

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung
Übersichtstabelle (Stand: 19.05.2026)

Teil 1: Stellungnahme, die Änderungen der Planzeichnung und der Begründung zur Folge haben kann.

Teil 2: Stellungnahme, die keine Änderung der Planzeichnung zur Folge hat. Ergänzungen der Begründung sind möglich.

Teil 3: Kein Rücklauf/Keine Einwände, Stellungnahme führt zu keinen Änderungen/Ergänzungen

Teil 4: Zusammenfassung der Ergebnisse des Abwägungsprotokolls

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme eingegangenen	Verweis auf Teil
1	Stadt Altlandsberg	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
2	Amt Märkische Schweiz	Ja, mit Datum vom 01.07.2025	Teil 3: keine Einwände
3	Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin	Ja, mit Datum vom 30.06.2025	Teil 3: keine Einwände
4	Gemeinde Petershagen-Eggersdorf	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
5	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
6	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	Ja, mit Datum vom 01.07.2025	Teil 2
7	Landkreis Märkisch-Oderland	Ja, mit Datum vom 02.07.2025	Teil 1
7.1	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Straßenverkehrsamt	Ja, mit Datum vom 02.07.2025	Teil 2
7.2	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Tiefbau	Ja, mit Datum vom 10.07.2025	Teil 3: keine Einwände
7.3	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Untere Denkmalschutzbehörde	Ja, mit Datum vom 21.07.2025	Teil 2
7.4	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Untere Abfallwirtschaftsbehörde	Ja, mit Datum vom 22.07.2025	Teil 2
7.5	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Wirtschaftsamt	Ja, mit Datum vom 23.07.2025	Teil 3: keine Einwände
7.6	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Untere Naturschutzbehörde	Ja, mit Datum vom 24.07.2025	Teil 2
7.7	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Untere Bodenschutzbehörde	Ja, mit Datum vom 19.08.2025	Teil 2
7.8	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Untere Naturschutzbehörde	Ja, mit Datum vom 20.11.2025	Teil 2
8	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Nein	Teil 3: kein Rücklauf

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Übersichtstabelle (Stand: 19.05.2026)

Seite 2

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme eingegangenen	Verweis auf Teil
9	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	Ja, mit Datum vom 02.07.2025	Teil 3: keine Einwände
10	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	Ja, mit Datum vom 27.06.2025	Teil 3: keine Einwände
11	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
12	Landesamt für Bauen und Verkehr	Ja, mit Datum vom 18.07.2025	Teil 3: keine Einwände
13	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	Ja, mit Datum vom 16.07.2025	Teil 3: keine Einwände
14	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit	Ja, mit Datum vom 03.07.2025	Teil 3: keine Einwände
15	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Ja, mit Datum vom 30.06.2025	Teil 1
16	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Ja, mit Datum vom 30.06.2025	Teil 2
17	Wasserverband Strausberg-Erkner	Ja, mit Datum vom 23.07.2025	Teil 3: keine Einwände
18	Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland	Ja, mit Datum vom 21.07.2025	Teil 1
19	Stadtwerke Strausberg GmbH	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
20	Flugplatz Strausberg GmbH	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
21	Strausberger Eisenbahn GmbH	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
22	SEP GmbH	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
23	mobus Märkisch-Oderland Bus GmbH	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
24	Deutsche Bahn AG	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
25	Deutsche Telekom Technik GmbH	Ja, mit Datum vom 27.06.2025	Teil 2
26	EWE NETZ GmbH	Ja, mit Datum vom 01.07.2025	Teil 2
28	Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst	Ja, mit Datum vom 02.07.2025	Teil 3: keine Einwände
29	Handwerkskammer Frankfurt (Oder) Region Ostbrandenburg	Ja, mit Datum vom 30.07.2025	Teil 3: keine Einwände

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme eingegangenen	Verweis auf Teil
30	IHK Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg	Ja, mit Datum vom 31.07.2025	Teil 3: keine Einwände
31	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
32	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
33	TLG Immobilien AG	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
34	Evangelische Kirche Berlin – Brandenburg – schlesische Oberlausitz	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
35	Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
36	Naturpark Märkische Schweiz	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
37	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Ja, mit Datum vom 28.07.2025	Teil 3: keine Einwände
38	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin Brandenburg	Ja, mit Datum vom 23.07.2025	Teil 2
39	50Hertz Transmission GmbH	Ja, mit Datum vom 09.07.2025	Teil 3: keine Einwände
41	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
43	Eisenbahn Bundesamt	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
44	VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
45	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	Nein	Teil 3: kein Rücklauf
46	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung	Ja, mit Datum vom 23.07.2025	Teil 3: keine Einwände
47	Landesamt für Umwelt	Ja, mit Datum vom 18.07.2025	Teil 2
48	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBW) Infra. I 3	Ja, mit Datum vom 07.07.2025	Teil 3: keine Einwände

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Teil 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Abwägung	Beibehaltung der Festsetzungen	
				Ja	Nein
7	Landkreis Märkisch-Oderland, mit Datum vom 02.07.2025	Bauordnungsamt/ Bauplanungsrecht Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67/22 „Altstadt Quartier Strausberg“. Jedoch werden folgende Hinweise gegeben: (H1) Auf der Planzeichnung und in der Planzeichenerklärung ist die Zweckbestimmung Fußweg als schwarzes Quadrat dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der Planzeichenverordnung und sollte entsprechend geändert werden. (H2) Die angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen teilweise nicht dem aktuellen Stand. Sie sollten geprüft und auf der Planzeichnung und in der Begründung korrigiert werden. (H3) In den Gebieten MU 2 und 3 sind Flachdächer festgelegt. Diese sind aber nur zulässig, wenn sie als Gründach ausgeführt werden. Es stellt sich die Frage, welche Dachform alternativ ausgeführt werden kann, wenn kein begrüntes Flachdach geplant ist. Die Planschablone legt für diese Bereiche keine andere Dachform als FD fest. Diese Festsetzung sollte nochmal geprüft werden und besser erläutert werden, um dann mit künftigen Bauvorhaben umgehen zu können. (H4) Der in der Begründung auf Seite 22 unter Punkt 5.1 2. Absatz sollte für jeden verständlich geschrieben werden. Das Wort „A priori“ sollte durch ein gebräuchliches Wort ersetzt werden.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Der Hinweis wird insofern berücksichtigt, dass das Planzeichen (Ziffer 6.3 der PlanZV) mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bezeichnet wird. Berücksichtigung Der Hinweis wird beachtet, die Daten werden aktualisiert. Berücksichtigung In den Bereichen, in denen bisher nur FD für Flachdächer vorgeschrieben sind, wird zusätzlich die Dachform SD = Satteldach festgesetzt. Die besonderen Formen der Dachgestaltung werden in der Planbegründung beschrieben. Berücksichtigung Der Begründungstext wird angepasst.	X	X

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Teil 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

15	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum , mit Datum vom 30.06.2025	Das BP-Gebiet liegt vollflächig innerhalb des Geltungsbereichs des Denkmals „Historischer Stadtkern Strausberg“. Außerdem umfasst das BP-Gebiet die Einzeldenkmale Große Straße 46, Wohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel und Hofgebäude, Dok.-Nr. 09181141, Große Str. 47, Wohnhaus mit Hofgebäude, Dok.-Nr. 09181139 und Große Str. 52, Wohn- und Geschäftshaus, Dok.-Nr.: 09181138. Aufgrund mehrerer vorbereitender Abstimmungsrunden mit den Investoren und der BSG ist das BLDAM über die Planung informiert und erhebt gegen die aktuelle Planung aus denkmalfachlichen Gründen keine grundsätzlichen Einwände. Jedoch sind die denkmalrechtlichen Erfordernisse beim Umgang mit den Einzeldenkmälern und den straßenbegleitenden Neubauten, vor allem in der Planbegründung, nicht ausreichend konkret beschrieben. 1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: B-Plan Die Denkmale Große Str. 46 und Große Str. 47 sind falsch kartiert. Schon aus den Denkmalbezeichnungen können Sie entnehmen, dass die Denkmale Große Str. 46 und 47 nicht nur aus dem jeweils straßenseitig stehenden Wohngebäude bestehen, sondern dass die Nebengebäude zum Denkmal gehören. Deshalb sind die Kennzeichnungen in der Plandarstellung zu korrigieren (das ist wichtig, weil die bisher nicht kartierten Teile im Zuge der Maßnahmen abgerissen werden sollen, was nur über denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren zu regeln ist.) Planbegründung a) 3.5 Baudenkmalschutz Abs.1: Die Benennung des Schutzzumfangs im letzten Satz ist zwar klar formuliert aber inhaltlich unpräzise. Formulierungsvorschlag:	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung Die nachrichtliche Darstellung der Denkmale „Große Straße“ 46 und 47 wird um die bisher nicht kartierten Anbauten ergänzt. Berücksichtigung Die Planbegründung wird um die vorgeschlagenen Textkorrekturen und Ergänzungen aktualisiert.	X X X X	
----	---	--	---	---	--

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Teil 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

Seite 6

	Der Schutzzumfang umfasst im Wesentlichen den historischen Stadtgrundriss mit der charakteristischen Quartiersausbildung, der kleinteiligen, von den Straßen in die Tiefe reichende Parzellenstruktur, in der Regel bestehend aus Vorderhäusern, Nebengebäuden und Gartenbereichen, sowie „die das historische Erscheinungsbild des Ortes kennzeichnende, in großem Umfang erhaltene Substanz, charakterisiert durch Höhe, Anordnung, Proportion und Material der baulichen Anlagen, [...]“ (Senst, Denkmalbegründung 2009) => An diese Stelle vorziehen von Abs. 5 und wie folgt umformulieren: Formulierungsvorschlag: Innerhalb des Denkmals Historischer Stadtkern sind die Objekte Große Straße 46, 47 und 52 als Einzeldenkmale in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Deshalb unterliegen alle diese Objekte betreffenden Planungen (Rückbau, Sanierung, Umbau...) bis ins Detail den Regelungen des BbgDSchG und der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht. => Den Satz „Durch die Nachverdichtung...“ empfehle ich ersatzlos zu streichen. (er verwirrt mehr als er aussagt) Darüber hinaus sollte in diesem Abschnitt deutlicher werden, dass auch die Planungen der Neubauten an den Straßen: Große Straße; Jungfernstraße und Buchhorst aufgrund ihrer Straßenrandlage im Denkmal mit Gebietscharakter über die Festlegungen im B-Plan hinaus mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind. Oder gehören meine Ergänzungsforderungen eher in 5.8? das müssen Sie entscheiden. b) 5.6 Besonderheiten der Dachgestaltung In Abs. 5 wird nicht zwischen den Bestandsbauten, deren Dachformen so bleiben müssen wie sie sind, und den geplanten Neubauten unterschieden. Gegen die Festlegung auf „traufständige, einhüftige Satteldächer“ für die Neubauten (das wäre bitte zu präzisieren), habe ich keine Einwände aber warum wird	Berücksichtigung Dem Vorschlag wird gefolgt. Es wird für die Bestandsbauten an der Großen Straße nur die Dachform Satteldach festgesetzt. Die Traufständigkeit ist ohnehin festgesetzt.		X
--	---	---	--	---

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Teil 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

		diese Form gefordert? Wäre es nicht sinnvoller, nur traufständige Satteldächer festzulegen und damit die genaue Form variabel zu lassen? c) 5.8. Denkmalschutz Dopplung mit 3.5? Den Satz „Insofern weist das Plangebiet...“ und „Die Denkmalschutzgüter...“ empfehle ich ersatzlos zu streichen. Ebenso den Satz „Insbesondere sind die Gebäude...“. Stattdessen muss vielleicht auch an dieser Stelle nochmal auf die besonderen Erfordernisse im Umgang mit den Einzeldenkmalen und der Straßenrandbebauung (denkmalrechtliche Erlaubnispflicht bis ins Detail) hingewiesen werden. d) 5.10 Zusammenfassung und Begründung der textlichen Festsetzungen nach Änderungen in 3.5, 5.6 u 5.8 sind die entsprechenden Passagen ggf. auch in den textlichen Festlegungen des B-Plans und hier zu ändern. 2. Hinweis Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. 3. Hinweis Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.	Berücksichtigung Dem Vorschlag wird gefolgt. Berücksichtigung Dem Vorschlag wird gefolgt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme	X X X X	
16	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, mit Datum vom 30.06.2025	1. Einwendungen und Rechtsgrundlage Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens ist derzeit ein Bodendenkmal im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert (siehe Anlage): BD 60921: Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Hospital deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Hospital Neuzeit, Friedhof Neuzeit	Berücksichtigung Der Anregung wird gefolgt. Im Bebauungsplan wird deutlich gemacht, dass das Planzeichen BD für Bodendenkmal im vorliegenden Fall vollflächig für das gesamte Plangebiet gilt, weil das BD 60921 deutlich über die Grenzen des Plangebietes hinausreicht. In der Planbegründung wird dies ausführlich erläutert, einschließlich der Behandlung des Bodendenkmals bei baulichen Maßnahmen. Dadurch wird der Text der Begründung ergänzt.	X	

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Teil 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

	Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen. 2. Möglichkeiten der Überwindung Das o.g. Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals herstellen, insofern sichergestellt ist, dass: A. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert; B. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.			
--	---	--	--	--

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Teil 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

18	Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland , mit Datum vom 21.07.2025	Der Entsorgungsbetrieb Märkisch-Oderland weist vorsorglich darauf hin, dass bei der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans grundsätzlich die Belange einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung zu berücksichtigen sind. In diesem Zusammenhang sei auf den Leitfaden für die Gestaltung von Verkehrsräumen in Wohn- und Gewerbegebieten im Landkreis Märkisch-Oderland hingewiesen, der die Anforderungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung formuliert: https://www.maerkisch-oderland.de/entsorgungsbetrieb/recht-gebuehr/leitfaden. Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind überdies in der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland (Abfallentsorgungssatzung – AESMOL) in der jeweiligen gültigen Fassung u. a. wie folgt geregelt: Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 AESMOL ist jeder Eigentümer eines im Gebiet des Entsorgungsbetriebes liegenden Grundstücks, auf dem nach Maßgabe dieser Satzung Abfälle zur Beseitigung und/oder nach Maßgabe des § 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) überlassungspflichtige Abfälle aus anderen Herkunftsbereichen anfallen können, verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Im Rahmen des Anschlusszwanges ist jeder Eigentümer berechtigt, den Anschluss seines Grundstücks an die Abfallentsorgung des EMO zu verlangen. Die Entsorgung von Hausmüll und von Papier sowie Bioabfall erfolgt über grundstücksbezogene Sammelsysteme. Der Anschlusspflichtige hat die genannten Abfälle in den vom EMO gemäß der AESMOL zugelassenen Behältnissen zu lagern und am Abfuhrtag am Fahrbahnrand an gut erreichbarer Stelle vor dem angeschlossenen Grundstück an den von den Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren Straßen bereitzustellen. Dabei dürfen von den bereitgestellten Abfallbehältern keine Behinderungen oder Gefährdungen der Allgemeinheit und des Straßenverkehrs ausgehen.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden soweit erforderlich in die Planbegründung übernommen im Übrigen bei der Bauausführung beachtet. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme	X X X X	
----	--	--	---	-------------------------------------	--

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Teil 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen

	Beim Neubau von Straßen sind die Grundsätze der sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen gemäß der DGUV-Information 214-033 (bisher BGI 5104) zu beachten. Die Sammlung von Abfällen erfolgt mit 3- und 4-Achs-Sammel-fahrzeugen mit Leergewichten von ca. 15,00 t und einem zuläs-sigen Gesamtgewicht bis 32,00 t. Die Länge der Abfallsammel-fahrzeuge beträgt dabei bis 9,90 m und die Breite ca. 2,55 m. Für die Befahrbarkeit von Straßen mit den Abfallsammelfahr-zeugen ist es erforderlich, dass die Straßen ausreichend trag-fähig sind. Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Stra-ßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m und mit Begeg-nungsverkehr von mindestens 4,75 m aufweisen (Parken nicht möglich). Zu berücksichtigen ist, dass bei Verschwenkungen und Kurven bei der vorgesehenen Trassenführung ein erhöhter Platzbedarf vorliegt. Der seitliche Sicherheitsabstand von 2 x 0,5 m stellt ein absolutes Minimum dar. Bankette sind so zu ge-stalten, dass ein seitliches Abstürzen verhindert wird. Beim Einsatz von Entsorgungsfahrzeugen sollen die Zufahrten zu den Abfallbehälterstandplätzen so angelegt sein, dass eine Rückwärtsfahrt grundsätzlich nicht erforderlich ist. Die Errichtung von Wendehämmern als mögliche Lösung ist nur ausnahmsweise zulässig. Es muss ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich sein. Bei einem Wendehammer ist eine Breite von 14,50 m und eine Länge von 20,00 m sowie eine Zufahrtsbreite von 5,50 m zu sichern. Im Bereich der Wendeanlagen muss das Parken von Fahrzeugen untersagt werden. Wenn keine geeigneten Wendeanlagen vor-handen sind, dürfen Stichstraßen mit Abfallfahrzeugen nicht befahren werden und eine grundstücksnahe Abholung der Ab-fälle ist nicht möglich.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung Die Verkehrsfläche wird im Bereich der Mülltonnen-sammelstellen entsprechend geplant. Berücksichtigung Es ist eine Umfahrt vorgesehen Kenntnisnahme Kein Wendehammer erforderlich	X X X X X	
--	---	--	--	--

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung**Teil 1: Abwägungsrelevante Stellungnahmen****Seite 11**

		Den Unterlagen zum B-Plan ist zur abfalltechnischen Erschließung des künftigen Gebietes bislang nur zu entnehmen, dass die Entsorgung über eine ringförmige Verkehrsfläche stattfinden soll. In der Planzeichnung sind die Maße dieser Fläche nicht klar definiert. Es wird in der Begründung darauf verwiesen, dass das B-Plangebiet über die Straße „Buchhorst“ erschlossen sein wird und die Zufahrt zum Parkhaus ebenfalls über diese gewährleistet wird.			
--	--	---	--	--	--

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
6	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree , mit Datum vom 01.07.2025	Hinweise zum Sachstand der Regionalplanung Wir regen an, bei zukünftigen Planungen auch den Sachstand der Regionalplanung Oderland-Spree in den Begründungstext aufzunehmen, wie es bspw. im Planverfahren Bebauungsplan Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ erfolgt ist.	Berücksichtigung Der Anregung wird gefolgt. Der Begründungstext wird entsprechend ergänzt.
7.1	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Straßenverkehrsamt , mit Datum vom 02.07.2025	Mit dem Bauvorhaben in Verbindung stehende Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum, auch Gehwege und Seitenstreifen, sind von der bauausführenden Firma rechtzeitig vor Baubeginn (spätestens 14 Tage vorher) in Form eines Antrages auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen beim Straßenverkehrsamt zu beantragen (§ 45 Abs.6 StVO). Vor dem Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, welche unter die Zuständigkeiten des § 45 (2) StVO fallen, ist ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen bei der zuständigen Straßenbaubehörde zu beantragen. Sollen Leitungen unter oder über der Fahrbahn verlegt werden, ist im Vorfeld immer eine Vereinbarung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzuschließen. Sollte die vorhandene Festbeschilderung geändert werden, so ist im Vorfeld der neue Beschilderungsplan beim Straßenverkehrsamt einzureichen. Alle eventuell vorgesehenen amtlichen Verkehrsbeschilderungen/Markierungen sind im Vorfeld mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen. Die Beschilderungspläne sind rechtzeitig dem Straßenverkehrsamt zur Genehmigung vorzulegen.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden bei der Bauausführung beachtet.
7.3	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Untere Denkmalschutzbehö	Einwendung: Das geplante Vorhaben betrifft das Denkmal mit Gebietscharakter „Historischer Stadtkern Strausberg“ Nr. 09180668, die Baudenkmäler „Wohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel und Hofgebäude“ (Große	

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
	rde, mit Datum vom 21.07.2025	Straße 46) Nr. 09181141, „Wohnhaus mit Hofgebäude“ (Große Straße 47) Nr. 09181139, „Wohn- und Geschäftshaus“ (Große Straße 52) Nr. 09181138 und das Bodendenkmal „Friedhof Neuzeit, Hospital deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter, Altstadt deutsches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Hospital Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit“ Nr. 60921. 1. Rechtsgrundlage: Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 §§2, Abs.5 und 7 Abs.3, 9. 2. Möglichkeiten der Überwindung: Die untere Denkmalschutzbehörde ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beteiligen. Einzelheiten zu den Bau- und Bodendenkmalpflegerischen belangen werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.	Berücksichtigung Die Informationen werden in die Planbegründung aufgenommen und entsprechend der unter 2. genannten Möglichkeiten der Überwindung verfahren.
7.4	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Untere Abfallwirtschaftsbehörde, mit Datum vom 22.07.2025	Aus der Sicht der uAWB bestehen unter der Maßgabe der Berücksichtigung und Erfüllung der nachfolgenden Nebenbestimmungen/Auflagen und Hinweise gegen das geplante Bauvorhaben keine Einwände. Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, der Planungsunterlagen und abgegebenen Erklärung wird diese in Gänze oder zum Teil ungültig. Auflagen: 1. Der Beginn und die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme sind der uAWB spätestens 4 Wochen zuvor anzuzeigen. 2. Beim Einsatz von mineralischen Abfällen – mineralischen Ersatzbaustoffen (MEB) oder deren Gemische (auch Bodenmaterial) – in bzw. für die Herstellung von technischen Bauwerken – wie für eine Herstellung von Fundamenten im Zusammenhang der Errichtung der Gebäude, der	Berücksichtigung Die unter Auflagen genannten Aspekte der Abfallentsorgung, Punkte 1 bis 6.1 werden beachtet und soweit erforderlich in die Planbegründung übernommen.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		Frostschutz- bzw. Tragschicht der Nebenflächen –haben diese nachweislich die erforderlichen stofflichen Zusammensetzungen bzw. bodenphysikalischen bzw. bauphysikalischen Eigenschaften zur jeweiligen Funktionserfüllung aufzuweisen, s. z.B. FGSV-Regelwerke. 3. Spätestens 4 Wochen vor Baubeginn sind für die einzelnen technischen Bauwerke des Gesamtvorhabens (s. auch Pkt. 2), sofern keine Einzelfallentscheidungen nach Pkt. 4 zu beantragen sind, jeweils die zum Einsatz kommende konkreten MEB - mit jeweiliger Einbaumenge und jeweiliger technischer Bauweise gemäß Anlage 2 EBV zu benennen, - analog technischer Bauweisen gem. Anlage 2 EBV ist deren bautechnische Notwendigkeit nachzuweisen (z.B. anhand von nachvollziehbaren Aufmaßen) und - Unterlagen zur bodenphysikalischen- bzw. bauphysikalischen Eignung dieser MEB einzureichen. 4. Sofern Einzelfallentscheidungen für den Verbau von MEB in technischen Bauwerken bei der uAWB zu beantragen sind, sind diese beantragten Bauausführungen erst nach erteilter Zulassung zu beginnen. Die Beantragung hat spätestens 4 Wochen vor dem beabsichtigten Beginn der Bauausführungen zu erfolgen. Hierfür sind die avisierten bzw. gewählten Einbauweisen und Ersatzbaustoffe und/oder Gemische mit jeweiliger Menge, getrennt für temporäre und dauerhaft bleibende befestigte Flächen (auch gepflasterte Flächen), mitzuteilen sowie jeweils die zugehörigen Eignungsnachweise (Prüfberichte/ Analyseberichte, Probe-nahmeprotokolle nach LAGA M32/PN 98, die Beurteilung von Analyse-bzw. Untersuchungsergebnissen, Qualitätseinstufung bzw. Material-klasse der jeweils konkreten Ersatzbaustoffart) zur Prüfung und Ent-scheidung der uAWB vorzulegen. Hinweis: Einzelfallentscheidungen bzw. Zulassungen sind erforderlich bei beabsichtigten Einbauweisen, die nicht in Anlage 2 der EBV aufgeführt sind und/oder bei einer avisierten Verwertung von Stoffen oder Material-lassen, die nicht in der EBV geregelt sind. Grundlegende Vorausset-zung für eine positive Einzelfallentscheidung bzw. Zulassung ist, dass	

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Teil 2: Nichtabwägungsrelevante Stellungnahmen und Hinweise

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind. 5. Bei Anfall von Bodenmaterial im Zuge der Baumaßnahmen, welches außerhalb des Bauvorhabens in ein technisches Bauwerk nicht aufbereitet eingebaut werden soll und nicht zu einem Betreiber eines Zwischenlagers befördert wird, und: - unverzüglich nach Aushub oder Abschieben für die Bestimmung einer Materialklasse zu untersuchen ist, sind die Dokumente – Probe-nahmeprotokoll (e), die Untersuchungsergebnisse und deren Be-wertung sowie die Klassifizierung – der uAWB spätestens 2 Wo-chen vor Abtransport von der Baustelle vorzulegen oder - von einer analytischen Untersuchung abgesehen wird, ist die Doku-mentation über die hierfür erforderlichen Voraussetzungen und Klassifizierung spätestens 2 Wochen vor Abtransport von der Bau-stelle der uAWB vorzulegen. 6. MEB (auch Bodenmaterial), die nicht in ein technisches Bauwerk ver-baut werden (dürfen) oder Bodenmaterialien, welche nicht in/ auf eine durchwurzelbare Bodenschicht auf oder eingebracht werden oder außer-oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht verbaut werden (dürfen), sind einem dafür zugelassenen Verwertungs- bzw. Entsor-gungsfachbetrieb oder einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsan-lage oder einem dafür zugelassenen Transporteur nachweislich zu über-geben. Über die Entsorgung sind Entsorgungsnachweise in Form von Liefer-scheinen und/oder geschäftsüblichen Unterlagen zu führen. Zuletzt ge-nannte können als Entsorgungsnachweise genutzt werden, wenn die da-rin enthaltenen Angaben denen von Lieferscheinen entsprechen: - Abfallbezeichnung und Abfallschlüssel gemäß AVV, - Menge in t oder m³, - Abfallerzeuger und Herkunft/Vorhaben, - Spediteur, Beförderer mit Firma und Kfz-Kennzeichen, - Verwertungs- bzw. Entsorgungsfachbetrieb/Abfallentsorgungs-anlage/Annehmender	

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		- Datum der Abgabe mit Uhrzeit - Unterschriften: Erzeuger, Entsorger/Annehmender, Beförderer, Auftraggeber bzw. Vertreter des Auftraggebers 6.1 Die Entsorgungsnachweise sind der uAWB auf Anforderung, jedoch spätestens drei Wochen nach Ende des Gesamtvorhabens, zu übergeben. Begründung: Zu Pkt. 1: Die Anforderungen zur Mitteilung des Beginns und des Abschlusses des Gesamtvorhabens ergibt sich daraus, dass nur der Antragsteller eine verbindliche Aussage dazu treffen kann. Durch Mitteilung von Ende und Beginn der beabsichtigten Maßnahmen ist die uAWB tatsächlich in der Lage ihren abfallwirtschaftlichen Kontroll- und Vollzugspflichten nachzukommen (siehe § 62 KrWG, § 47 Absatz 2 KrWG i.V.m. § 42 Absatz 1 BbgAbfBodG i.V.m. lfd. Nr. 1.23.1, Anlage der AbfBodZV). Zu den Pkt. 2 bis 4: Kommen im Zuge des Vorhabens mineralische Abfälle zum Zwecke der Errichtung von technischen Bauwerken, wie der Errichtung des Gebäudes bzw. der Herstellung von Fundamenten, zum Einsatz, so dürfen diese nur jeweils verbaut werden, wenn sie ordnungsgemäß und schadlos im Sinne des § 7 (3) KrWG i.V.m. § 3 (23) KrWG und i.V.m. den Bestimmungen der §§ 19 ff ErsatzbaustoffV, verwertet werden. Eine ordnungsgemäße Verwertung von Ersatzbaustoffen liegt demzufolge nur dann vor, wenn sie die bodenphysikalischen Eigenschaften aufweisen, wie sonst zum Einsatz kommende Baustoffe, um diese ersetzen zu können, s. u.a. TL BUB E-StB 20/23, ZTV E-StB (FGSV 599). Und wenn sie nur in dem für den jeweiligen bautechnischen Zweck erforderlichen Umfang zum Einsatz kommen. Eine schadlose Verwertung von Ersatzbaustoffen liegt vor, wenn durch deren Verbau in technischen Bauwerken nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht	Kenntnisnahme Die Begründungen zu den vorgetragenen Hinweisen werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		zu besorgen sind. Bei Einbau von MEB oder Gemischen (auch Bodenmaterial) in technischen Bauwerken werden die grundsätzlichen Anforderungen erfüllt, wenn: - die Besorgnis nachteiliger Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädlicher Bodenveränderungen ausgeschlossen wird. Dafür ist maßgebend erforderlich: • ein Einbau erfolgt nur in den für sie jeweils zulässigen Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 der EBV oder es erfolgt der Einbau von Bodenmaterial der Klasse 0 – BM-0 gemäß EBV oder von Baggergut der Klasse 0 – BG-0 gemäß EBV, • der Einbau erfolgt nur in dem für den jeweiligen bautechnischen Zweck erforderlichen Umfang, • Gemische werden nur zur Verbesserung der bautechnischen Eigenschaften hergestellt, • Gemische werden nur eingesetzt, wenn es sich um Gemische mit enthaltenen ○ aus einer Aufbereitungsanlage stammende güteüberwachte Ersatzbaustoffen oder ○ klassifizierte nicht aufbereitete Bodenmaterialien oder klassifiziertes Baggergut (in eine Materialklasse Eingeteilte oder Klassifiziert als Bodenmaterial BM-0 der Baggergut BG-0) handelt und der Einbau nur in einer Einbauweise erfolgt, die für jeden einzelnen mineralischen Ersatzbaustoff nach Anlage 2 oder 3 der EBV zulässig ist • Der Einbau erfolgt oberhalb der in Anlage 2 oder 3 vorgesehenen Grundwasserdeckschichten, die natürlich vorliegen oder die	

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		mit Zustimmung der zuständigen Behörde hergestellt wurden, s. § 19 EBV. Behördliche Entscheidungserfordernisse ergeben sich für Verwender von bestimmten Ersatzbaustoffen unmittelbar aus §§ 21 ErsatzbaustoffV. Hierfür sind entsprechende Antragsunterlagen bei der uAWB einzureichen. Die Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) hat dazu die FAQ-Version 2 „Fragen und Antworten Katalog zur ErsatzbaustoffV „am 21.09.2023 veröffentlicht. Befugnisnorm: § 62 KrWG Zu Pkt. 5: Das Vorhaben umfasst möglicherweise den Anfall u.ä. von als Abfall einzustufenden Bodenmaterialien, vgl. § 3 (1) KrWG. Diese bedürfen einer ordnungsgemäßen und schadlosen Abfallverwertung gemäß § 7 (3) KrWG, § 3 (23) KrWG i.V.m. der ErsatzbaustoffV. Bei beabsichtigten Verbau der Bodenmaterialien im nicht aufbereiteten Zustand in ein technisches Bauwerk außerhalb des Bauvorhabens, ohne diese zuvor einem von einem Dritten betriebenen Lagerplatz zu befördern, sind die Pflichten zur Untersuchung, Bewertung von Untersuchungsergebnissen und Klassifizierung von nicht aufbereitetem Bodenmaterial und deren Dokumentation (vgl. §§ 14 bis 17 ErsatzbaustoffV) im Rahmen des Vorhabens vom Antragsteller zu beachten. Befugnisnorm für die Forderung der Vorlage der Dokumentationen: § 62 KrWG i.V.m. § 17 ErsatzbaustoffV Zu Pkt. 6: Im Zuge des Gesamtvorhabens werden wohl nicht unmittelbar wiederverwendbare als Abfall i.S.d. § 3 (1) KrWG einzustufende Bodenmaterialien anfallen, welche möglicherweise nicht in technischen Bauwerken verbaut oder nicht in, auf Böden auf- oder eingebracht werden oder nicht außer- oder unterhalb einer durchwurzelbaren	

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		Bodenschicht außerhalb von technischen Bauwerken (bezeichnet bisher als bodenähnliche Anwendung) eingesetzt werden (vgl. §§ 6-8 BBodSchV). Diese bedürfen somit einer anderweitigen geordneten Entsorgung (§ 5 KrWG, §§ 6 ff. KrWG). Dafür ist der Antragsteller als Abfallerzeuger/-besitzer (vgl. § 3 (8), (9) KrWG) verpflichtet. In den Planungsunterlagen sind keine Aussagen getroffen worden. Mit der Auflage wird sichergestellt, dass alle als Abfall einzustufenden Bodenmaterialien nachvollziehbar einer geordneten Entsorgung zugeführt werden. Grundsätzlich sind Entsorgungsnachweise mittels Begleitscheines oder Übernahmeschein, unter Verwendung der nach Anlage 1 vorgesehenen Formblätter der Nachweisverordnung zu führen (vgl. §§ 15 und 18 NachwV). Jedoch sind Wiegescheine oder Lieferscheine (des geschäftsüblichen Schriftverkehrs) ausreichend, wenn alle relevanten Daten, wie die Aufschlüsselung der Abfälle nach Art, Beschaffenheit und Menge sowie Anlieferungsart/ übernehmende Firma enthalten sind. Befugnisnormen: § 62 KrWG, § 51 (1) Ziffer 1 KrWG Hinweise: 1. Erzeuger von Abfällen i.S. des § 3 (8) KrWG sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung ihrer Abfälle verpflichtet. Dritte können lt. § 22 KrWG mit der Erfüllung dieser Pflichten beauftragt werden. 2. Im Rahmen der Güteüberwachung von in Aufbereitungsanlagen hergestellten Ersatzbaustoffen (Recyclingbaustoffen) werden die bautechnischen und umweltrechtlichen Anforderungen überprüft. 3. Bei Bezug von Ersatzbaustoffen aus Abfallbehandlungsanlagen, die nach § 10 EBV bewertet und nach § 11 EBV klassifiziert wurden (vgl. §§ 19, 20 ErsatzbaustoffV) ist ein Eignungsnachweis zu erbringen. Ein Eignungsnachweis von einer Abfallbehandlungsanlage besteht aus der Erstprüfung und der Betriebsbeurteilung, einer werkseigenen Produktionskontrolle (WPK) und einer Fremdüberwachung. Ist der Eignungsnachweis erbracht, so stellt die Überwachungsstelle dem Anlagenbetreiber	Kenntnisnahme Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		ein Prüfzeugnis darüber aus. Wurde von der Überwachungsstelle das Prüfzeugnis dem Anlagenbetreiber übergeben, so darf dieser den hergestellten MEB in Verkehr bringen. 4. Zusätzliche Pflichten bei Einbau von bestimmten Ersatzbaustoffarten, wie Schlacken und Aschen (z.B. LD-Schlacke bzw. Stahlwerksschlacke der Klasse 2 – SWS-2, LD-Schlacke bzw. Stahlwerksschlacke der Klasse 1 – SWS-1) in technische Bauwerke ergeben sich unmittelbar aus §§ 20, 22 EBV, und zwar: • Einbaubeschränkungen (Mindesteinbaumengen; 250 m³/ 50 m³ in Abhängigkeit der Ersatzbaustoffart und Materialklasse) und • Anzeigepflichten des Verwenders an die uAWB sowie • Ermittlungs- und Mitteilungspflichten an die uAWB über tatsächlich eingebaute Mengen und Materialklassen einschließlich • Dokumentationspflichten zu Vor- und Abschlussanzeigen des Verwenders bzw. Bauherren sowie • Mitteilungspflicht des Grundstückseigentümers an die uAWB über den Rückbau des technischen Bauwerks oder über den Verbleib der mineralischen Ersatzbaustoffe am Einbauort unter Angabe der Folgenutzung. 5. Hinweise des MLUK für Verwender mineralischer Ersatzbaustoffe in technischen Bauwerken sind unter https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/abfall/abfaelle-aus-gewerbe/entsorgung-mineralischer-abfaelle/ abrufbar. 6. Es sind Annahmebedingungen/Übernahmerichtlinien der betreffenden Abfallentsorgungsanlagen für die Entsorgung von u.a. als Abfall eingestuft Bodenmaterialien zu beachten. 7. Im Zusammenhang mit einem ggf. beabsichtigten Masseausgleich und/oder einer Geländeauffüllung mit der Überlagerung einer Einbauweise als technisches Bauwerk werden mit dieser Stellungnahme nur abfallrechtliche Belange	

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		berücksichtigt. Hierbei, wie auch z.B. bei einer Funktionsschicht als Teil einer befestigten Fläche sind zudem auch bodenschutzrechtliche Anforderungen für die zum Einsatz kommenden Materialien zu beachten (vgl. §§ 6 - 8 BBodSchV). 8. Die Pflichten der GewAbfV richten sich gleichermaßen an Abfallerzeuger und -besitzer. Wer auf einer Baustelle die Dokumentation übernimmt, kann privatrechtlich vereinbart werden. Die Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflicht für Gemische nach § 9 (1) GewAbfV und die Dokumentationspflicht für Gemische nach § 9 (6) GewAbfV ist zu beachten. Seit dem 01.01.2019 müssen sich gewerbliche Abfallerzeuger und -besitzer bei der erstmaligen Übergabe ihrer nach der GewAbfV vorbehandlungspflichtigen Gemische vom Anlagenbetreiber bestätigen lassen, dass die Anlage die Anforderungen nach § 6 (1) und (3) der GewAbfV einhält [§ 4 (2) GewAbfV]. Auf der Internetseite des MLUK zur GewAbfV sind diese Anlagen veröffentlicht (Link: https://mluk.brandenburg.de/info/gewerbeabfallverordnung).	
7.6	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Untere Naturschutzbehörde , mit Datum vom 24.07.2025	In den Unterlagen wird von einem vorliegenden Umweltbericht geschrieben. Dieser liegt den Beteiligungsunterlagen jedoch nicht bei. Artenschutz Im Planverfahren ist zu prüfen ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht ein allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. § 44 regelt die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Liegen keine Informationen vorab dazu vor, ist es notwendig eine eigene Bestandsaufnahme in der Art vorzunehmen, dass eine Beurteilung möglicher Planungsauswirkungen auf diese Regelungen möglich ist. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es zwar erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die	Berücksichtigung Begleitend zum Bebauungsplan, der Planbegründung, des Umweltberichtes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der eine Anlage zur Planbegründung darstellt. Keine Berücksichtigung Der Gutachter kommt im Ergebnis zu folgenden Feststellungen: - Im Zuge des Artenschutzbeitrages ist die Zulässigkeit der baulichen Maßnahmen zu überprüfen. Gemäß den gesetzlichen Vorschriften ist in diesem Kontext festzu-

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		verbotsrelevante Handlung auslöst. Die Gemeinde muss jedoch die artenschutzrechtlichen Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten. Sie ist verpflichtet, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Planes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Festsetzungen, die den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, können zur Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Auf der Ebene des Bebauungsplans muss die Gemeinde die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die „Ausnahme- / Befreiungslage“ schaffen. Maßnahmen der Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug eines BP vorbeugend zu verhindern (sog. CEF-Maßnahmen), müssen zu ihrer Rechtswirksamkeit im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden. Dabei ist es wichtig nachvollziehen zu können, welche Tierarten von der Planung betroffen sind und welche Maßnahmen diesen Beeinträchtigungen entgegenwirken bzw. kompensieren sollen. Die bislang getätigten Aussagen im Vorentwurf sind nicht nachvollziehbar und genügen nicht den rechtlichen Anforderungen. Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes für den vbBP ist ein qualifizierter Artenschutzbeitrag zu erarbeiten. Dazu sind unter Beachtung der Untersuchungsanforderungen folgende Tierartengruppen zu untersuchen: Die Nutzung vorliegender Daten entspricht nur dann den rechtlichen Anforderungen, wenn diese aktuell sind, d.h. nicht älter als 5 Jahre und die Biotoptypen denen der heutigen Beurteilung entsprechen. Alle festgestellten Vorkommen sind artenbezogen in lesbaren Luftbildern darzustellen.	stellen, ob Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL) bzw. Vorkommen von europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) von den Zugriffsverboten des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein könnten. Es wurden 7 frühmorgendliche Begehungen zur Erfassung der Avifauna und weiterer Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie durchgeführt. Im Rahmen dieser Begehungen erfolgte zudem eine Einschätzung der Habitate bezüglich des potenziellen Vorkommens weiterer Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie. Zusätzlich wurden Begehungen für Quartierkontrollen und nächtliche Detektorbegehungen zur Erfassung von Fledermäusen durchgeführt. Im Rahmen einer Relevanzprüfung konnten unter der Berücksichtigung der Ergebnisse der Ortsbegehungen mit Ausnahme von europäischen Brutvogelarten und Fledermäusen ein Vorkommen von europarechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Artengruppe der Brutvögel und Fledermäuse ergeben sich durch die Baumaßnahmen Eingriffe i. S. des § 44 (1) Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG. Durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die baulichen Beeinträchtigungen weitestgehend minimiert. Im Zuge der Baufeldfreimachung (Gebäudeabriss, Baumfällungen) ist von einem Verlust der Bruthabitate und somit der Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln auszugehen. Unter Berücksichtigung der artspezifischen Habitatansprüche und des artspezifischen Jahreszyklus der Brutvogelarten wurden Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, um populationswirksame negative Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bei Umsetzung der festgelegten Vermei-

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Teil 2: Nichtabwägungsrelevante Stellungnahmen und Hinweise

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		Brutvögel Mindestens 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum von März (1. Dekade) bis Juli (1. Dekade) bei geeignetem Wetter in Anlehnung an die artspezifischen Untersuchungsstandards von SÜDBECK et al. (2005). Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen, in der Hauptbrutzeit (Ende April und Anfang Juni) darf der Abstand nicht mehr als 2 Wochen betragen. Die Begehungstermine sind an das zu erwartende Artenspektrum anzupassen. So ist bei Vorhandensein geeigneter Habitate (Gehölzen, Baumreihen, Parks und Wäldern) zur Erfassung von Spechten ein Erfassungstermin in der 1. Märzdekade sowie von Eulen und Käuzen artabhängig teilweise schon in der 2. Februardekade erforderlich. Mindestens drei Viertel der Tagesbegehungen sind ab der Morgendämmerung - spätestens mit Sonnenaufgang – zu beginnen und bis maximal 10.00 Uhr (Juni) zu beenden. Die Erfassungen zur abendlichen Aktivitätsspitze sind frühestens zwei Stunden vor Sonnenuntergang zu beginnen und an die Aktivitätszeiten der zu erwartenden dämmerungs- und nachtaktiven Arten anzupassen. Bei geplanten Baumfällungen ist zusätzlich eine Erfassung von Baumhöhlen, bei Laubbäumen im möglichst unbelaubten Zustand, durchzuführen. Höhlen und Halbhöhlen sowie Stammrisse sind dabei auszu inspizieren oder mit Endoskop zu prüfen. Prüfung der abzureißenden Baulichkeiten auf Vorkommen von Gebäudebrütern Fledermäuse Betroffene geeignete Bäume (mögliche Baumhöhlen) / abzureißende Baulichkeiten sind auf Vorkommen zu untersuchen; Überprüfung aller in	dungsmaßnahmen ist derzeit nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population dieser Arten auszugehen. Im Untersuchungsgebiet wurden in fast allen Gebäuden Sommerquartiere und im Keller im Hinterhaus der Großen Straße 46/47 ein Winterquartier verschiedener Fledermausarten festgestellt. Die Gebäude in der Hausnummer 48 und 50 werden komplett abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Ebenso sämtliche Gebäude ruinen im Hinterhof. Die Gebäude in der Großen Straße 52 sowie 46/47 bleiben erhalten und werden saniert. Daneben wird die ehemalige Gartenfläche im Hinterhof komplett überbaut und die Gehölze entfernt. Dadurch gehen die hier nachgewiesenen und potenziellen Fledermausquartiere verloren. Die verlorengehenden (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden durch künstliche Fledermausquartiere ersetzt. Der Verlust des nicht zu erhaltenden Keller-Winterquartier (Große Straße 46/47) wird durch die Öffnung und Optimierung eines bisher verschlossenen Gewölbekellers in der Großen Straße 52 ausgeglichen. - Fazit Artenschutzfachlich unüberwindbare Hindernisse stehen der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen. Ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nach derzeitigem Planungsstand und unter Berücksichtigung der konzipierten Maßnahmen nicht erforderlich.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		Frage kommenden Strukturelemente auf Fledermausspuren (Kot, Fraßreste) bzw. vorhandene Tiere Die Erfassung der Sommerquartiere erfolgt im Zeitraum Ende April bis Mitte Juli (besetzte Wochenstuben) und die der Winterquartiere zum Ausgang des Winters (Ende Februar). Pro Quartiertyp sind mindestens 2 Begehungen zum Auffinden möglicher Quartiere durchzuführen. Nicht einsehbare Nischen, Hohlräume, Höhlen, Halbhöhlen sowie Stammmrisse sind aus zu spiegeln oder mit Endoskop zu prüfen. Die derzeit laufenden Bestandsaufnahmen sind abzuschließen und erforderliche Maßnahmen sind im Planungsentwurf entsprechend aufzunehmen. Reptilien Erfassung geeigneter Jahreslebensräume und Habitatstrukturen (z.B. potenzielle Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze, Nahrungsflächen). Erfassung der Zauneidechsen mit mindestens 6 Begehungen im Aktivitätszeitraum zwischen Anfang April und Ende September. Mindestens 3 Termine sind zwischen Mitte April und Mitte Juni liegen. Mindestens 3 Begehungen sind zur Erfassung von Schlüpflingen in den Zeitraum Anfang August bis Ende September zu legen. Sämtliche Teilhabitate und geeignete Strukturen des Untersuchungsgebietes müssen mindestens 1x pro Termin kontrolliert werden. Zwischen den Erfassungsterminen ist ein Mindestabstand von 4 Tagen einzuhalten. Die Erfassungen sind nur bei günstigen Witterungsverhältnissen und außerhalb von Hitzeperioden durchzuführen. Eine Fachgutachterliche Einschätzung der Populationsgröße ist durchzuführen. Aufgrund der starken Populationsschwankungen bei Reptilien ist das Habitatpotential in die Einschätzung der Populationsgröße einzubeziehen.	

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		Sonstige Arten Sonstige Arten sind im Rahmen der durchzuführenden Untersuchungen mit aufzunehmen. Arten, die nicht unter der Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG fallen sind im Rahmen der Eingriffsregelung abzuarbeiten. Die bislang getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich sind aufgrund der fehlenden fachlichen Grundlagen/Gutachten/aktuellen Bestandsaufnahmen nicht nachvollziehbar und nicht beurteilbar. Diese können zwar teilweise fachlich geeignet sein um die Planungsauswirkungen zu kompensieren. Diese müssen jedoch aus einer aktuellen Bestandsermittlung abgeleitet und ihre Umsetzung nachgewiesen werden. Das Aufhängen von Nistkästen an Bäumen ist nur dann nachvollziehbar, wenn aus der Planung ersichtlich ist, welche Bäume genutzt werden und ob diese auch erhalten bleiben, z.B. durch eine entsprechende Erhaltungsfestsetzung. Die Aussage „Allgemeine Baumschutzmaßnahmen“ sind zu allgemein und die Maßnahme „Vergrämung von Fledermäusen aus den Gebäuden“ stellt keine Vermeidung dar, sondern fällt unter die verbotenen Handlungen. (R) §§ 39, 44, 67 BNatSchG Möglichkeiten der Überwindung: keine Flächenschutz Der Geltungsbereich des BP liegt im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Im Verfahren ist über die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des LSG durch den Verordnungsgeber zu prüfen und zu entscheiden. Wird die Rechtsverordnung über ein LSG geändert um eine Regelung zu ergänzen, die die Nichtgeltung einzelner Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans re-	Kenntnisnahme Rein formal liegt das Bebauungsplangebiet, wie der gesamte zusammenhängende Siedlungsbereich der Stadt Strausberg im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Der Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg sieht den Bereich des Plangebietes seit jeher als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche vor. Die Divergenz zur Festlegung des LSG auf gleicher Fläche kann von hier nicht erklärt werden. Da das LSG sich

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		gelt, für die eine bauliche oder sonstige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden soll hat der Ordnungsgeber den Darstellungen oder Festsetzungen zuzustimmen (Zustimmungsverfahren). Gemäß Erlass des MLUL vom 22.09.2017 kommen für Bauleitpläne, die Einzelvorhaben vorbereiten, ein Zustimmungsverfahren beim MLUL als Ordnungsgeber nicht in Betracht / ist ein Zustimmungsverfahren entbehrlich. Diese Bauleitpläne sind dadurch gekennzeichnet, dass die geplante bauliche Entwicklung so konkret absehbar ist, dass sie von der Genehmigungsbehörde bereits auf Planungsebene abschließend beurteilt werden kann, grundsätzlich weniger als 5ha Plangebiet bzw. überplante Schutzgebietsfläche von dem projektierten Einzelvorhaben in Anspruch genommen wird und das Einzelvorhaben des Bauleitplanes nur von einem einzelnen Vorhabenträger realisiert wird. Sollten diese Voraussetzungen mit der vorliegenden Planung erfüllt sein, ist im dem Bauleitplanverfahren folgenden Baugenehmigungsverfahren über eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu entscheiden. Der Nachweis ist im Entwurf der Planung zu erbringen. Werden diese nicht erfüllt ist beim Ordnungsgeber ein Zustimmungsverfahren zu beantragen. Hinweis: Inwieweit das jetzt im Landtag Brandenburg beschlossene Gesetz zum Bürokratieabbau diese Regelung betrifft ist im weiteren Planungsverfahren nach Veröffentlichung des Gesetzes zu entscheiden.	derzeit im Neuaufstellungsverfahren befindet, wird im Zuge dessen die Frage nach dem Vorrang geklärt werden.
7.7	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Untere Bodenschutzbehörde, mit Datum vom 19.08.2025	Hinweise Im Bereich der Gemarkung Strausberg, Flur 18, Flurstücke 143, 144, 145, 146, 153, 154, 155, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166/1, 166/2 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagerungen, Schädliche Bodenveränderungen bekannt.	Kenntnisnahme Die Hinweise und Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich in der Planbegründung aufgeführt.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		Es besteht das Erfordernis bei zukünftigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Baumaßnahmen/Rückbaumaßnahmen), einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen die UBB vorab zu beteiligen, um ggf. erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden, Grundwasser zu ermitteln. Diese Stellungnahme wurde am Stichtag der Erstellung mit allen dem Landkreis Märkisch-Oderland – Umweltamt – UBB zur Verfügung stehenden Informationen – ALKATOnline Altlastenkataster des Landes Brandenburg – Landesamt für Umwelt erstellt. Dennoch ist jegliche Haftung ausgeschlossen, alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärung wird diese ungültig. Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.	
7.8	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Untere Naturschutzbehörde , mit Datum vom 20.11.2025	<u>Artenschutz</u> Im Planverfahren ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Nach § 39 BNatSchG besteht ein allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen. § 44 regelt die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Die nachgereichten Unterlagen lassen erkennen, dass eine den Fachanforderungen entsprechende Bestandsaufnahme durchgeführt wurde. Die daraus abgeleiteten Ausgleichsmaßnahmen sind nachvollziehbar und wurden im Plan festgesetzt. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es zwar erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung auslöst.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Planbegründung.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		In den zu führenden Baugenehmigungsverfahren ist die Umsetzung der im Plan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen nachzuweisen. <u>Flächenschutz</u> Der Geltungsbereich des BP liegt im Landschaftsschutzgebiet „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Nach dem am 24.07.25 veröffentlichten Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt bedarf die Planung keiner Erklärung einer Vereinbarkeit/ Erteilung einer Befreiung. Danach bedürfen in LSGs, welche nicht zugleich Bestandteil einer Natura 2000-Gebietes, bauliche Nutzungen u.a. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile keiner Genehmigung. <u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlagen:</u> Keine	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Planbegründung. Kenntnisnahme
25	Deutsche Telekom Technik GmbH, mit Datum vom 27.06.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:	Kenntnisnahme Die Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung übertragen. Die genannten Bedingungen zu Erschließungsflächen, Baumpflanzungen etc. werden durch die Planung erfüllt.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass	

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch - Trassenauskunft Kabel (TAK): www.trassenauskunftkabel.telekom.de - Nutzung des Leitungsauskunftsportal der anferst GmbH: www.infrest.de oder - E-Mail: T-NL-Ost-PTI-32-Stellungnahme@telekom.de über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	
26	EWE NETZ GmbH, mit Datum vom 01.07.2025	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.	Berücksichtigung Die Hinweise werden beachtet und soweit erforderlich in die Planbegründung übernommen.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.	
38	Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin Brandenburg, mit Datum vom 23.07.2025	Ihr Planungsvorhaben befindet sich im Bereich, der eine maximale Höhe von Luftfahrthindernissen von 45,0 m über FBP (125,20 m über NHN) bestimmt. Weder die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – „Urbanes Gebiet –, noch die zum Maß der baulichen Nutzung – maximale Höhe baulicher Anlagen mit Oberkante (OK) von 86,5 m ü. NHN und Zahl der Geschosse: 3 (III) – sind geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange des VLP Strausberg zu beeinträchtigen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG). Insgesamt bestehen daher keine Bedenken gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67/ 22 „Altstadt Quartier Strausberg“ der Stadt Strausberg (Stand: April 2025).	Kenntnisnahme Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		Hinweise: 1. Gemäß §§ 15 iVm. 12, 17 LuftVG können Baugeräte / Kräne Luftfahrthindernisse darstellen. Die zulässigen Bauhöhen laut Bauschutzbereich des VLP Strausberg gelten auch für diese und sollten mind. 15 Werktage vor geplantem Einsatz bei der LuBB zur Prüfung / ggfs. Genehmigung eingereicht werden. Antragsunterlagen finden Sie unter: Antrag Kranaufstellung auf unserer Internetseite Luftfahrthindernisse - Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg. 2. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o. g. Planungsvorhabens geändert werden, wird darum gebeten, die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen. 3. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDbw), Postfach 2963, 53019 Bonn. 4. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen zu einzelnen Landeplätzen finden Sie unter: „https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg“.	Berücksichtigung Die Hinweise werden beachtet und soweit erforderlich in die Planbegründung übernommen.
47	Landesamt für Umwelt, mit Datum vom 18.07.2025	Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Auswirkungen des geplanten Parkhauses im MU3 (Geräusche) sowie durch die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Zusatzverkehrs der Planung (Geräusche) auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebietes berührt. Auswirkungen der Planung - Parkhaus Ausführungen zum Immissionsschutz befinden sich in der Begründung, Kap. 2.4, 3.7 und 7. Die Ausführungen in Kap. 3.7 und 7.1 sind nicht nachvollziehbar. Dies hat folgende Gründe: Die Lage des jetzt geplanten Parkhauses entspricht nicht der Lage des damals geplanten Parkhauses. An der Stelle des jetzigen Parkhauses lagen lediglich die Auf- und Abfahrtsrampen zum Parkdeck / Tiefgarage. Die Baugrenze war um ca. 33 m von der Straße Buchhorst zurückgesetzt. Darüber hinaus ist bei dem jetzt geplanten Parkhaus von einer nächtlichen Nutzung auszugehen.	Berücksichtigung Den Bedenken wird gefolgt. Durch eine lärmschutztechnische Untersuchung wird der Nachweis erbracht, dass das Vorhaben, hier insbesondere das geplante Parkhaus, keine unüberwindbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarbebauung darstellen wird. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: <u>Anlagenlärmwirkungen gemäß TA Lärm:</u> - Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 51 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts an der Ostfassade des geplanten Gebäudes B. Zudem sind Beurteilungspegel

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		Diese wurde im damaligen Bebauungsplanverfahren als nicht relevant angesehen, da kein nächtlicher Betrieb des Altstadtcenters beabsichtigt war. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohngebäude Buchhorst 1 und 2 zwischenzeitlich errichtet wurden und nunmehr zu betrachtende Immissionsorte darstellen. Diese befinden sich unmittelbar gegenüber der geplanten Ein-/Ausfahrt des Parkhauses. Aufgrund der geänderten Planung wird es aus immissionsschutzfachlicher Sicht als erforderlich angesehen, mittels schalltechnischer Untersuchung den Nachweis zu führen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Schutzanspruch Allgemeines Wohngebiet) zu erwarten sind. Die schalltechnische Beurteilung des verursachten Lärms durch das Parkhaus (189 Stellplätze, 6 Ebenen) erfolgt nach TA-Lärm. Danach müssen Parkhäuser so errichtet und betrieben werden, dass „schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden“ (Nr. 4.1 der TA-Lärm). Hinweise zur Berechnung und Beurteilung des Lärms gibt die Parkplatzlärmstudie, 6. überarbeitete Auflage, des Bayrischen Landesamtes für Umwelt, aus dem Jahr 2006. Ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen können im Bebauungsplan festgesetzt werden. Lärmtechnische Auswirkungen durch den vorhabenbezogenen Zusatzverkehr Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Bebauungsplanverfahren in der Regel auch zu prüfen ist, ob durch den Kfz-Zusatzverkehr eines Vorhabens im Bereich schützenswerter Nutzungen in der Nachbarschaft ggf. eine Lärmzunahme vorliegt, die abwägungserheblich ist. Eine Abwägungserheblichkeit liegt vor, wenn durch die Lärmzunahme vorhabenbezogener Verkehre im Bereich schützenswerter Nutzungen Beurteilungspegel zu erwarten sind, die die Schwelle für eine Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erst-	von bis zu 53 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts an der Westfassade des Gebäudes Buchhorst 14 zu erwarten. - Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) bzw. von 60 dB(A) für Mischgebiete tags werden vollständig eingehalten und deutlich unterschritten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für den Nachtzeitraum von 45 dB(A) für urbane Gebiete und Mischgebiete wird hingegen um 1 dB(A) bzw. 3 dB(A) überschritten. Zudem erfolgt eine Überschreitung des Richtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen im Nachtzeitraum von 65 dB(A) um bis zu 1 dB(A) an den maßgebenden Immissionsorten. <u>Daraus ergeben sich folgende Schallschutzmaßnahmen:</u> - Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen zur Herstellung der schalltechnischen Verträglichkeit erforderlich. - Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist demnach eine baulich geschlossene Brüstung entlang der Westfassade der Ebenen -1, 0 und 1 sowie entlang der Südfassade der Ebene 1 mit einer Höhe von 1,0 m sowie eine komplette Schließung der zu den Ebenen -1 und -2 zugehörigen Fassadenabschnitte der Südfassade erforderlich. Keine Berücksichtigung Aufgrund der Lage des relevanten Abschnitts der Straße Buchhorst innerhalb des Straßennetzes (unmittelbarer Innenstadtbereich) ist von einem geringen Verkehrsaufkommen im Bestand auszugehen. Darüber hinaus weist der relevante Abschnitt der Straße Buchhorst eine asphaltierte Fahrbahnoberfläche auf, wodurch keine Zuschläge für die Fahrbahndeckschicht zu vergeben sind. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt entlang des relevanten Straßenabschnitts maximal 20 km/h. Zudem

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Hinweise	Beachtung im weiteren Planverfahren
		malig erreichen oder weiter erhöhen (Artikel „2. Erheblichkeit der Zusatzbelastung, Einstellung als Belang in die Abwägungsentscheidung“, Zeitschrift für Umwelt- und Planungsrecht, (UPR 2012, Heft 3, S. 92 - 98). Mit Bezug auf die Beurteilung des Umfangs der Lärmzunahme, die im Hinblick auf die Prüfung der Abwägungserheblichkeit ebenfalls zu beachten ist, wird auf ein Urteil aus der Rechtsprechung verwiesen (VGH Kassel (4. Senat), Beschluss vom 11.01.2022 – 4 B 1092/21.N, verfügbar u. a. unter Beck-Online). Nach fachlicher Auffassung des LfU sollten aufgrund des o.g. Sachverhalts mindestens für die dem Parkhaus am nächsten gelegene Gebäude (Buchhorst 1, 2, 3, 4, 14, 19) die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr für den Prognose-Nullfall (ohne Planung) und den Prognose-Planfall (mit Planung) berechnet und mit Bezug auf den o. g. Sachverhalt beurteilt werden.	findet eine direkte Vermischung mit dem übrigen Verkehr beim Verlassen des geplanten Parkhauses statt. Demzufolge ist davon auszugehen, dass die Kriterien nach Punkt 7.4 der TA Lärm nicht erfüllt werden. Im Hinblick auf das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßenland werden somit keine Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich.

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Teil 3: kein Rücklauf/keine Einwände

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Kein Rücklauf
1	Stadt Altlandsberg	Kein Rücklauf
4	Gemeinde Petershagen-Eggersdorf	Kein Rücklauf
5	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung	Kein Rücklauf
8	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Kein Rücklauf
11	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	Kein Rücklauf
19	Stadtwerke Strausberg GmbH	Kein Rücklauf
20	Flugplatz Strausberg GmbH	Kein Rücklauf
21	Strausberger Eisenbahn GmbH	Kein Rücklauf
22	SEP GmbH	Kein Rücklauf
23	mobus Märkisch-Oderland Bus GmbH	Kein Rücklauf
24	Deutsche Bahn AG	Kein Rücklauf
31	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Kein Rücklauf
32	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH	Kein Rücklauf
33	TLG Immobilien AG	Kein Rücklauf
34	Evangelische Kirche Berlin – Brandenburg – schlesische Oberlausitz	Kein Rücklauf
35	Katholische Kirchengemeinde St. Jakobus	Kein Rücklauf
36	Naturpark Märkische Schweiz	Kein Rücklauf
41	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH	Kein Rücklauf
43	Eisenbahn Bundesamt	Kein Rücklauf
44	VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH	Kein Rücklauf
45	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	Kein Rücklauf

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	keine Betroffenheit, Einwände, Bedenken, Anregungen o.ä.
2	Amt Märkische Schweiz	Keine Einwände
3	Gemeinde Rüdersdorf bei Berlin	Keine Einwände
7.2	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Tiefbau	Keine Einwände
7.5	Landkreis Märkisch-Oderland, Fachdienst: Wirtschaftsamt	Keine Einwände
9	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	Keine Einwände
10	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	Keine Einwände
12	Landesamt für Bauen und Verkehr	Keine Einwände
13	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	Keine Einwände
14	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit	Keine Einwände
17	Wasserverband Strausberg-Erkner	Keine Einwände
28	Zentraldienst der Polizei / Kampfmittelbeseitigungsdienst	Keine Einwände
29	Handwerkskammer Frankfurt (Oder) Region Ostbrandenburg	Keine Einwände
30	IHK Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg	Keine Einwände
37	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Keine Einwände
39	50Hertz Transmission GmbH	Keine Einwände
46	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung	Keine Einwände
48	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBW) Infra. I 3	Keine Einwände

I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Planurkunde

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Ergänzung Planzeichen (Ziffer 6.3 PlanZV) mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ in Planzeichenerklärung	7
2	Aktualisierung der Rechtsgrundlagen	7
3	In den Bereichen, in denen bisher nur FD für Flachdächer vorgeschrieben sind, wird zusätzlich die Dachform SD = Satteldach festgesetzt.	7
4	Die nachrichtliche Darstellung der Denkmale Große Straße 46 und 47 wird um die bisher nicht kartierten Anbauten ergänzt.	15
5	Im Bebauungsplan wird deutlich gemacht, dass das Planzeichen BD für Bodendenkmal im vorliegenden Fall vollflächig für das gesamte Plangebiet gilt, weil das BD 60921 deutlich über die Grenzen des Plangebietes hinausreicht.	16
6	Die Verkehrsfläche wird im Bereich der Mülltonnensammelstellen entsprechend geplant.	18
7	Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Auswirkungen des geplanten Parkhauses im MU3 (Geräusche) sowie durch die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Zusatzverkehrs der Planung (Geräusche) auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebietes berührt. Es ist eine schallschutztechnische Untersuchung zu dem Verfahren durchzuführen. => Zwischenzeitlich ist ein Gutachten erstellt worden und die Ergebnisse sind Teil der Planzeichnung und Planbegründung	47

II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	In den Bereichen, in denen bisher nur FD für Flachdächer vorgeschrieben sind, wird zusätzlich die Dachform SD = Satteldach festgesetzt.	7
2	Änderung der Formulierung „A Priori“ in umgangssprachlichen Ausdruck	7
3	Änderung der Formulierungen in den Absätzen 3.5, 5.6, 5.8 und 5.10	15
4	Die Informationen werden in die Planbegründung aufgenommen und entsprechend der unter 2. genannten Möglichkeiten der Überwindung verfahren.	7.3

Abwägung zur Vorbereitung des Offenlagebeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung

Teil 4: Zusammenfassung der Ergebnisse des Abwägungsprotokolls

Seite 37

5	Die unter Auflagen genannten Aspekte der Abfallentsorgung, Punkte 1 bis 6.1 werden beachtet und soweit erforderlich in die Planbegründung übernommen	7.4
6	Der Sachstand der Regionalplanung Oderland-Spree ist in den Begründungstext aufzunehmen, wie es bspw. im Planverfahren Bebauungsplan Nr. 70/24 „Wohnen am Kieferngrund“ erfolgt ist	6
7	In der Planbegründung wird deutlich gemacht, dass das Planzeichen BD für Bodendenkmal im vorliegenden Fall vollflächig für das gesamte Plangebiet gilt, weil das BD 60921 deutlich über die Grenzen des Plangebietes hinausreicht und das Vorgehen der Behandlung des Bodendenkmals bei baulichen Maßnahmen erläutert.	16
8	Die Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung übertragen.	25
9	Die Hinweise zu den Höhen von Baugeräten, Planungsänderungen, militärischer Belange und Landeplatzinformationen werden beachtet und soweit erforderlich in die Planbegründung übernommen.	38
10	Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Auswirkungen des geplanten Parkhauses im MU3 (Geräusche) sowie durch die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Zusatzverkehrs der Planung (Geräusche) auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebietes berührt. Es ist eine schallschutztechnische Untersuchung zu dem Verfahren durchzuführen. => Zwischenzeitlich ist ein Gutachten erstellt worden und die Ergebnisse sind Teil der Planzeichnung und Planbegründung	47
11	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Planbegründung. Die Klarstellungen zum Artenschutz und Flächenschutz werden ergänzend in den Text der Begründung aufgenommen.	7.8

III. Sonstiger Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Rein formal liegt das Bebauungsplangebiet, wie der gesamte zusammenhängende Siedlungsbereich der Stadt Strausberg im LSG „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“. Der Flächennutzungsplan der Stadt Strausberg sieht den Bereich des Plangebietes seit jeher als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche vor. Die Divergenz zur Festlegung des LSG auf gleicher Fläche kann von hier nicht erklärt werden. Da das LSG sich derzeit im Neuaufstellungsverfahren befindet, wird im Zuge dessen die Frage nach dem Vorrang geklärt werden.	7.6
2	Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Auswirkungen des geplanten Parkhauses im MU3 (Geräusche) sowie durch die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Zusatzverkehrs der Planung (Geräusche) auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebietes berührt. Es ist eine schallschutztechnische Untersuchung zu dem Verfahren durchzuführen.	47

IV. Informationen an den Vorhabenträger

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind überdies in der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Märkisch-Oderland (Abfallentsorgungssatzung – AESMOL) in der jeweiligen gültigen Fassung	18
2	Mit dem Bauvorhaben in Verbindung stehende Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum, auch Gehwege und Seitenstreifen, sind von der bauausführenden Firma rechtzeitig vor Baubeginn in Form eines Antrages auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen beim Straßenverkehrsamt zu beantragen (§ 45 Abs.6 StVO). Gleiches gilt für	7.1
3	Die untere Denkmalschutzbehörde ist im Rahmen der Baugenehmigung zu beteiligen. Einzelheiten zu den Bau- und Bodendenkmalpflegerischen belangen werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.	7.3
4	Es besteht das Erfordernis bei zukünftigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Baumaßnahmen/Rückbaumaßnahmen), einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen die UBB vorab zu beteiligen, um ggf. erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden, Grundwasser zu ermitteln.	7.7
5	Die Merkblätter zu Erschließungsflächen, Baumpflanzungen sind zu beachten und mit der Telekom frühzeitig abzustimmen.	25
6	Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt , über-baut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.	26