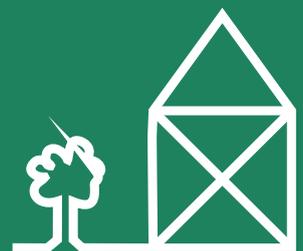


BAUEN IN LÜBBEN. BAUEN FÜR DIE FAMILIE. BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT.

EXPOSÉ

für 4 unbebaute Bauparzellen an der öffentlichen
Verkehrsanlage „Am Roten Nil“ in
Lübben (Spreewald) zur Errichtung von
Wohngebäuden zur eigenen und dauerhaften
Wohnnutzung



ÜBERSICHT

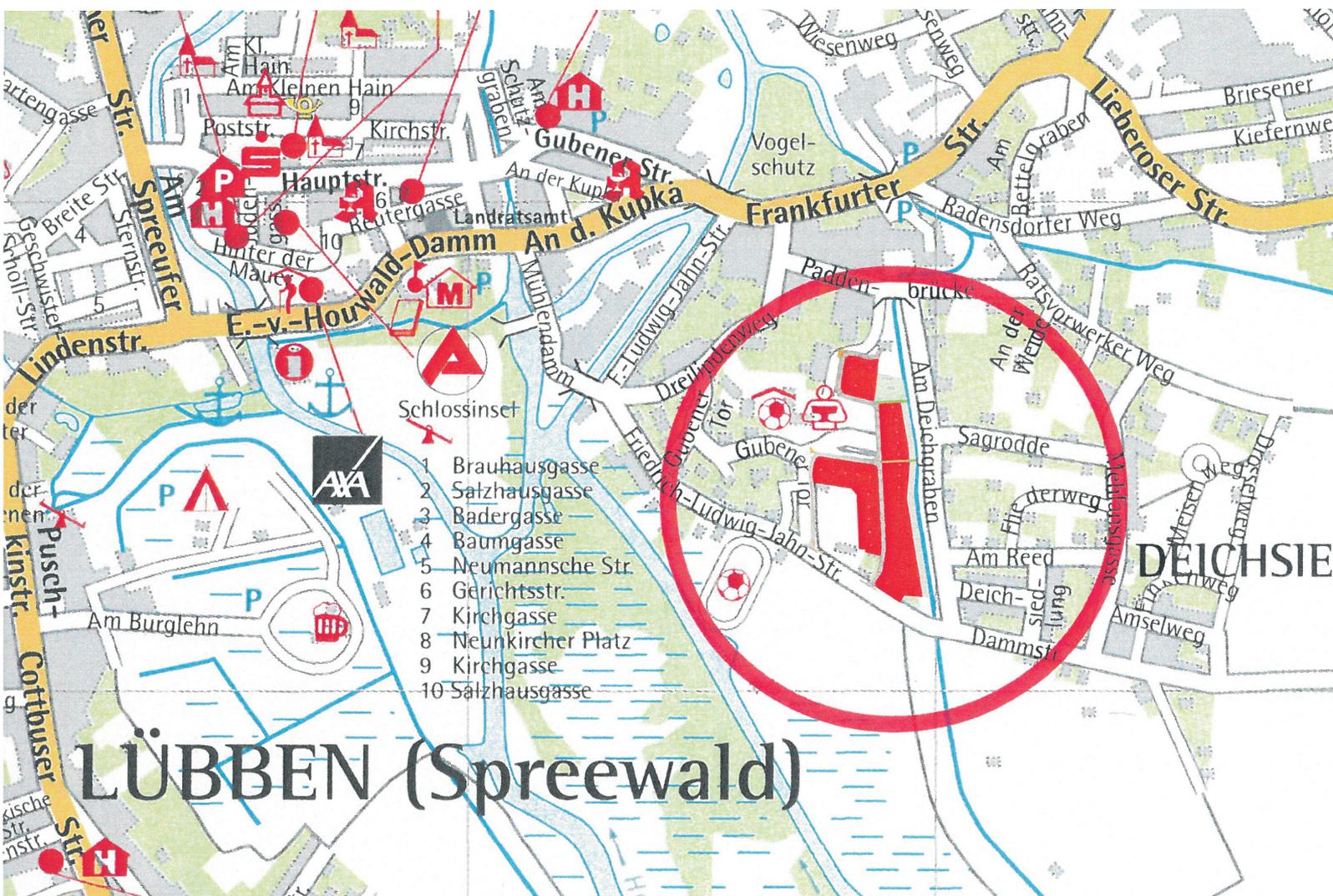
Agenda



LÜBBEN

Die Stadt im Spreewald.

- S3** Vorwort "Die Stadt Lübben"
- S5** B-Plan 4.1
- S8** Gebotsabgabe
- S9** Ansprechpartner
- S10** Anhang



DIE STADT LÜBBEN

Leben, wo andere Urlaub machen.



LÜBBEN

Die Stadt im Spreewald.

VORWORT

Die Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) liegt im Herzen des UNESCO-Biosphärenreservats Spreewald und hat sich als touristisches, kulturelles und wirtschaftliches Zentrum im Süden des Landkreises Dahme-Spreewald etabliert. Mit einer Größe von über 14.100 Einwohnerinnen und Einwohnern verbindet die Kreisstadt des Landkreises die strukturellen Vorteile einer lebendigen Kleinstadt mit den erholsamen Annehmlichkeiten einer ländlichen Naturlage im staatlich anerkannten Erholungsgebiet in traditionell geprägter Eleganz.

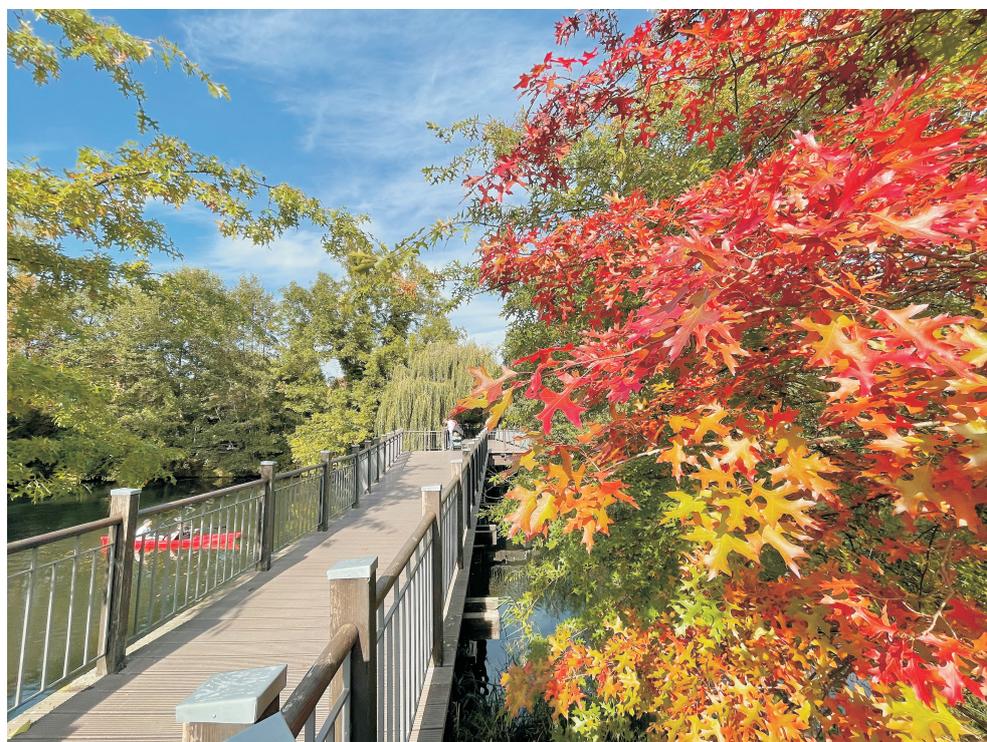
LIEBENSWERTES LÜBBEN

Lübben bietet allen Generationen eine lebens- und liebenswerte Heimat. Als wirtschaftsstarkes Zentrum inmitten des Biosphärenreservats Spreewald können die Einwohnerinnen und Einwohner zahlreiche Geschäfte, Restaurants und andere Einrichtungen in der Stadt besuchen. Auch vielfältige kulturelle Angebote, wie z. B. das Museum Schloss Lübben, das Kino sowie zahlreiche Veranstaltungen für alle Altersgruppen tragen ihren Teil zur hohen Attraktivität der Stadt bei. Lübben als Teil der Niederlausitz gehört zu einer traditionsreichen ländlichen Region mit zahlreichen sorbischen/wendischen Bräuchen und Trachten. Mit dem offiziellen Beitritt zum angestammten niedersorbischen/wendischen Siedlungsgebiet im Jahr 2016 hat sich die Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota) aufgemacht, sich des Erbes der Sorben/Wenden aktiv anzunehmen. Die Förderung von Sprache, Brauchtum und Kultur stehen dabei im Mittelpunkt. Als Tourismuszentrum im Spreewald verfügt die Spreewaldstadt über ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten. Kinder wie Erwachsene erfreuen sich an den vielfältigen frei zugänglichen Spielplätzen, der Schlossinsel, den zahlreichen Sportmöglichkeiten wie Paddeln, Fahrradfahren und Wandern. Der Sportpark bietet Tennis- und Badmintonplätze sowie die Möglichkeit, zu Kraftsport und Fitness. Auch der Bereich Gesundheitssport erfährt aktuell einen starken Ausbau. In der Stadt sind Vereine für Angeln, Boxen, Cheerleading, Fußball, Handball, Judo, Tennis, Fastnacht- und Traditionsverein, Freiwillige Feuerwehr, Sportschützen, Sporthunde usw. ansässig. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch den Kletterpark Lübben, das Bowling-Center und die ansässige Musikschule.

Die sechs Lübbener Ortsteile Neuendorf, Lubolz, Hartmannsdorf, Radensdorf, Steinkirchen und Treppendorf leben vom Engagement ihrer Einwohner und Einwohnerinnen – ob in Vereinen, im Ortsbeirat, bei Festen und Traditionen, wie Zampern und Fastnacht, Neujahrsbaden, Osterfeuer, Sportturniere und ähnliches.

FAKTEN über Lübben

NAME
LÜBBEN (SPREEWALD)/ Lubin (Błota)
BUNDESLAND
Brandenburg
LANDKREIS
Dahme-Spreewald
HÖHE
50 m ü. NHN
FLÄCHE
ca. 120,85 km ²
EINWOHNER*INNEN
14.650 (26. Febr. 2024)
POSTLEITZAHL
15907
VORWAHL
03546
KFZ-KENNZEICHEN
LDS, LN
PRÄDIKAT
Staatlich anerkannter Erholungsort



ARBEIT & FAMILIE

Neben der Freizeit bietet die Stadt ferner beste Voraussetzungen, um den Arbeitsalltag, insbesondere auch als Familie mit Kindern, möglichst angenehm gestalten zu können. In der Stadt gibt es mehrere Kindertagesstätten und auch Tagesmütter, die ausreichend Betreuungsmöglichkeiten für die Kinder anbieten können. Derzeit und auch mittelfristig können alle in Lübben wohnenden Kinder altersgerecht und liebevoll betreut werden. Neben kommunalen Angeboten setzt die Stadt auch auf „Freie Träger“, um den Eltern vor Ort eine Bildungsvielfalt anzubieten. Im Weiteren gibt es zwei staatliche Grundschulen, die evangelische Grundschule, zwei weiterführende Schulen (Oberschule und Gymnasium) sowie ein Oberstufenzentrum und eine Förderschule. So profitieren Familien durch die diversen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen von kurzen Wegen.

MOBILITÄT & DIGITALISIERUNG

Für den Pendleralltag bietet die Stadt Lübben ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit zwei Autobahnanschlüssen, die direkte Bahnanbindung nach Berlin und Cottbus oder auch mit dem öffentlichen Busverkehr. Die Städte Berlin, Dresden und Cottbus sind somit innerhalb einer Fahrstunde erreichbar. Ebenfalls liegen in der Stadt gute Voraussetzungen für mobiles Arbeiten vor; so gibt es einen Co-Working Space.

Mittelfristig soll darüber hinaus der Breitbandausbau konsequent vorangetrieben werden. Lübben ist somit auch in digitaler Hinsicht alles andere als ein grauer Fleck im südlichen Brandenburg.

GESUNDHEIT & VERSORGUNG

Auch die ärztliche Versorgung ist in Lübben gewährleistet. In der Stadt praktizieren Kinderärzte, Hausärzte und Fachärzte, wie z. B. Augenarzt, Zahnarzt, Kieferchirurg.

Zusätzlich gibt es das Klinikum Dahme-Spreewald mit einem medizinischen Versorgungszentrum (MVZ), die Reha-Klinik, mehrere Apotheken und Physiotherapie-Einrichtungen. Um die ärztliche Versorgung auch in Zukunft abzusichern, entsteht ein Kommunales Medizinisches Versorgungszentrum. Weiterhin unterstützt die Stadt mit zielgerichteten Maßnahmen die Neuansiedlung von Medizinerinnen und Medizinern.

Für die tägliche Versorgung stehen in Lübben mehrere Lebensmittelmärkte, Supermärkte, zwei Baumärkte, Getränkemärkte, Drogerien sowie diverse kleinere Läden mit verschiedenen Sortimenten zur Verfügung. Dazu zählen bspw. Fleischereien, Bäcker oder Feinkostläden.

Als Kreisstadt mit Sitz der Stadt- sowie der Landkreisverwaltung können schließlich notwendige Behördengänge auf kurzen Wegen erledigt werden.

Lübben bietet sich als Heimatort gern all jenen an, die die Vielseitigkeit und Angebotsfülle einer Großstadt lieber im Grünen in Anspruch nehmen möchten.



Witajśo
k nam.

Herzlich willkommen.

B-Plan 4.1

Grundstücke & Kataster

B-Plan 4.1

GRUNDSTÜCKSBEZEICHNUNG

Veräußert werden vier unbebaute Baugrundstücke an den öffentlichen Verkehrsanlage „Am Roten Nil“ am östlichen Stadtrand von Lübben (Spreewald).

Nordwestlich angrenzend erstreckt sich ein Bildungscampus bestehend aus der „Friedrich-Ludwig-Jahn-Grundschule“, der Kita „Unter den Linden“ und der Kita „Am roten Nil“. Im Süd-Westen des Bebauungsplangebietes befindet sich das Grundstück des Landkreises Dahme-Spreewald mit den Gebäuden der Fahrbibliothek und des Flüchtlingsheimes. Das nähere Umfeld ist durch kleinteilige Siedlungsstruktur geprägt.

Es besteht eine sofortige Verfügbarkeit der Flächen.

-  ohne Wasserzugang
-  mit Wasserzugang

KATASTERBEZEICHNUNGEN

Gemarkung: Lübben

Flur: 6

Grundbuchblatt von Lübben: 4354

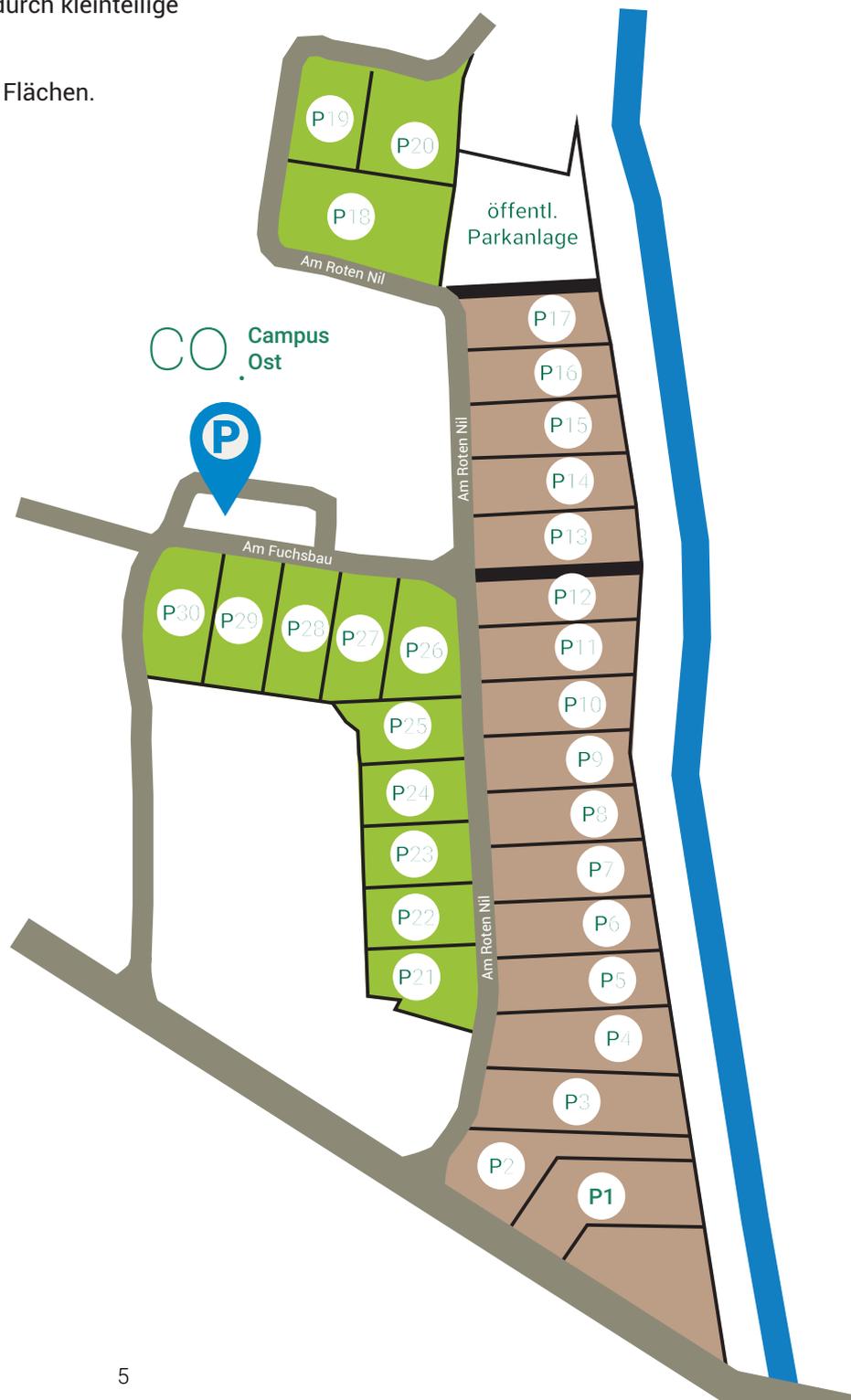
Erschließungsstraße: „Am Roten Nil“,
in 15907 Lübben (Spreewald)

Bauparzelle 19 | Größe: 669 m²
[Flurstück 435]
Der Mindestkaufpreis beträgt 103.900,00 €.

Bauparzelle 22 | Größe: 621 m²
[Flurstück 440]
Der Mindestkaufpreis beträgt 95.400,00 €.

Bauparzelle 3 | Größe: 1.162 m²
[Flurstück 418]
Der Mindestkaufpreis beträgt 218.500,00 €.

Bauparzelle 7 | Größe: 806 m²
[Flurstück 422]
Der Mindestkaufpreis beträgt 187.400,00 €.





Die zu veräußernden Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des seit 13. März 2011 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4-1-„Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“.

Sie liegen im festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 als Höchstmaß.

Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeführten Anlagen ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,4 möglich.

Die Bebauung ist in abweichender Bauweise festgesetzt, d. h. mit Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes dürfen Gebäude mit einer Länge von max. 15 m errichtet werden. Die Errichtung von Hauptanlagen direkt auf der Grundstücksgrenze ist somit nicht zulässig. Diese dürfen maximal mit zwei Vollgeschossen sowie einer Dachneigung von mindestens 15 ° innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen unzulässig. Das zweite Vollgeschoss ist nur in einem Dachraum zulässig und darf 2/3 der darunterliegenden Grundfläche (mit einer Höhe von 2,30 m) nicht überschreiten.

Hinweis für die Bauparzellen 3-17 (Flurstücke 418-432):

Angrenzend an die Wohnbaufläche WR 3 ist im B-Plan ein Streifen von 10 m als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "private Hausgärten" festgesetzt. In diesem Bereich sind bauliche Anlagen unzulässig. Gemäß § 84 BbgWG und § 41 WHG ist für die Gewässerunterhaltung ein Gewässerrandstreifen von 5 m erforderlich, der durch die Anlieger so zu bewirtschaften ist, dass die notwendigen Arbeiten und Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt werden. Die Zugänglichkeit des Gewässerrandstreifens muss für die Unterhaltungsarbeiten gewährleistet sein. Über Befreiungsanträge zur Genehmigung von Einfriedungen entscheidet die Stadt Lübben (Spreewald) in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald.

HQ100

Überschwemmungsgebiet gem. Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Das Bebauungsgebiet liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Mittleren Spree mit Nordumfluter, Südumfluter und Dahme-Umflut-Kanal (HQ100).

Die Bebauung des Grundstückes ist mit der unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der unteren Wasserbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald abzustimmen.

Im Rahmen der Baugenehmigung können Auflagen zu hochwasserangepasster Bauweise erteilt werden. Grundlage hierfür ist § 78 (5) WHG. Die Nachweispflicht obliegt den Bauherren im Baugenehmigungsverfahren.

BAUMPFLANZUNG

heimischer Gehölze

Im Rahmen der Baufeldfreimachung und der Erschließungsmaßnahmen sind Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Auf den verschiedenen Bauparzellen sind ein bis zwei heimische Gehölzarten gemäß Erlass des MLUK 2019 zu pflanzen.

Hierzu erfolgen entsprechende Regelungen in den Grundstückskaufverträgen.

Diese Erläuterungen geben Ihnen einen ersten Einblick zum rechtlichen Rahmen und den Möglichkeiten einer Bebauung des Grundstückes



STADT LÜBBEN (SPREEWALD)
THEMA: GRUNDSTÜCKSVERGABE
luebben.de



LANDESAMT FÜR UMWELT
BRANDENBURG (LFU)
AUSKUNFTSPLATTFORM WASSER (APW)
apw.brandenburg.de



MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT,
UMWELT UND KLIMASCHUTZ (MLUK)
THEMA: ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE
mluk.brandenburg.de

ERSCHLIESSUNG

Straßen & Medien

B-Plan 4.1

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mittels des vorhandenen Straßennetzes. Die Straßen „Am Roten Nil“ und „Am Fuchsbaum“ sind hergestellt. Erschließungsbeiträge fallen für die Verkehrsanlagen nicht mehr an.

Die Ver- und Entsorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz gesichert. Im Rahmen der Entsorgung betreibt die Stadtentwässerung Lübben (SEL) eine öffentliche Schmutzwasseranlage (Kanalisation). Die Grundstücke sind mit einem Vollanschluss für Schmutzwasser anzuschließen. Die erforderlichen Kanalanschlüsse werden vom Entsorgungsbetrieb bereitgestellt.

Der öffentliche Kanal sowie die öffentlichen Kanalanschlussstutzen liegen innerhalb der zu veräußernden Grundstücke. Zusätzliche Anschlusskosten fallen hierfür nicht an.

Folgende Medien wie Wasser, Gas, Trinkwasser, Glasfaser und Telekom liegen an. Die Anschlusskosten für diese Medien sind beim jeweiligen Medienträger zu erfragen.



GEBOT & VERGABE

Kriterien

VERGABE

Bei der Vergabe berücksichtigt werden alle Angebote von Personen, die zur Teilnahme am Bieterverfahren berechtigt sind. Zudem können ausschließlich die Angebote berücksichtigt werden, die innerhalb der festgelegten Frist bei der Stadt Lübben (Spreewald) eingehen.

Die berücksichtigungsfähigen Gebote werden nach Ablauf der Angebotsfrist geöffnet und anschließend ausgewertet. Die Vergabe erfolgt an den Höchstbietenden mit einer Verpflichtung zur Wohnbebauung innerhalb von 5 Jahren.

Bei gleichem Höchstgebot werden die Höchstbietenden zur Abgabe neuer Angebote aufgefordert mit dem Ziel der Ermittlung eines Höchstgebotes.

Schriftliche Angebote mit einem fixen Gebot können bei der:

Stadt Lübben (Spreewald)
Sachgebiet Liegenschaften
Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)

ab dem 13.05.2024 bis zum 24.06.2024, 10.00 Uhr eingereicht werden.

Wünschenswert ist zudem die Angabe zur Höhe einer ggf. erforderlichen Grundschuldbestellung zugunsten des finanzierenden Gläubigers.

Die Abgabe muss in einem geschlossenen Umschlag erfolgen. Die Flurstücks- bzw. Bauparzellenummer sollte auf dem Umschlag gut sichtbar vermerkt sein.

Aufgrund der vorgesehenen vertraglichen Bestimmungen wird ein Hauptwohnsitz des Erwerbers angestrebt.

Ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Lübben (Spreewald) kann bei Nichtumsetzung der geplanten Investition ausgeübt werden.

Hinweise:

- ▶ Die Stadt Lübben (Spreewald) ermöglicht mit diesem Grundstücksangebot den Interessenten die Abgabe eines schriftlichen Kaufpreisangebotes.
- ▶ Die Entscheidung, ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen verkauft wird, ist freibleibend. Bei Nichtberücksichtigung von Angeboten können Bieter keine Ansprüche ableiten.



ANSPRECHPARTNER

Impressum & Kontakt



Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Blota)
Poststraße 5, 15907 Lübben
WEB luebben.de

ANSPRECHPARTNER*INNEN

SACHGEBIET LIEGENSCHAFTEN
MAIL liegenschaften@luebben.de
TELFON 03546 79 23 08 oder 03546 79 23 07

SACHGEBIET STADTPLANUNG
(Baurechtliche Informationen)
MAIL stadtplanung@luebben.de
TELEFON 03546 79 22 06 oder 03546 79 22 09

BAUORDNUNGSAMT DES LANDKREISES DAHME-SPREEWALD
Beethovenweg 14, 15907 Lübben (Spreewald)
TELEFON 03546 20 0

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die im Exposé abgebildeten Pläne ein.

Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Änderungen vorbehalten. Stand 03/24

INHALTLICH

- ▶ Textliche Festsetzung zum B-Plangebiet 4.1
- ▶ Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- ▶ Auszug aus dem Orthophoto
- ▶ Kurzerläuterung zum Überschwemmungsgebiete
- ▶ Auszug Hochwasserrisikogebiet - HQ100
- ▶ Liste heimische Gehölze - Baumpflanzungen im B-Plangebiet

Das Satzungsexemplar zum B-Plan 4.1 sowie das Formular zur Gebotsabgabe finden Sie auf luebben.de.

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

 Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

 Grundflächenzahl als Höchstmaß

 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

 Abweichende Bauweise

 Baugrenze

Verkehrsflächen

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

 Zweckbestimmung

 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

 Grünfläche, öffentlich oder privat

 Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1

In den reinen Wohngebieten darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zum Erreichen einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1

In den reinen Wohngebieten sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen von Grundstücken.

2.2

In den reinen Wohngebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Gebäude dürfen eine Gebäudelänge von 15,0 m nicht überschreiten.

Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ausnahmsweise und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche regelmäßig nicht mitzuzählen.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1

In der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig. Dies gilt nicht für Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie für Einfriedungen, die für Amphibien durchlässig sind, sofern diese wasserrechtlich genehmigungsfähig sind (siehe auch Hinweis 3).

Je angefangene 100 m² privater Grünfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen.

3.2

In der mit A bezeichneten Fläche sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein vorhandenes Kleingewässer, ein vorhandenes Feldgehölz sowie ein vorhandenes Storchennest zu erhalten. Die Fläche kann durch eine für Amphibien durchlässige Einfriedung eingefasst werden.

3.3

In den reinen Wohngebieten sowie in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage" sind Einfriedungen so zu gestalten, dass diese für Amphibien durchlässig sind.

4. Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1

Die Dachneigung von Gebäuden in den reinen Wohngebieten muss mindestens 15° betragen. Dächer müssen so errichtet werden, dass mindestens zwei Dachflächen aufeinander treffen, die gegenläufige Neigungen aufweisen und einen First bilden. Diese Festsetzung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

4.2

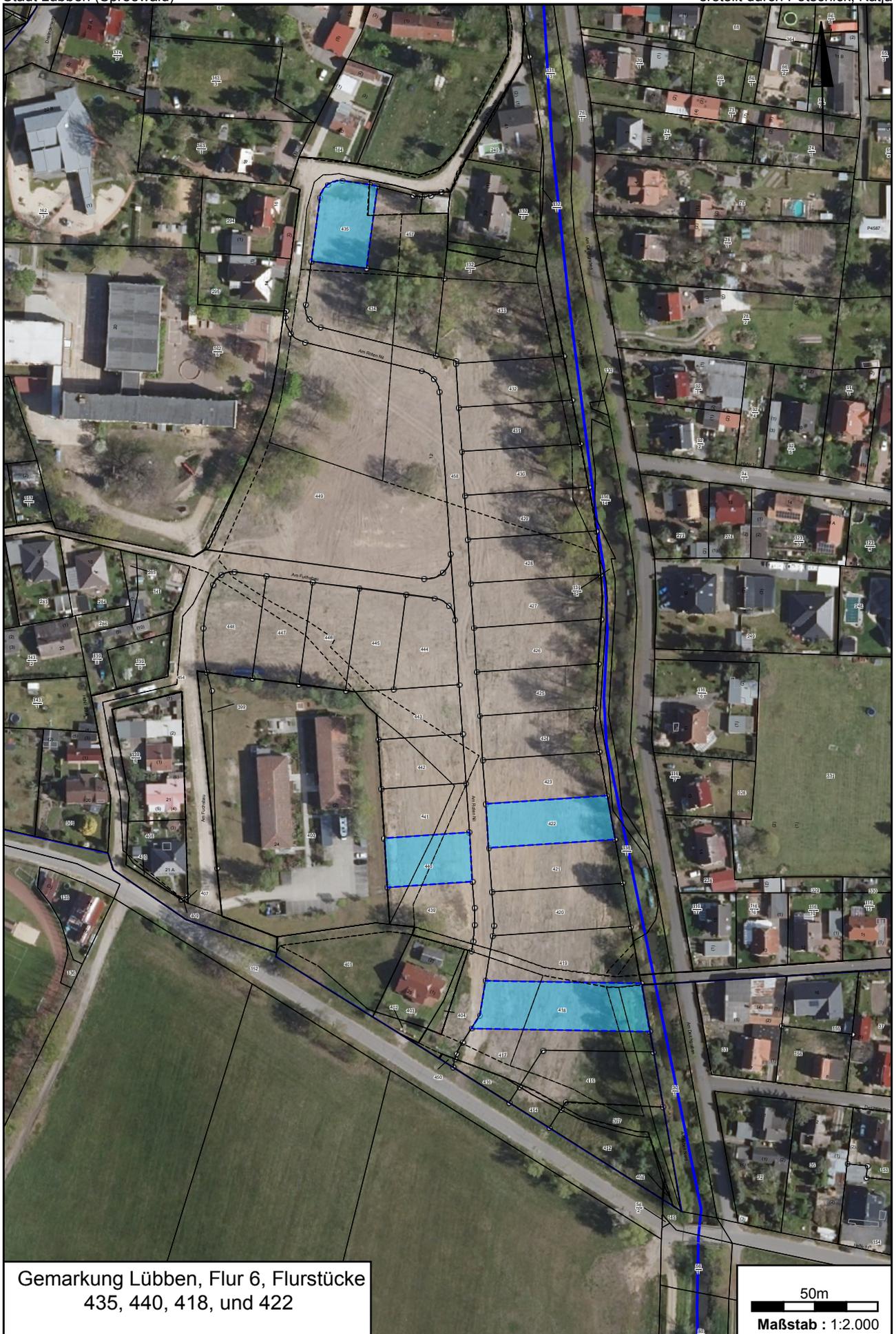
In den reinen Wohngebieten ist das oberste zulässige Vollgeschoss nur in einem Dachraum zulässig. Die Grundfläche des obersten zulässigen Vollgeschosses darf dabei über höchstens 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m gemessen von der Oberkante seines Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut erreichen.



Landkreis Dahme-Spreewald
 [Wokrejs Dubja-Blota]
 Katasterbehörde
 Reutergasse 12
 15907 Lübben

Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster
 Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.01.2023
 50-2664/20



Gemarkung Lübben, Flur 6, Flurstücke
435, 440, 418, und 422

50m
Maßstab : 1:2.000



LAND
BRANDENBURG

Ministerium für Ländliche
Entwicklung, Umwelt und
Landwirtschaft



**Überschwemmungsgebiete
im Land Brandenburg**

Einführung	4
Ziel der Festsetzung	5
Größe des Überschwemmungsgebiets	6
Besondere Schutzvorschriften im Überschwemmungsgebiet	7
Entschädigung	9
Eigenvorsorge	9
Überschwemmungsgebietskarten	10
Abkürzungen	11

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen werden. Auch die Gebiete, die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden, gehören dazu. Alle Überschwemmungsgebiete sind grundsätzlich in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Das Land Brandenburg ist verpflichtet, eine Teilmenge der vorgenannten Gebiete förmlich als Überschwemmungsgebiet festzusetzen (§ 76 des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG).

Die Festsetzungen erfolgen unter anderem innerhalb von Gebieten mit signifikantem Hochwasserrisiko, den sogenannten Risikogebieten. In diesen Gebieten werden die bei einem Hochwasser mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit (alle 100 Jahre - HQ_{100}) überschwemmten Flächen als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Gegenüber den nachfolgend genannten Überschwemmungsgebieten machen sie den größten Flächenanteil aus.

Auch die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete wie z. B. Flutungspolder werden förmlich als Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Ausschließlich in diesen Überschwemmungsgebieten erfolgt eine künstliche Flutung. Alle anderen Überschwemmungen sind Folge des natürlichen Hochwassergeschehens.

Als bereits festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten die Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern, die auch als Vorländer bezeichnet werden (§ 100 Absatz 1 Satz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes - BbgWG). Bis zur Neufestsetzung bestehen auch die nach DDR-Wasserrecht festgesetzten Hochwassergebiete als Überschwemmungsgebiete fort (§ 150 BbgWG).



In Überschwemmungsgebieten gelten eine Reihe besonderer Schutzvorschriften, die insbesondere gewährleisten sollen, dass

- das Abfließen des Wassers nicht behindert wird,
- sich das Schadenspotenzial durch die Errichtung neuer Gebäude und Anlagen oder andere wertsteigernde Flächennutzungen nicht erhöht,
- das abfließende Wasser nicht durch wassergefährdende Stoffe verunreinigt wird.

Die Ausdehnung der bei einem einhundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) überschwemmten Flächen wurde im Auftrag und nach den Vorgaben des Landesamtes für Umwelt von Ingenieurbüros mit hydrodynamischen Modellen berechnet (stationäre 1D/2D-Modellierung).

Bei der Berechnung wurden insbesondere berücksichtigt:

- Niederschlag, Wasserstand und Abfluss,
- die Geländehöhen, die Beschaffenheit der Geländeoberfläche,
- Deiche, Wehre, Rückhaltebecken und Durchlässe,
- Ergebnisse der Besichtigung der Vorortverhältnisse.

Die Überschwemmungsgebietskarten stellen die Ergebnisse von Berechnungen auf der Grundlage hydrologischer Statistiken dar. Es ist deshalb kein Widerspruch, wenn Flächen im Überschwemmungsgebiet liegen, die nach historischer Kenntnis bisher noch nicht überschwemmt wurden. Jedes Hochwasser verläuft anders und stellt somit ein einmaliges, nicht völlig exakt vorhersagbares natürliches Ereignis dar.

Werden Hochwasserschutzanlagen errichtet oder verändert und die derzeit bei einem hundertjährigen Hochwasser überschwemmten Flächen dann nicht mehr überflutet, kann sich die Größe des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ändern.

Das Verfahren zur Festsetzung eines Überschwemmungsgebiets beinhaltet keine Planungen für Hochwasserschutzanlagen, wie Deichbauten, Rückhaltebecken oder ähnliches. Dies erfolgt im Rahmen der Hochwasserrisiko-managementplanung beziehungsweise der entsprechenden Zulassungsverfahren, an denen die Öffentlichkeit jeweils beteiligt wird.

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet untersagt das Wasserhaushaltsgesetz (§§ 78, 78a und 78c WHG),

- neue Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch auszuweisen,
- bauliche Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs zu errichten oder zu erweitern,
- Mauern, Wälle oder ähnliche Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, zu errichten,
- wassergefährdende Stoffe auf dem Boden aufzubringen und abzulagern, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
- wassergefährdende Stoffe außerhalb von Anlagen zu lagern,
- Gegenstände abzulagern oder nicht nur kurzfristig zu lagern, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen,
- Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 WHG entgegenstehen,
- Grünland in Ackerland umzuwandeln,
- Auwald in eine andere Nutzungsart umzuwandeln,
- neue Heizölverbraucheranlagen zu errichten.

Vorhandene Anlagen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Bis zum 5. Januar 2023 sind bestehende Heizölanlagen hochwassersicher nachzurüsten. Ausnahmen von den Schutzvorschriften sind im Einzelfall möglich. Diese

- sind an die Bedingungen der §§ 78, 78a und 78c WHG gebunden,
- dürfen die Ziele des Überschwemmungsgebietes nicht konterkarieren,
- müssen den Hochwasserschutz gewährleisten.



Es gibt keinen Anspruch auf eine solche Ausnahme. Über Ausnahmen entscheiden die zuständige untere Wasserbehörde oder andere Zulassungsbehörden in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

Auf die in § 78 Absatz 1 Satz 2 und Absatz 4 Satz 2 WHG enthaltenen generellen Ausnahmen für bestimmte Vorhaben wird hingewiesen.

Weiterhin sind nach dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) zu beachten:

§ 101 BbgWG: Anlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahr der Verunreinigung von abfließendem Hochwasser besteht; Sicherung gegen Auftrieb

§ 102 BbgWG: Handlungs- und Duldungspflichten in Gebieten zwischen Deich und Gewässer (Deichvorländer) zur Sicherung des schadlosen Hochwasserabflusses

Entschädigung

Die im Überschwemmungsgebiet geltenden Schutzvorschriften sind Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne des Artikels 14 Absatz 1 Satz 2 des Grundgesetzes (GG). Somit stellen die Schutzvorschriften keine Entschädigungsansprüche auslösende Enteignungen im Sinne des Artikels 14 Absatz 3 GG dar. Das heißt, Wertminderungen und erhöhte Aufwendungen aufgrund der Schutzvorschriften sind entschädigungslos hinzunehmen.

Eigenvorsorge

Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist verpflichtet, sofern es ihr möglich und zumutbar ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Insbesondere ist die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (§ 5 Absatz 2 WHG).

Viele Hinweise zur Eigenvorsorge gibt die Hochwasserchutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, die im Internet als Download bereitgestellt ist und beim Publikationsversand der Bundesregierung, Postfach 481009, 18192 Rostock, kostenlos bestellt werden kann.

publikationen@bundesregierung.de
www.bmub.bund.de/bestellformular

Überschwemmungskarten

Ist das Festsetzungsverfahren abgeschlossen, werden beglaubigte Abschriften der Originalkarten des festgesetzten Überschwemmungsgebiets bei den örtlich zuständigen unteren Wasserbehörden der Landkreise beziehungsweise kreisfreien Städte niedergelegt (§ 100 Absatz 3 BbgWG).

Die Karten beziehungsweise die Entwurfskarten bei laufendem Festsetzungsverfahren werden über einen Web-Kartendienst auf den Internetseiten des MLUL als Download angeboten.

www.mlul.brandenburg.de/info/ueberschwemmungsgebiete

Die Fläche des Überschwemmungsgebiets wird in den Karten des amtlichen Liegenschaftskatasters (ALK) im Maßstab 1:2500 in blauer Farbe abgebildet. Ebenfalls dargestellt werden Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern und Gebäudegrundrisse, sodass die Betroffenheit von Flurstücken auch für Laien problemlos erkennbar ist.

Aus kartographischen Gründen ist es leider nicht möglich, Elemente der topographischen Karte wie Straßennamen oder Höhenlinien, die zur besseren Orientierung beitragen könnten, darzustellen. Ebenso können die Gewässerflächen selbst nicht in einer anderen Farbe als das Überschwemmungsgebiet abgebildet werden.

Wassertiefen werden in Überschwemmungskarten grundsätzlich nicht gezeigt, lassen sich aber aus den im Internet veröffentlichten Gefahrenkarten entnehmen.

www.mlul.brandenburg.de/info/hochwasserrisikomanagement

Für die Nutzung in geographischen Informationssystemen (GIS) sind die Flächendaten der festgesetzten Überschwemmungsgebiete auf den Internetseiten des MLUL ebenfalls als Download veröffentlicht.

www.mlul.brandenburg.de/info/ueberschwemmungsgebiete-geodaten

Abkürzungen

HQ ₁₀₀	Hochwasserereignis, das statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
GG	Grundgesetz
MLUL	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft
LfU	Landesamt für Umwelt

**Ministerium für Ländliche Entwicklung,
Umwelt und Landwirtschaft
des Landes Brandenburg**

Referat Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Henning-von-Tresckow-Straße 2–13, Haus S
14467 Potsdam

Telefon: 0331 866 72 37

Fax: 0331 866 70 18

pressestelle@mlul.brandenburg.de

www.mlul.brandenburg.de

Kontakt:

Wolfgang Müller

Telefon: 0331 866 73 36

Fax: 0331 866 72 43

wolfgang.mueller@mlul.brandenburg.de

Bildnachweis:

Fotolia

(Thaut Images, highwaystarz, mb67)

Druck:

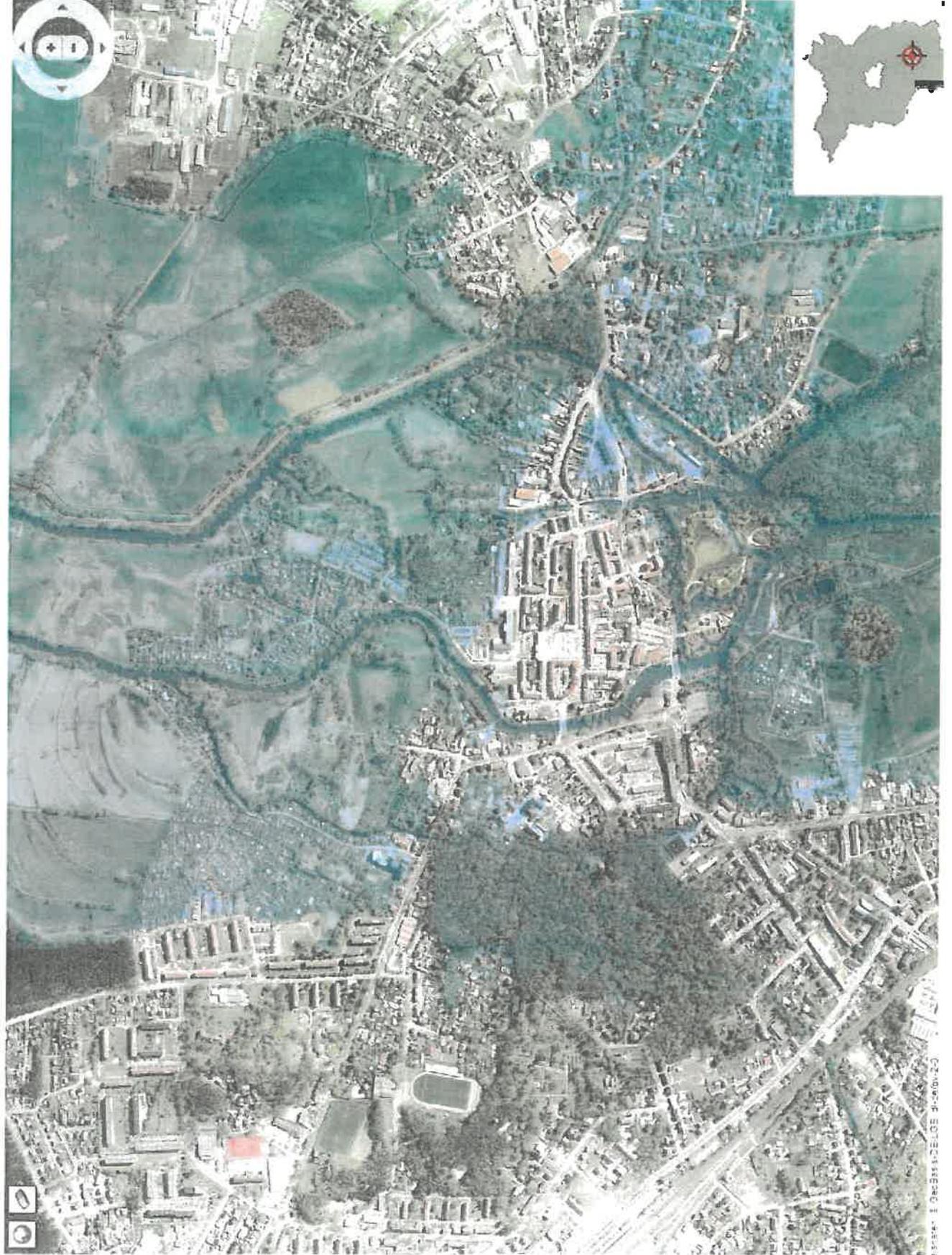
Landesvermessung und Geobasisinformation
Brandenburg (LGB)

2. aktualisierte Auflage:

10.000 Exemplare

2019

Hochwasserrisikogebiet:
HQ100 – Hochwasser
mit mittlerer
Wahrscheinlichkeit



Liste heimischer Gehölze - Baumpflanzungen im Bebauungsplan 4-1 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“

1. Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten gem. Erlass zur Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur (MLUK 2019)

- Zu wählende Qualität: Stammumfang von 10-12 cm (oder größer)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea s.l.</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i> ²	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i> ²	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus Hybriden agg.</i> ^{2,3}	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus sylvestris agg.</i> ¹	Wild-Apfel
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i> ²	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> ^{1,2}	Schlehe
<i>Pyrus pyraster agg.</i> ¹	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina agg.</i> ⁴	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera agg.</i> ³	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa agg.</i> ⁶	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica agg.</i> ⁷	Keilblättrige Rose
<i>Rosa tomentosa agg.</i> ⁸	Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix triandra agg.</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens (S. alba x fragilis)</i>	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i> ^{1,2}	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

2. Liste von Apfel und Birnenbäumen - historisch regionaler Sorten

- Zu wählende Qualität: Stammumfang von 10-12 cm (oder größer)

SA=Sommerapfel HA=Herbstapfel WA=Winterapfel				
Malus (Apfel)				
Lfd. Nr.	Apfel-Sorte	Erntezeit	Befruchter	Erntezeit
1	Malus 'Pommerscher Krummstiel'	WA	Malus -'Cox Orange' Renette -'Goldparmäne' -'Weißer Klarapfel'	HA WA SA
2	Malus 'Alkmene'	HA	Malus -'Goldrenette Freiherr v. Berlepsch' -'Cox Orange' Renette -'Goldparmäne'; -'James Grieve'	WA HA WA SA
3	Malus 'James Grieve'	SA	Malus - 'Alkmene' -'Cox Orange' Renette -'Goldparmäne'	HA HA WA
4	Malus domestica 'Hasenkopf'	WA	Malus -'Cox Orange' Renette -'Goldparmäne' -'James Grieve'	HA WA SA
5	Malus 'Goldparmäne'	WA	Malus - 'Alkmene' -'Cox Orange' Renette -'James Grieve'; -'Weißer Klarapfel'	HA HA SA SA
6	Malus 'Landsberger Renette'	WA	Malus -'Cox Orange' Renette -'Goldparmäne' -'James Grieve'; -'Weißer Klarapfel'	HA WA SA SA
7	Malus 'Carola'	HA	Malus -'Alkmene' -'Cox Orange' Renette -'James Grieve'	HA HA SA
8	Malus 'Helios'	SA	Malus -'Cox Orange' Renette -'Goldparmäne'	HA WA
9	Malus 'Weißer Klarapfel'	SA	Malus -'Alkmene' -'Cox Orange' Renette -'Goldparmäne'	HA HA WA
10	Malus 'Rote Sternrenette'	WA	Malus -'Cox Orange' Renette	HA
SB=Sommerbirne HB=Herbstbirne				
Pyrus (Birne)				
Lfd. Nr.	Birnen-Sorte	Erntezeit	Befruchter	Erntezeit

1	Pyrus communis 'Clapps Liebling'	HB	Pyrus communis -'Gute Luise' -'Williams Christbirne'	SB SB
2	Pyrus communis 'Williams Christbirne'	SB	Pyrus communis -'Clapps Liebling' -'Gellerts Butterbirne'	HB HB
3	Pyrus communis 'Gellerts Butterbirne'	HB	Pyrus communis -'Clapps Liebling' -'Gute Luise' -'Williams Christbirne'	HB SB SB
4	Pyrus communis 'Gute Luise'	SB	Pyrus communis - Clapps Liebling'	HB

Folgende HINWEISE sind bei der Auswahl und Pflanzung zu beachten:

1. Äpfel und Birnen sind zwei verschiedene Gattungen und befruchten sich deshalb nicht!
Es sind entweder 2 Äpfel (ausgewählte Sorte + Befruchter) oder 2 Birnen (ausgewählte Sorte + Befruchter) zu pflanzen.

2. Befruchter können zum ausgewählten Obstbaum bis max. 300 m entfernt stehen.
Voraussetzung sind immer die optimale Windrichtung und ein vorhandener Bienenflug.

Anschriften/Kontakte für Verkauf von Obstbäumen

Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau und Arboristik e.V.
Obstbau-Versuchsstation Müncheberg (OBVS)
Eberswalder Str. 84 i
15374 Müncheberg
(Tel.: 033432-917852) e-mail: obvs@vga-bb.de

Pomologischer Schau- und Lehrgarten Döllingen
An der Umgehungsstraße
04928 Plessa/OT Döllingen
(Tel.: 035341-61512) A. Opitz

Gärtnerei und Baumschule Nickel
Slawengrund 34a
15898 Neuzelle
(Tel.: 033652-6371)
e-mail: info@gaertnerei-nickel.de

Baumschule P.Fischer
Messingwerkstraße 17
16244 Schorfheide /Ortsteil Lichterfelde
(Tel.: 03334 -219 139)
e-mail: baumschule-fischer@gmx.de

Gegenstand im Kaufvertrag:

- Zu wählende Qualität: Stammumfang von 10-12 cm (oder größer)
- Nachweis der Baumschule / Gartenbau / Gärtnerei
- Anpflanzpflege von 5 Jahren