

7. Sep. 2022  
#1830/R

**Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange  
an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren  
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**

**A. Allgemeine Angaben**

Stadt/Gemeinde/Amt                      Strausberg

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan                      Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am: 19.09.2022

Eingangsbestätigung am:                      24.08.2022

**B. Stellungnahme der Behörde:**

**Bezeichnung der Behörde:                      Landkreis Märkisch-Oderland**

Abs.:  
Landratsamt Märkisch-Oderland  
Der Landrat  
Bauordnungsamt  
Klosterstraße 14  
15344 Strausberg

Datum: 12.09.2022  
Telefon: 03346 8507546  
Fax:        03346 850 7509  
Bearb.: Dipl.-Ing. (FH) Boos  
AZ.:        03655-2022



**C. Einwendungen (E) mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen jeweils mit Begründung (Bgr), Rechtsgrundlagen (Rgl) und Möglichkeiten der Überwindung (Ü) sowie beabsichtigte eigene Planungen (P), die den o.g. Plan berühren können und Anregungen (A) und Hinweise (H) der Ämter des Landkreises:**

**Bauordnungsamt**

An der Stellungnahme der ersten Trägerbeteiligung vom 15.09.2021 wird seitens des Bauordnungsamtes hinsichtlich der Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung festgehalten.

**(A1)** Der empfohlenen Korrektur zur Geschossigkeitsangabe S. 10 Punkt 1.4.3 der Begründung wurde nicht gefolgt. Es wird nochmals angemerkt, dass in der näheren Umgebung keine Bebauungen mit 6 Vollgeschossen vorzufinden sind. Durch die Errichtung von 6 Wohngebäuden mit Gebäudehöhen von 12,50 m und 15,50 m über dem Bezugspunkt von 75,5 mNHN wird eine prägende Bebauung geschaffen, die weitere Gebäudeerhöhungen in der näheren Umgebung nach sich ziehen wird.

Das Maß von 15,50 m und der somit verbundenen Möglichkeit der 5 -Geschossigkeit in Richtung Waldbereich wird aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht befürwortet, da das prägende Höhenmaß der näheren Umgebung, hier wird der Bau der Berliner Straße 91 A-E nicht berücksichtigt, bei 10 m liegt.

Der Waldbereich sollte als grünes Element für alle Anwohner erlebbar bleiben und nicht einer höheren Bebauung unterworfen werden.

**(A2)** Die textlichen Festsetzungen 2.5 und 2.6 sind aus der Planzeichnung zu streichen. Sie sind kein Bestandteil des § 87 BbgBO sondern werden gesondert geregelt.

**(A3)** Im gesamten Bebauungsplankonzept wird nicht ausreichend auf die oberirdische Erschließung eingegangen. Die Baufelder sind eingebettet in Flächen für Pflanzbindungen und verbunden durch ein begrüntes Garagengeschoss, welches ungefähr hälftig unterirdisch liegt. Zur Erschließung gehört aber auch der schnelle Zugang durch Rettungskräfte in Notfällen. Es wurde bisher unzureichend auf brandschutztechnische Belange eingegangen. Auf der Seite 122 im Punkt 4.6 wird hier lediglich erwähnt, dass es Abstimmungen zum Brandschutz gab. Aus der Planzeichnung geht keine Konkretisierung zur Funktionalität hinsichtlich von Rettungseinsätzen hervor.

Wie soll zum Beispiel im südlichen Bereich des Plangebietes aus ca.15 m Höhe eine Personenrettung stattfinden, wenn es keine oberirdischen Rettungswege für Einsatzfahrzeuge gibt und durch grünordnerische Festsetzungen keine Möglichkeiten zur Schaffung von Verkehrswegen besteht?

Die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde, des Straßenverkehrsamtes, des Wirtschaftsamtes und der Brandschutzdienststelle werden anliegend übergeben.

Die untere Bodenschutzbehörde hat keine Stellungnahme zum Vorhaben abgegeben.



Dipl. Ing. Trabs  
Fachdienstleiter Technische Bauaufsicht

Anlage: Stellungnahmen der Fachämter des Landkreises



# Hausinterne Mitteilung / Beteiligung

## Landkreis Märkisch-Oderland

BOA  
DO SRB

Fachbereich: I  
Amt: Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Fachdienst: Naturschutz(UNB)  
Dienstort: Seelow  
Auskunft erteilt: Frau Schütze  
Durchwahl: 03346 850-7322  
Telefax: 03346 850-7309  
E-Mail: cornelia\_schuetze@landkreismol.de  
AZ: 63.30/03655-22

Datum: 12. September 2022

### **1. Allgemeine Angaben:**

**Stadt/Gemeinde/Amt:** Stadt Strausberg OT Strausberg  
Bebauungsplan (BP) 65/20 „Wohnen am Weinberg“  
hier: Unterrichtung der Behörden und sonstigen TÖB zum Entwurf (Stand 07/22)

### **2. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:**

Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Märkisch-Oderland

### **3. Einwendungen ( E ) mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, mit Begründung ( B ) und Rechtsgrundlage ( R )**

#### **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.

Die Bestandserfassungen wurden gemäß den Fachanforderungen durchgeführt. Maßnahmen der Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotbestimmungen beim Vollzug des BP vorbeugend zu verhindern (sog. CEF-Maßnahmen) wurden ermittelt.

Dabei handelt es sich um das Anbringen von Quartierhilfen für Fledermäuse und Gebäudebrüter an den geplanten Gebäuden als auch um das Anbringen von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter an Bäumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches. Diese Maßnahmen dienen fachlich der Überwindung möglicher Konflikte.

Mit dem vorliegenden Entwurf werden jedoch mögliche Flächen / Bäume / Gebäude nicht benannt, die Maßnahmen nur allgemein beschrieben. Bislang ist daher nicht erkennbar, ob eine Kompensation der mit der Planung verlorengehenden Lebens- und Fortpflanzungsstätten möglich ist. Die Erfüllung der ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang ist bislang nicht nachgewiesen.

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.

Zur Anrechenbarkeit der Maßnahmen sind diese im Plan darzustellen / festzusetzen und die Inanspruchnahme der zu nutzenden Flächen / Gebäude / Gehölze innerhalb (Zuordnung der Gebäudeteile bzw. -seiten / Ausweisung Baumerhalt / Habitatbaum) zuzuordnen und außerhalb des Geltungsbereiches des BP abzusichern, d.h. die Nutzbarkeit der Flächen / Gehölze müssen fachlich und eigentumsrechtlich gesichert sein.

( R ) §§ 39, 44, 45 BNatSchG  
Möglichkeiten der Überwindung: keine

**4. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlagen:**

**Eingriffsregelung**

Flächensicherungen zur Kompensation von Eingriffsfolgen sind grundbuchrechtlich nicht zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu sichern sondern zugunsten des Planungsträgers hier die Stadt Strausberg.

Im Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach dem BauGB abzuarbeiten. Zuständig ist hier die Gemeinde.

( R ) § 1a BauGB, § 13 ff. BNatSchG  
Möglichkeiten der Überwindung: Einarbeitung in die Planung

gez. Schütze

# Hausinterne Mitteilung/Beteiligung

## Landkreis Märkisch-Oderland

Bauordnungsamt  
Frau Boos

Fachbereich: I  
Amt: Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Fachdienst: Wasserwirtschaft (UWB)  
Dienstort: Seelow  
Auskunft erteilt: Frau Richter  
Durchwahl: 03346 850-7315  
Telefax: 03346 850-6309  
E-Mail: wasserbehoerde@landkreismol.de  
**AZ:** AZ BOA 03655-22  
**AZ UWB** 32.42.60/Sr-22-0001

Datum: 12. September 2022

**Vorhaben: Trägerverfahren nach § 4 Abs.2 BauGB - BP Nr. 65/20 "Wohnen am Weinberg"; Ihre E-Mail vom 24.08.2022**

die untere Wasserbehörde gibt zum vorliegenden B-Planentwurf folgende Stellungnahme ab:

### Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt: Strausberg

- Flächennutzungsplan  
 Bebauungsplan BP Nr. 65/20 "Wohnen am Weinberg", Stand: 27.07.2022  
Flur 12 Flurstücke 1398 und 2010  
 Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan  
 sonstige Satzung

### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:

untere Wasserbehörde, Landkreis Märkisch-Oderland

#### 1. Einwendungen

- Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können): keine

#### 2. Fachliche Stellungnahme

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine

#### Entwässerungskonzept (Stand: 08.02.2022)

Das Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers für das Baugebiet ist erlaubnisfähig, wenn die entsprechenden Hinweise des Baugrundgutachtens und des B-Planes zum Umgang mit festgestellten Bodenbelastungen umgesetzt werden.

Schmutzwassererschließung

Gemäß § 71 Abs.1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind die Pläne zur Erstellung neuer Anlagen für die öffentliche Abwasserbeseitigung durch den Bauherrn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

im Auftrag  
K. Richter



# Hausinterne Mitteilung/Vermerk

## Landkreis Märkisch-Oderland

Im Hause  
Bauordnungsamt  
Frau Boos  
  
Strausberg

Fachbereich: III  
Amt: Straßenverkehrsamt  
Fachdienst: Verkehrsorganisation  
Dienstort: 15344 Strausberg  
E.-Thälmann-Straße 71  
  
Auskunft erteilt: Herr Wähner  
Durchwahl: 03346 850 8110  
Telefax: 03346 850 8129  
E-Mail: verkehrsorganisation@landkreismol.de  
AZ: 36.81.02 / 2022U00394  
Datum: 29.08.2022

Ihr Zeichen: 03655-22  
Anfrage am: 24.08.2022

Eingegangen am: 24.08.2022

Ort / Ortsteil: Strausberg /  
Straße/n: Kelmstraße

Trägerverfahren nach § 4 Abs.2 BauGB - BP Nr. 65/20 "Wohnen am Weinberg"

*Antragsteller:*

Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken. Die Anbindungen an die kommunale Straße ist mit der Stadt Strausberg abzustimmen. Dabei sind vor allem die Belange der erforderlichen Schleppkurven und Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist für die kommunale Straße noch verträglich. Negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wähner



# Landkreis Märkisch-Oderland

## Der Landrat



Landratsamt – Puschkinplatz 12 – 15306 Seelow

Frau  
Katja Boos  
Klosterstraße 14  
15344 Strausberg

Fachbereich:  
Amt: Stabsstelle des Landrates  
Fachdienst: Zivil-, Brand- und Katastrophenschutz  
Dienstort: Seelow  
Auskunft erteilt: Herr Hahn  
Durchwahl: 03346 850-8065  
Telefax: 03346 8508079  
E-Mail: brandschutzdienststelle@landkreismol.de  
**Aktenzeichen: 38.71/60440-22**  
Seelow, 12.09.2022

Antragsteller Stadt Strausberg

Grundstück Strausberg, ~  
Gemarkung Strausberg, Flur 12, Flurstück 2010

Vorhaben: Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren nach § 69 BbgBO  
hier: Trägerverfahren nach § 4 Abs.2 BauGB - BP Nr. 65/20 "Wohnen am Weinberg" - Az: 3655-22

### Stellungnahme der Brandschutzdienststelle

Sehr geehrte Frau Boos,

anbei erhalten Sie meine Stellungnahme zum o.g. Vorhaben. Die Stellungnahme erfolgt gemäß dem Erlass zur Zusammenarbeit von Bauaufsichtsbehörden/Prüfingenieurinnen und Prüfingenieuren für Brandschutz und Brandschutzdienststellen beim Vollzug der Brandenburgischen Bauordnung und der Brandverhütungsschauverordnung.

Es wird lediglich Stellung zu den Punkten bezogen, welche die Belange der Feuerwehr betreffen oder konkrete Abweichungstatbestände benannt werden, die feuerwehrspezifische Belange berühren beziehungsweise mit der Leistungsfähigkeit der Feuerwehr begründet werden.

1. Vom örtlichen Träger des Brandschutzes (Stadt Strausberg) ist die gesicherte Löschwasserversorgung von mindestens 96m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sicherzustellen. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz ist durch die amtsfreien Gemeinden, die Verbandsgemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz und in der örtlichen Hilfeleistung eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.
2. Erforderliche Flächen für die Feuerwehr, z.B. Zufahrten, Wendemöglichkeiten, Bewegungs- und Aufstellflächen, sind oberirdisch auf dem Grundstück anzuordnen, um bei einem Brand die Rettung von Menschen sowie wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen, vgl. §§ 5,14 Brandenburgische Bauordnung. Die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten.

Für den **verbindlichen** elektronischen Rechtsverkehr mit dem Landkreis Märkisch-Oderland steht Ihnen die E-Mail-Adresse [poststelle@landkreismol.de](mailto:poststelle@landkreismol.de) zur Verfügung. Informationen unter: <http://www.maerkisch-oderland.de/kontakt>. Alle anderen E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur. Internet: [www.maerkisch-oderland.de](http://www.maerkisch-oderland.de)  
Allgemeine Sprechzeiten: Bankverbindung: Sparkasse Märkisch-Oderland  
Di. 9-12; 13-18 Uhr IBAN: DE04 1705 4040 0020 0671 19 BIC: WELADED1MOL  
Fr. 9-12 Uhr Umsatzsteuer ID-Nr.: **DE155877679**

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anforderungen seitens der Brandschutzdienststelle.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hahn, M.A.  
SB Brandschutzdienststelle

# Hausinterne Mitteilung/Vermerk

## Landkreis Märkisch-Oderland

Im Hause  
Bauordnungsamt  
Frau Boos  
  
Strausberg

Fachbereich: III  
Amt: Straßenverkehrsamt  
Fachdienst: Verkehrsorganisation  
Dienstort: 15344 Strausberg  
E.-Thälmann-Straße 71  
  
Auskunft erteilt: Herr Wähner  
Durchwahl: 03346 850 8110  
Telefax: 03346 850 8129  
E-Mail: verkehrsorganisation@landkreismol.de  
AZ: 36.81.02 / 2022U00394  
Datum: 29.08.2022

Ihr Zeichen: 03655-22  
Anfrage am: 24.08.2022

Eingegangen am: 24.08.2022

Ort / Ortsteil: Strausberg /  
Straße/n: Kelmstraße

Trägerverfahren nach § 4 Abs.2 BauGB - BP Nr. 65/20 "Wohnen am Weinberg"

### Antragsteller:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der Straßenverkehrsbehörde keine Bedenken. Die Anbindungen an die kommunale Straße ist mit der Stadt Strausberg abzustimmen. Dabei sind vor allem die Belange der erforderlichen Schleppkurven und Sichtdreiecke zu berücksichtigen.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist für die kommunale Straße noch verträglich. Negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wähner



**FORMBLATT**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)**

**Vorbemerkung**

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen [ ]

**A. Allgemeine Angaben**

Stadt/Gemeinde/Amt Strausberg  
[ ] Flächennutzungsplan  
[X] Bebauungsplan/ Planungsanzeige Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“, Trägerverfahren  
[ ] Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
[ ] sonstiges  
Fristablauf für die Stellungnahme am: 12.09.2022

**B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: **Wirtschaftsamt**  
Landkreis Märkisch-Oderland

**Abs.:** Landratsamt Märkisch-Oderland Datum: 24.08.2022  
Wirtschaftsamt Telefon: 03346/850-7612  
Puschkinplatz 12 Fax: 03346/850-7609  
15306 Seelow Bearb.: Herr Salabarría  
AZ.: 61.14.14/449.22  
AZ.-BOA: 63.30/03655-22

**Anmerkung :**

*SG Räumliche Kreisentwicklung:*

Die Stadt Strausberg erfüllt nach Z 3.6 (2) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) die Funktion eines Mittelzentrums im Strukturraum Berliner Umland (BU).

Nach der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet im Gestaltungsraum Siedlung. Gemäß Z 5.6 (1) LEP HR ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Die weitere Beurteilung obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg.

*SG Wirtschaftsförderung/ Tourismus: keine Bedenken*

*SG ÖPNV: keine Bedenken*

Das Wirtschaftsamt stimmt der o.g. Planungsabsicht (Bebauungsplan Nr. 65/20 „Wohnen am Weinberg“) der Stadt Strausberg zu.

12.09.2022



-----  
Datum, Unterschrift

