliche personenbezogene Daten bei der betroffenen Person. Erhebt die Verantwortliche ausnahmsweise Daten bei Dritten, wird die betroffene Person nach den Maßgaben des Art. 14 DSGVO einschließlich der Quellenangabe informiert.

4 Pflichten zur Bereitstellung personenbezogener Daten

Ob besondere Pflichten zur Bereitstellung personenbezogener Daten für die betroffene Person bestehen und die Folgen der Nichtbereitstellung sind der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit zu entnehmen.

5 Datenübermittlungen

Die Verantwortliche übermittelt personenbezogene Daten ausschließlich auf Grundlage gesetzlicher Bestimmungen oder mit Einwilligung der betroffenen Person. Übermittlungen personenbezogener Daten sowie die Empfänger*innen oder deren Kategorien einschließlich Angaben zu Übermittlungen an Drittländer sind der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit zu entnehmen.

6 Automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling)

Sofern nicht in der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit anders ausgewiesen, erfolgt keine personenbezogene automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling) bei der Verantwortlichen.

7 Speicherfristen

Die / Der Verantwortliche wird personenbezogene Daten nur so lange speichern, wie dies für die Erreichung des unter Punkt 2 genannten Zwecks erforderlich ist oder gesetzliche Aufbewahrungsfristen eine Speicherung vorschreiben. Erläuterungen können der ergänzenden Information zur Verarbeitungstätigkeit entnommen werden.

8 Betroffenenrechte

Sofern nicht besondere Vorschriften entgegenstehen, werden der betroffenen Person nachfolgende Betroffenenrechte eingeräumt, die (ausg. Punkt 8.5) zweckmäßigerweise bei der unter Punkt 1.2 oder, sofern diese nicht bekannt ist, bei der unter Punkt 1.3 benannten Stelle geltend zu machen sind.

8.1 Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung

Jede betroffene Person hat
a) neben dieser allgemeinen und der ergänzenden Informationen zur Verarbeitungstätigkeit nach Art. 15 DSGVO einen individuellen Auskunftsanspruch über ihre durch die Verantwortliche verarbeiteten personenbezogenen Daten, insb. über deren Inhalt sowie individuelle Angaben zu den Punkten 2 bis 8 dieser allg. Information,
b) nach Art. 16 DSGVO das Recht, von der Verantwortlichen die Berichtigung von unrichtigen oder die Ergänzung von unvollständigen personenbezogenen Daten zu verlangen,
c) den Anspruch, die Verantwortliche zur Löschung der betreffenden personenbezogenen Daten nach Art. 17 DSGVO aufzufordern und
d) unter den Voraussetzungen des Art. 18 DSGVO das Recht, die Einschränkung der Datenverarbeitung zu fordern.

8.2 Widerspruch

Die betroffene Person kann aus Gründen einer besonderen Situation der Verarbeitung ihrer personenbezogenen Daten zur Aufgabenerfüllung nach Art. 6 (1) Buchstabe e DSGVO widersprechen, sofern die Verantwortliche keine schutzwürdigen Gründe für eine weitere Verarbeitung nachweisen kann.

8.3 Datenübertragbarkeit

Erfolgt die Verarbeitung mithilfe eines automatisierten Verfahrens auf Grundlage einer Einwilligung der betroffenen Person, so hat sie das Recht, die Bereitstellung ihrer Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format zu verlangen.

8.4 Widerrufsrecht

Sofern die Verarbeitung von personenbezogenen Daten auf der Einwilligung der betroffenen Person beruht, hat sie das Recht, diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen. Die betroffene Person wird mit der Einwilligung über das Widerrufsrecht und die Art und Weise, wie dieser erfolgen kann, informiert.

8.5 Beschwerderecht

Jede betroffene Person hat das Recht, sich über Verletzungen des Datenschutzrechts bei nachfolgender Behörde zu beschweren:

Landesbeauftragte für den Datenschutz Brandenburg
Stahnsdorfer Damm 77, 14532 Kleinmachnow
TELEFON 033203 - 356 0, Fax: 033203 - 356 49
MAIL poststelle@lda.brandenburg.de,
WEB lda.brandenburg.de

9 Benachrichtigung bei Verletzung des Datenschutzes

Bei Verletzung des Datenschutzes erfolgt durch die Verantwortliche eine Meldung an die zuständige Datenschutzaufsichtsbehörde. Hat die Verletzung ein hohes Risiko für die persönlichen Rechte und Freiheiten einer natürlichen Person zur Folge, benachrichtigt die Verantwortliche die betroffene Person darüber.