

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2 Naturschutzfläche



Merzdorfer Straße 1
14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €
Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²
Objekt-Nr.: PM 096

BRANDENBURGISCHE BODEN

IHR ANSPRECHPARTNER:

Gunnar Großmann

Brandenburgische Boden Gesellschaft für
Grundstüc

gunnar.grossmann@bbg-immo.de

<http://www.bbg-immo.de>

Objektart Land- und Forstwirtschaft
Gesamtfläche (ca.) 7.935.688,00 m²

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2

Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €
Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²

Objektbeschreibung

Der ehemalige Truppenübungsplatz Heidehof PM 096 der Westgruppe der Truppen (WGT) liegt ca. 70 km südlich von Berlin im Landkreis Teltow-Fläming.

Die Verkaufsfläche befindet sich am nördlichen Rand und nahe der Ostgrenze der Liegenschaft mit einer Größe von rd. 794 ha. Angeboten zum Kauf werden das nördliche Los 1 mit ca. 430 ha und das südlich daran anschließende Los 2 mit ca. 364 ha.

Wichtig: Die beiden Lose im Eigentum des Landes Brandenburg werden durch den Verkäufer Brandenburgische Boden GmbH zum Kauf gegen Angebot angeboten. Die Abgabefrist endet am Mittwoch, den 03. Juli 2024. Besichtigungstermin ist Freitag, der 03. Mai 2024.

Die Teilnahme ist nur mit Voranmeldung möglich über Tel. 033702/222-177 oder E-Mail: gunnar.grossmann@bbg-immo.de.

Bitte beachten Sie: Die nachfolgenden Textangaben können aufgrund der Flächengröße, -differenziertheit und der Belastungen nur einen ersten groben Überblick bieten. Wir empfehlen Ihnen daher dringend die Lektüre des als PDF-Datei beigefügten Langexposés.

Der Verkauf erfolgt gemäß § 3 Absatz 1 Nummer 5 des Grundstücksverwertungsgesetzes für Zwecke des Naturschutzes. Die Verkaufsfläche ist aufgrund ihrer Großflächigkeit und der für sie bestehenden naturschutzfachlichen und biologischen Rahmenbedingungen für die Wildnisentwicklung im Sinne der Nationalen Strategie zur biologischen Vielfalt besonders geeignet. Mit dem Verkauf soll deshalb die Entwicklung und Sicherung von Wildnisgebieten unterstützt werden, in denen ein unbeeinflusster Ablauf natürlicher Prozesse

dauerhaft gewährleistet ist. Bei der Auswahlentscheidung hat neben dem Kaufpreis insoweit das einzureichende Betriebskonzept (Kurzkonzept, siehe unter "Sonstiges") vorrangige Bedeutung.

Eine forstwirtschaftliche Nutzung und Holzverarbeitung ist in Wildnisgebieten nicht möglich. Auch die Jagd findet in Wildnisgebieten nicht statt. Bei Bedarf kann im Pufferbereich des Wildnisgebietes Einfluss auf den Wildtierbestand bzw. auf das Verhalten von Wildtieren im Rahmen eines Wildtiermanagements genommen werden, um Schäden oder unerwünschte Effekte von Huftieren auf das angrenzende Umland zu verringern.

Hauptbaumart ist die Kiefer, teilweise sind Birken und weitere Laubhölzer (Erle, Pappel, Traubenkirsche, Aspe) beigemischt. Die Fläche gliedert sich in ca. 366 ha Waldbestand, davon ca. 306 ha in Los 1, ca. 422 ha Sukzessions- und Freiflächen und 6 ha ehem. Nachrichteneinheit Lynow mit ca. 30-40 Gebäuden.

Wildarten sind Rot-, Reh- und Schwarzwild als Standwild und Damwild als Wechselwild.

Das ehemals militärisch (teilweise als sog. Bombodrom) genutzte Grundstück befindet sich fast vollständig in einem EU-Vogelschutzgebiet (SPA) sowie im FFH-Gebiet „Heidehof-Golmberg“ und im gleichnamigen Naturschutzgebiet (NSG), davon über 300 ha in der Schutzzone 1 (keine forstwirtschaftliche Nutzung). Eine spätere behördliche Änderung der bestehenden NSG-Verordnung und Ausweitung der Zone 1 auf die Gesamtfläche ist nicht ausgeschlossen.

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2

Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €
Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²

Die Entgegennahme der Kaufpreisangebote erfolgt freibleibend. Bei dem Angebotsverfahren der in diesem Exposé benannten Liegenschaft handelt es sich um eine für das Land unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Geboten zum Kauf, die nicht den Bestimmungen der UVgO/VOB oder einer anderen bindenden Vergabevorschrift unterliegt. Das Land behält sich die Entscheidung darüber vor, ob und ggf. an wen, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns zur Verfügung stehenden Informationen. Wir sind bemüht, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten, können jedoch keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen.

Lagebeschreibung

Der ehemalige Truppenübungsplatz Heidehof PM 096 (TÜP) der Westgruppe der Truppen (WGT) mit ca. 12.000 ha liegt rund 70 km südlich von Berlin im Landkreis Teltow-Fläming. Begrenzt wird er durch die Städte Luckenwalde (Kreisstadt, ca. 20.000 Einwohner) und Jüterbog im Westen sowie Baruth im Osten.

Die beiden in den Gemarkungen Lynow (Gemeinde Nuthe-Urstromtal) und Schöbendorf (Stadt Baruth/Mark) zum Verkauf angebotenen Lose bilden eine kompakte Arrondierungsfläche von ca. 794 ha am nördlichen Rand der Liegenschaft und unweit südlich der L 73 (Baruth-Luckenwalde).

Im Osten grenzt eine weitere Fläche des TÜP im Eigentum des Verkäufers Land Brandenburg an die Verkaufslose, die westlich sowie südlich gelegenen Flächen betreffen bereits zu einem früheren

Zeitpunkt verkaufte Teile der Liegenschaft. Die Zufahrt zu beiden Losen führt von der Ortslage Lynow nach Süden.

Von Berlin aus fährt man ca. 73 km überwiegend vierspurig über die B 101 (Ludwigsfelde/Trebbin) und die L 73 nach Lynow. Auch über die B 96 (ca. 66 km) ist die Zufahrt nach Lynow möglich.

Auf der A 13 Berlin-Dresden erreicht man nach ca. 80 km Lynow über die ca. 22 km entfernte Abfahrt Baruth/Mark/ Glashütte. Von Lynow bis zur südlichen Auffahrt Freiwalde/ Golßen Richtung Dresden sind es ca. 32 km.

Der RE 8 (Berlin-Baruth/Mark/Elsterwerda) der ODEG fährt stündlich vom Bahnhof Berlin-Südkreuz, die Fahrtzeit zum Bahnhof Baruth beträgt ungefähr 1 Stunde. RE 3 und RE 4 fahren vom Südkreuz in ca. 35 Minuten nach Luckenwalde.

Der VTF-Bus Nr. 719 fährt von Luckenwalde via Lynow nach Baruth.

Einige Entfernungen (ca.-Angaben):

- Baruth (Zentrum) 8 km
- Kreisstadt Luckenwalde 18 km
- Jüterbog 33 km
- A 13 Berlin-Dresden (Nord/Süd) 22/32 km
- Flughafen BER 62 km
- Berlin-Mitte (je nach Route) 66-80 km
- Landeshauptstadt Potsdam 62 km
- Cottbus 82 km
- Dresden 145 km

Die Liegenschaft ist frei zugänglich. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese aufgrund der

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2

Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €
Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²

vorhergehenden militärischen Nutzung (Bombodrom) kampfmittelbelastet ist. Es wird daher dringend empfohlen, an der gemeinsamen Besichtigung am Freitag, den 03. Mai 2024, 11 Uhr mit Treffpunkt in Lynow, Merzdorfer Straße am Waldrand teilzunehmen. Zur Teilnahme ist Ihre telefonische Anmeldung bei der BBG unbedingt erforderlich.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (Beteiligung von Sachverständigen, Notarkosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben, auch ggf. ausstehende Erschließungsbeiträge) übernimmt der Erwerber.

Ausstattung

Das Verkaufsobjekt mit einer Gesamtgröße von rd. 794 ha teilt sich auf in 2 Lose.

Los 1 ist der nördliche Teil mit 69 Flurstücken und einer Fläche von rd. 430 ha. Davon befinden sich ca. 107 ha (2 Flurstücke) in der Gemarkung Lynow, Flur 5 und ca. 323 ha östlich davon in der Gemarkung Schöbendorf, Flur 5.

Insgesamt nehmen Waldbestände davon ca. 306 ha ein, die verbleibenden 124 ha bestehen aus Sukzessionsflächen (ca. 110 ha) sowie Blößen, größeren Wegen und der ehem. Nachrichteneinheit Lynow mit einer größeren Anzahl an nicht nachnutzbaren Baulichkeiten nahe der nordöstlichen Zufahrt (ca. 6 ha).

Los 2 ist der südliche Teil mit 54 Flurstücken und einer Fläche von ca. 364 ha. Davon befinden sich ca. 110 ha (4 Flurstücke) in der Gemarkung Lynow, Flure 5 und 6 und ca. 254 ha südöstlich davon in der Gemarkung Schöbendorf, Flur 6.

Rd. 60 ha überwiegend am westlichen und kleinflächig am östlichen Rand sind Waldbestände, ca. 304 ha bestehen aus Sukzessionsflächen.

Die Sukzessionsflächen nehmen den südlichen Teil des Loses 1 und den überwiegenden Teil des Loses 2 ein und stellen einen Teilbereich des intensiv militärisch als Bombenabwurfplatz (Bombodrom) genutzten zentralen Liegenschaftsteiles dar.

Der weitaus überwiegende Teil beider Lose unterliegt naturschutzrechtlichen Restriktionen, die Sukzessionsflächen sind bis auf den südlichen Teil des Loses 2 zumeist Teil der Schutzzone 1 des Naturschutzgebietes Heidehof-Golmberg (Totalreservat, keine forstwirtschaftliche Nutzung). Eine spätere Ausweitung des Totalreservats auf die Gesamtfläche beider Lose ist seitens der zuständigen Naturschutzbehörden nicht auszuschließen.

Für alle 123 Flurstücke der beiden angebotenen Lose ist das Land Brandenburg (Grundstücksfonds Brandenburg) in den folgenden Grundbüchern als Eigentümer eingetragen:

Amtsgericht Luckenwalde: Grundbuch von Lynow, Blatt 328
Amtsgericht Zossen: Grundbuch von Schöbendorf, Blatt 226

Ferner wurden für alle Flurstücke schon 2015/16 Grundstücksverkehrsgenehmigungen erteilt, die beim Verkauf ggf. zu erneuern sind. Die Auflistung der Flurstücke ist den Tabellen, Anlage 1 und Anlage 2 im Langexposé zu entnehmen. Die beiden den Kaufgegenstand bildenden Grundbuchblätter sind in den Abt. II und III unbelastet.

In Los 1 liegt die ehemalige Nachrichteneinheit Lynow mit einer Größe von ca. 6 ha, welche sich

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2

Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €
Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²

außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzstati nahe der Nordwestgrenze der Liegenschaft und südöstlich der Ortslage Lynow befindet.

Es handelt sich um eine unvermessene Teilfläche des Flurstücks 12 der Flur 5, Lynow, welche sich ebenso wie die übrigen Teile der Liegenschaft im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet und im Flächennutzungsplan (FNP) ursprünglich als Sonderbaufläche Erholung dargestellt war. Im neuen in Aufstellung - FNP (Vorentwurf) wird diese Fläche als Wald ausgewiesen.

Die militärischen Zweckgebäude (Kasernen und Technik) sind weitgehend entkernt und nicht mehr nutzbar. Sie sind der Liste und einem Plan in den Anlagen 3 und 4 im Langexposé zu entnehmen. Mehrere Gebäude sind zur Nachnutzung als Fledermausquartier vorgesehen. Die Übrigen könnten Vorhabenträgern als Rückbau-potenzial (Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen) zur Verfügung gestellt werden, eine Rückbauverpflichtung besteht nicht.

Aufgrund des Gebäudezustandes sind zeitnah Maßnahmen des Erwerbers zur Verkehrssicherung und Gefahrenabwehr an Gebäuden und Zaunanlagen erforderlich.

Sonstiges

Zum Verkauf stehen Los 1 mit einer Größe von ca. 430 ha und Los 2 mit einer Größe von ca. 364 ha. Soweit mit dem Erwerbsangebot Investitionen benannt werden, ist die Finanzierung der Kosten durch den jeweiligen Erwerber in geeigneter Form nachzuweisen.

Bei der Ausarbeitung Ihres Angebotes sind

nachfolgende Punkte zu beachten bzw. ist dazu Stellung zu nehmen unter Berücksichtigung der im Langexposé gegebenen Informationen:

Kurzkonzept (wenige Seiten) über die Grundzüge des geplanten Umgangs mit der Fläche, Betreuung, Ziele einschließlich nachfolgender angeführter Themen:

- Vorstellung des Käufers ggf. mit Berücksichtigung seiner u.a. naturschutzfachlichen Eignung,
- Art der geplanten Betreuung/Bewirtschaftung (Vertragl. Vereinbarungen/eigenes Personal) u.a.,
- Umgang mit vorhandenen Naturschutzrichtlinien,
- eigene Vorstellungen zur Realisierung der Vorgaben,
- Umsetzung des Waldbrandschutzkonzepts,
- Managementplanung (Naturschutz),
- Umgang mit Kampfmitteln, Altlasten, Bebauung,
- Art der Umsetzung der jagdlichen Vorgaben,
- Kaufpreis in €/m² als Mischpreis und Gesamtpreis, ggf. auch losweise.

Bewertungskriterien für Angebote sind

- die Höhe des Kaufpreisangebotes (Anlage 10 Langeexposé - Erwerbsantrag),
- Inhalt und Qualität des Konzepts gemäß vorstehender Punkte,
- Eignung des Käufers gemäß Vorgaben, ggf. Referenzen,
- Bankauskünfte des Interessenten mit Finanzierungsbestätigung der Hausbank, siehe Vordruck Anlage 11, Langexposé.

Die Veröffentlichung zum beabsichtigten Verkauf der Liegenschaft sowie einzelner Lose und die Entgegennahme der Kaufpreisangebote erfolgt freibleibend.

Das Land behält sich die Entscheidung darüber vor,

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2

Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €
Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²

ob und ggf. an wen, in welchem Umfang und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.

Nach Aufnahme von Kaufverhandlungen ist vom Käufer ein ausführliches Betriebskonzept als Anlage zum Kaufvertrag zu erarbeiten.

Bitte senden Sie Ihr schriftliches Kaufpreisangebot (Anlage 10 Langexposé) verschlossen in einem Umschlag mit dem Betreff:

Kaufpreisangebot „ehemaliger TÜP Heidehof PM 096, Los 1 und/oder Los 2“

-nicht vor Donnerstag, dem 04. Juli 2024 öffnen-
Formulieren Sie bitte Ihr Kaufpreisangebot ohne Bedingungen. Sofern Sie für beide Lose bieten, geben Sie bitte auch Ihr Kaufpreisangebot für jedes einzelne Los an.

Mögliche Abgabe von Kaufpreisangeboten bis zum Mittwoch, den 03. Juli 2024 an die
Brandenburgische Boden Gesellschaft für
Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH
Herr Gunnar Großmann
Am Baruther Tor 12, Haus 134/1, 15806 Zossen

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns zur Verfügung stehenden Informationen. Wir sind bemüht, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten, können jedoch keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen, soweit sind die hier angegebenen Erklärungen des Verkäufers keine Beschaffenheitsgarantie im Sinne von § 443 BGB. Alle Kartendarstellungen sind nicht maßstäblich.

Mit der Abgabe Ihres Erwerbsangebotes erteilen Sie der BBG die Zustimmung zur Einholung einer Bonitätsauskunft. Unsere vollständigen Datenschutzhinweise gemäß DSGVO sind als PDF-

Datei beigefügt.

Die BBG führt in der Regel nach Abgabe der Angebote mit mehreren Anbietern parallel Kaufverhandlungen für dasselbe Objekt. Durch die Aufnahme und Führung derartiger Verhandlungen verpflichtet sich der Verkäufer nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages.

Bei dem Angebotsverfahren des in diesem Exposé benannten Grundstücks handelt es sich um eine für das Land Brandenburg unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten zum Kauf, die nicht den Bestimmungen der UVgO/VOB oder einer anderen bindenden Vergabevorschrift unterliegt.

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2 Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²



Waldfläche A, Kiefer 80-100 Jahre, Los 1



Waldfläche B, Kiefer Ø 60 Jahre, Los 1

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2 Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²



Waldfläche C, Ø 50 Jahre, Los 1



Waldfläche D, 30 - 60 Jahre, Los 1

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2 Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²



Sukzessionsfläche E, K/Birke, 5-20 Jahre, Los 1



Sukzessionsfläche E+, 20-35 Jahre, Los 1

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2 Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²



Waldfläche F, Kiefer, ca. 40 Jahre, Los 1



Waldfläche G, Kiefer, ca. 25 Jahre, Los 1

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2 Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²



Waldfläche H, 30-35 Jahre, Kunstverjüngung, Los 1



Waldfläche I aus Sukzession, 30-35 J. KI/BI, Los 1

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2 Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²



Fläche B-W, Blöße ohne Bestockung, Los 1



Weg mit Blöße und Löschwasserbrunnen, Los 1

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2 Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²



Luftbild, Los 1, Bestandsflächendarstellung

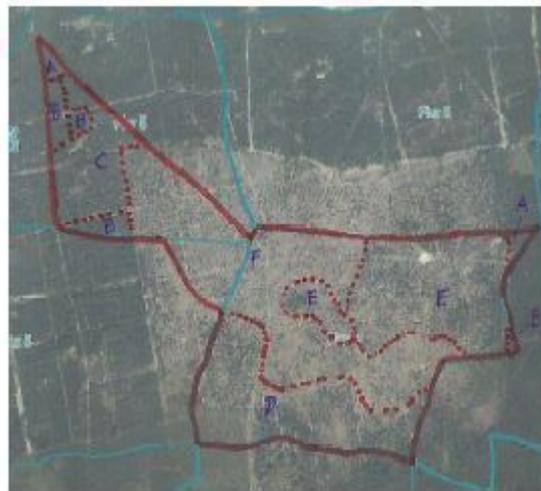
Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2 Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²



Luftbild Los 2 Bestandsflächendarstellung

Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2 Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €
Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²



Hinweise zur Datenvereinbarung

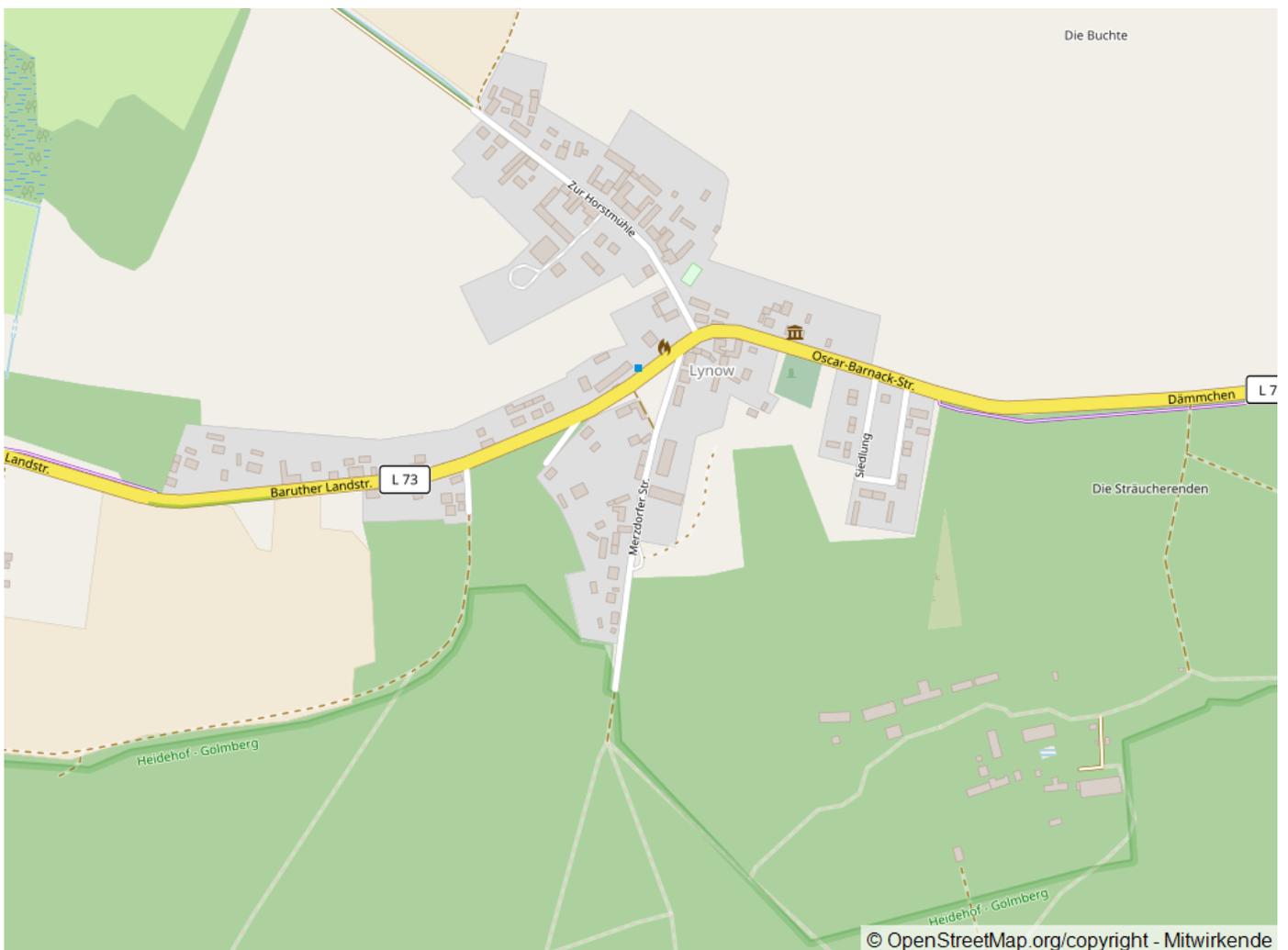
Ehemaliger Truppenübungsplatz Heidehof - Lose 1 und 2 Naturschutzfläche



Objekt-Nr. PM 096: Merzdorfer Straße 1 - 14947 Nuthe-Urstromtal

Kaufpreis: 0,00 €

Grundstücksfläche (ca.): 7.935.688,00 m²



Merzdorfer Straße 1, 14947 Nuthe-Urstromtal