

**Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf
Bebauungsplan 44/03-a
„Am Bahnhof“ – 4. Änderung**



Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 26.05.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Bisherige Planung, Anlass und Erfordernis der 4. Änderung.....	3
2. Abgrenzung, Größe und derzeit festgesetzte Nutzung der Änderungsbereichs der 4. Änderung im rechtsgültigen B-Plan 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“	4
3. Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen	7
3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.....	7
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Ziele der Regionalplanung	9
4. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes.....	10
5. Planinhalt und Festsetzungen für die 4. Änderung	10
5.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Fläche	10
5.2 Festsetzungen zum Schutz vor Lärm	11
5.3 Textliche Festsetzungen bezogen auf die 4. Änderung.....	11
5.4 Nachrichtliche Übernahmen.....	15
5.4.1 Denkmalschutz	15
5.4.2 Altlasten und Altlastenverdacht.....	15
5.5 Hinweise	16
6. Artenschutz	17
6.1 Bestandserfassung	17
6.2 Auswirkungen und Empfehlungen.....	18
7. Flächenverteilung der 4. Änderung	19
8. Beteiligungsverfahren	19
8.1 Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung und die Beteiligung der Öffentlichkeit.....	19
8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	19
8.4 Satzungsbeschluss.....	19
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	19
9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb bezogen auf die Änderungen	19
10. Wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung.....	20
10.1 Verkehrliche Auswirkungen	20
10.2 Auswirkung auf Natur und Landschaft	20
10.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.....	20
11. Rechtsgrundlage.....	21
Anlagen	22

1. Bisherige Planung, Anlass und Erfordernis der 4. Änderung

Der Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ im Ortsteil Wünsdorf, der seit dem 16. Juli 2003 rechtskräftig ist, stellt die ursprüngliche planungsrechtliche Grundlage der Entwicklung des Ortsteilzentrums dar und wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs erarbeitet. Das Bebauungsplangebiet „Am Bahnhof“ liegt an der Nahtstelle zwischen den Gemeindeteilen Wünsdorf und Waldstadt und wurde in der Vergangenheit bis 1994 militärisch genutzt bzw. war militärisches Sperrgebiet. Allerdings wurde zum damaligen Zeitpunkt auf die vollständige Einbeziehung aller nördlichen Brachflächen in den Bebauungsplan verzichtet, um die Umnutzungsaktivitäten entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen Am Bahnhof und der Bahnhofsstraße zu konzentrieren.

Im Rahmen des Konjunkturpakets zur Stabilisierung der Wirtschaft hat die Stadt Zossen, die Bäumung der nördlichen Brachfläche vorgenommen. Über die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Grundlage für die Neuordnung (neues Baurecht und innere öffentliche Erschließung) für eine überwiegend gewerbliche Ansiedlung geschaffen, die die Zielstellung des geplanten Ortszentrums sowohl städtebaulich gestalterisch als auch funktional erfüllt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, der insgesamt 3 Änderungsbereiche umfasste, trat mit Bekanntmachung am 25.06.2012 in Kraft. Die innere Erschließungsstraße (Planstraße A) wurde bereits hergestellt. Verschiedene Bauvorhaben im Änderungsbereich konnten schon realisiert werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans hatte sich nun herausgestellt, dass für den Änderungsbereich 1 verschiedene, geringfügige Änderungen erforderlich sind, um eine weitere Umsetzung zu gewährleisten. Das betraf:

- Die Sicherung der Erschließung, indem bisher als Baugebiet festgesetzte Flächen zur Sicherung der Erreichbarkeit der Grundstücke als öffentliche Straßenverkehrsfläche (Stiche) ausgewiesen werden.
- Umwidmung von ungünstig geschnittenen Baugebietsflächen.
- Umwidmung der bisher als öffentliche Parkanlage bzw. Grünverbindung geplante öffentliche Grünfläche in eine private Grünfläche.
- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung für einige Gewerbegebiete von derzeit drei auf zwei Vollgeschosse.
- Anpassung von Baugrenzen an den neuen Zuschnitt der geänderten Baugebiete und entlang der GE 9 und GE 13, um hier eine mögliche Gleiserschließung (privates Industriegleis) zu ermöglichen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt entsprechend der Bestimmungen des BauGB im Regelverfahren. Der Umweltbericht wurde entsprechend angepasst. Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist am 25. April 2016 in Kraft getreten. Die Änderungsbereiche 2 und 3 der 1. Änderung des B-Plans „Am Bahnhof“ bleiben von der 2. Änderung unberührt. Deren Festsetzungen gelten unverändert fort.

Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung des Ortszentrums Wünsdorf wurde zwischenzeitlich ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für die Fläche zwischen Straße „Am Bahnhof“, Berliner Allee, Bahnhofstraße und Bahnflächen durchgeführt. Zur Sicherung der Planungsziele wurde für diesen südlichen Teil eine Veränderungssperre¹ und ebenfalls ein Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans am 21.09.2022 gefasst.

Die Stadt Zossen hat in den letzten zehn Jahren eine starke Entwicklungsdynamik erfahren, die auch Einfluss auf den Ortsteil Waldstadt / Wünsdorf hat, wo Teile der Konversionsflächen – insbesondere Kasernengebäude - einer zivilen Nutzung zugeführt werden konnten.

In dem zentral gelegenen Bebauungsplangebiet „Am Bahnhof“ liegt die ehemalige Brotfabrik aus den 1930er Jahren mit samt einem mehrgeschossigen Speichergebäude, die unter Denkmalschutz stehen und den Standort durch ihre Größe und ihr Erscheinungsbild prägen. Aufgrund des nunmehr 30-jährigen Leerstandes und des zunehmenden Verfalls, einhergehend mit Vandalismus und Zerstörung, ist die Sanierung und Wiedernutzung der Gebäude im Hinblick auf die sonstige prosperierende Entwicklung der Umgebung vermehrt in den Vordergrund gerückt.

¹ Mit Beschluss vom 21. September 2022 wurde die Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 44/03-a "Am Bahnhof" durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung vom 21. November 2022 in Kraft getreten.

Eine Sanierung und Nutzung der Gebäude war jedoch mit den aktuell im Bebauungsplan festgelegten Nutzungsarten nicht möglich. Der Bebauungsplan weist der Fläche mit der Brotfabrik eine Mischnutzung zu. Im Bereich des Speichergebäudes ist dagegen eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Dies ist insofern problematisch, da eine rein gewerbliche Nutzung für das Speichergebäude aus Gründen von fehlender Nachfrage bisher nicht realisiert werden konnte. Alle bisherigen und aktuellen Anfragen hinsichtlich der möglichen Nutzung der Gebäude der ehemaligen Brotfabrik durch potentielle Investoren sehen eine wirtschaftlich tragfähigen Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude nur mit der Möglichkeit, Teile des Speichergebäudes auch für Wohnzwecke nutzen zu können.

Aus diesem Grund ist eine Änderung der Nutzung für den Bereich des Speichergebäudes von einer gewerblichen in eine gemischte Nutzung sinnvoll. Das bisher festgesetzte Mischgebiet MI 2 soll somit erweitert werden. Daraus resultierende schalltechnische Fragestellungen für die verbleibenden und zum Teil bereits bebauten Gewerbegebiete werden im Zuge des Änderungsverfahrens untersucht.

Eine Sanierung der beiden historischen Gebäude wäre eine enorme Aufwertung des „Zentrums“ von Wünsdorf und möglicherweise ein Impuls für die städtebauliche Neuordnung und Belebung des gesamten Umfeldes, des sogenannten „Bahnhofs-Carrés“.

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 44/03a „Am Bahnhof“ wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 21.07.2025 gefasst. Es soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

2. Abgrenzung, Größe und derzeit festgesetzte Nutzung der Änderungsbereichs der 4. Änderung im rechtsgültigen B-Plan 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1628 und 1633 (teilweise) in der Flur 3 der Gemarkung Wünsdorf.

Abb. Auszug aus aktualisierte Planunterlage, öbVI Dr. Ing. Uwe Kraatz



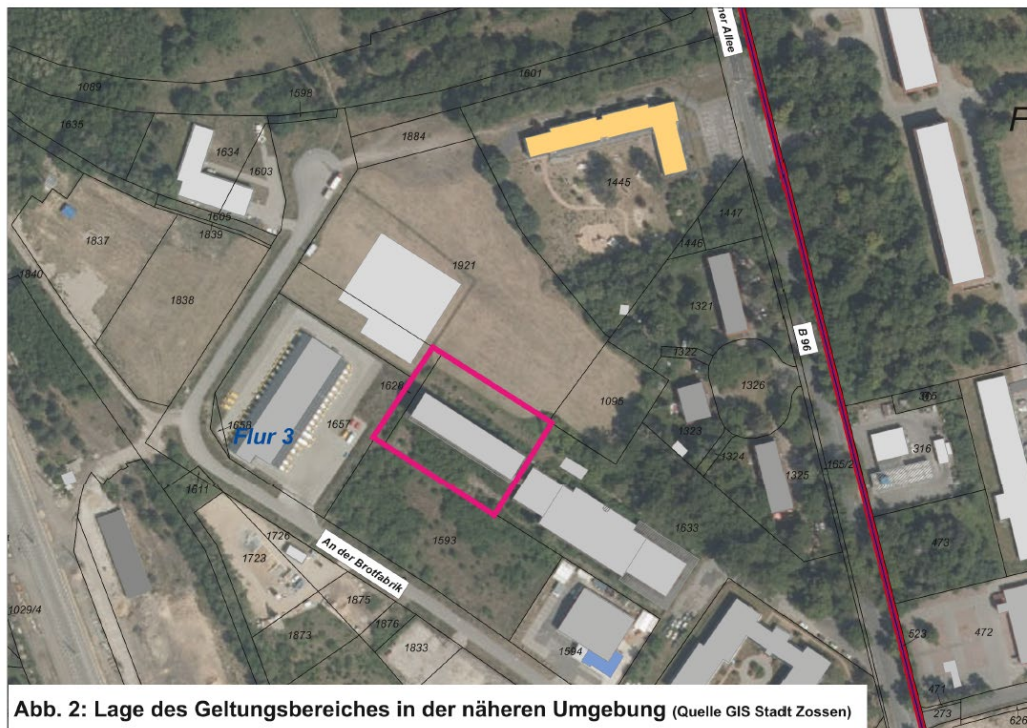
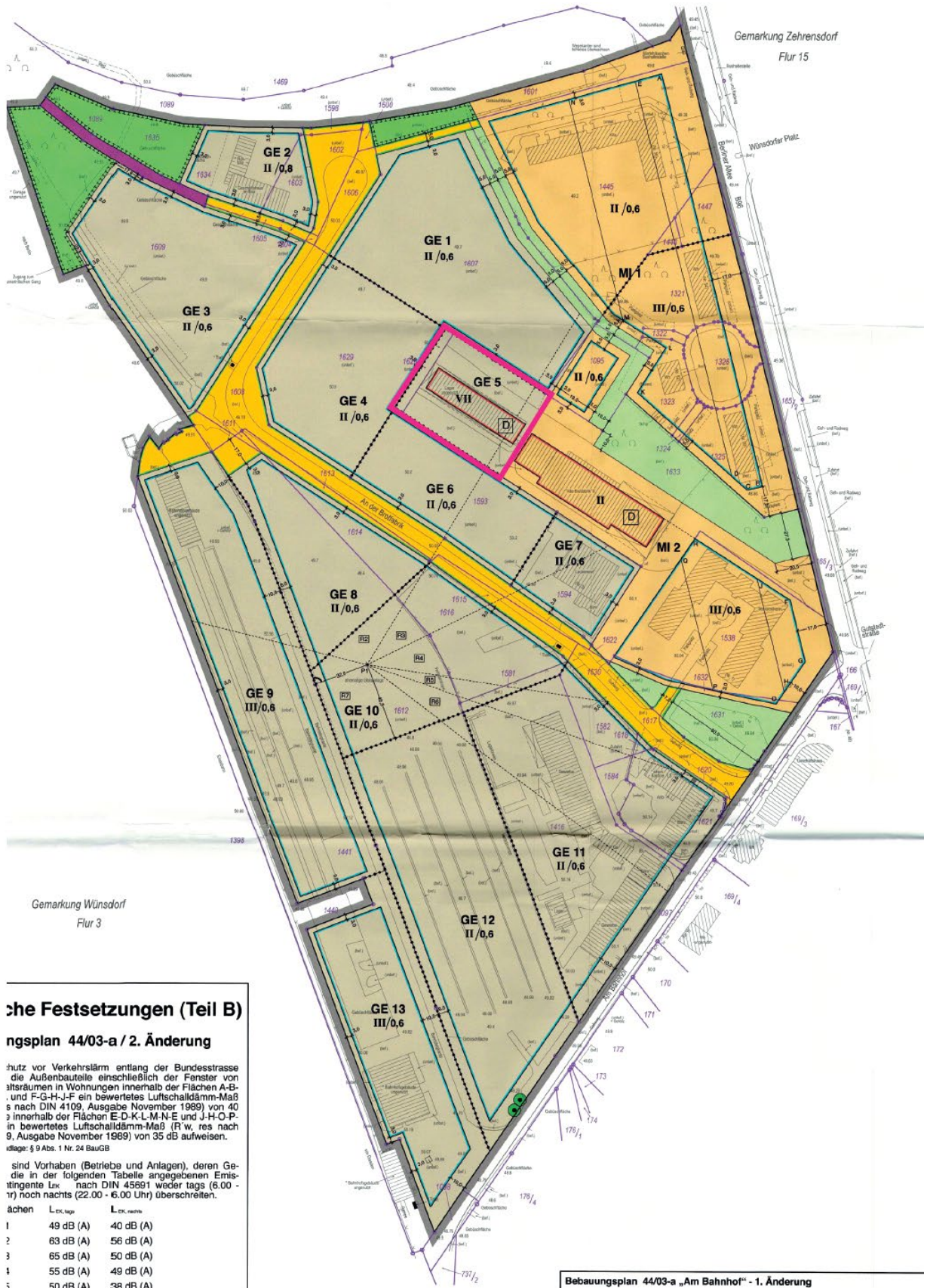


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches in der näheren Umgebung (Quelle GIS Stadt Zossen)

Der Änderungsbereich der 4. Änderung hinsichtlich der Änderung der Art der Nutzung umfasst die Fläche des GE 5 der 2. Änderung und beträgt rund 3.911 m²

Aufgrund der Änderung der Fläche des Gewerbegebiets GE 5 in ein Mischgebiet und Angliederung an das Mischgebiet MI 2 sind die Änderung der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente (textliche Festsetzung Nr. 2) sowie die lagemäßige und textliche Festsetzung Nr. 3, die die zulässigen Zusatzkontingente regelt, notwendig.



Die Festsetzungen (Teil B)
Bebauungsplan 44/03-a / 2. Änderung

Schutz vor Verkehrslärm entlang der Bundesstrasse die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Straßräumen in Wohnungen innerhalb der Flächen A-B- und F-G-H-J-F ein bewertetes Luftschalldämm-Maß $L_{A,w}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 \pm innerhalb der Flächen E-D-K-L-M-N-E und J-H-O-P- in bewertetes Luftschalldämm-Maß ($L_{A,w}$, res nach 9, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.
 Anlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Ge- die in der folgenden Tabelle angegebenen Ems- tingente $L_{A,w}$ nach DIN 45891 weder tags (6.00 - 17) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Flächen	$L_{A,tag}$	$L_{A,nachts}$
1	49 dB (A)	40 dB (A)
2	63 dB (A)	56 dB (A)
3	65 dB (A)	50 dB (A)
4	55 dB (A)	49 dB (A)
5	50 dB (A)	38 dB (A)

Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ - 1. Änderung

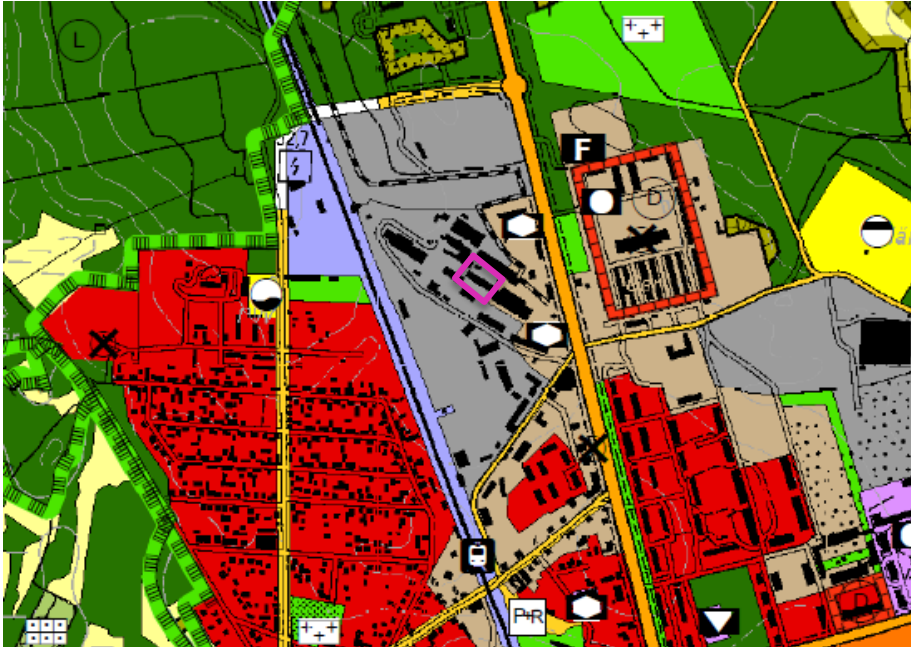
Abb. 3: Lage im Geltungsbereich des alten B-Planes (Quelle: Auszug Planzeichnung)

3. Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen

3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

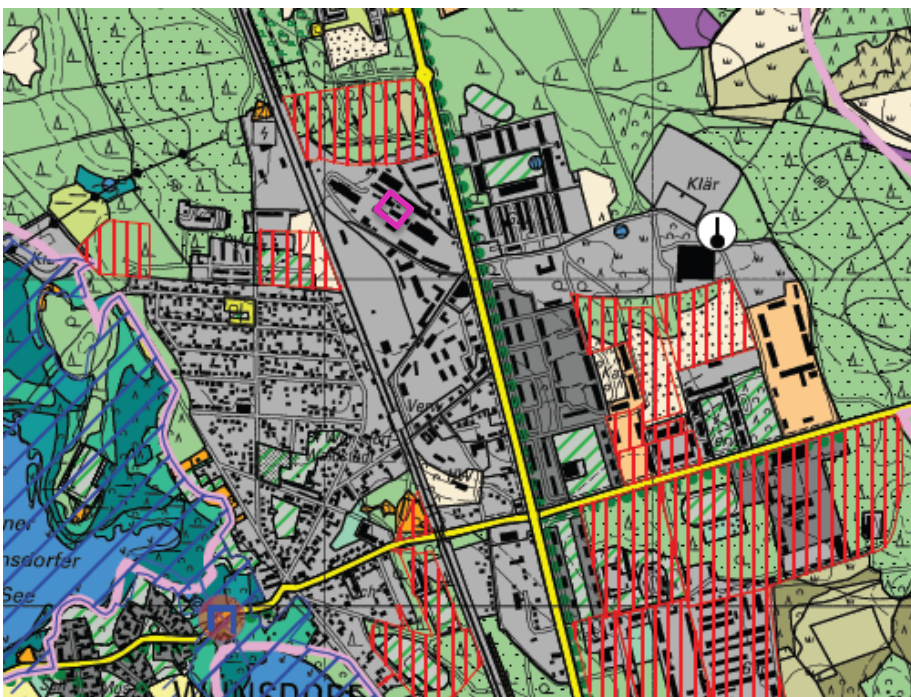
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich der 4. Änderung liegt in einer gewerblichen Baufläche. Aufgrund der geringen Größe kann die geplante Änderung in ein Mischgebiet als aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt angesehen werden.



Auszug aus dem Landschaftsplan – Entwicklungskonzept

Der Änderungsbereich der 4. Änderung ist als Siedlungsfläche dargestellt. Somit besteht kein Konflikt zum Landschaftsplan.

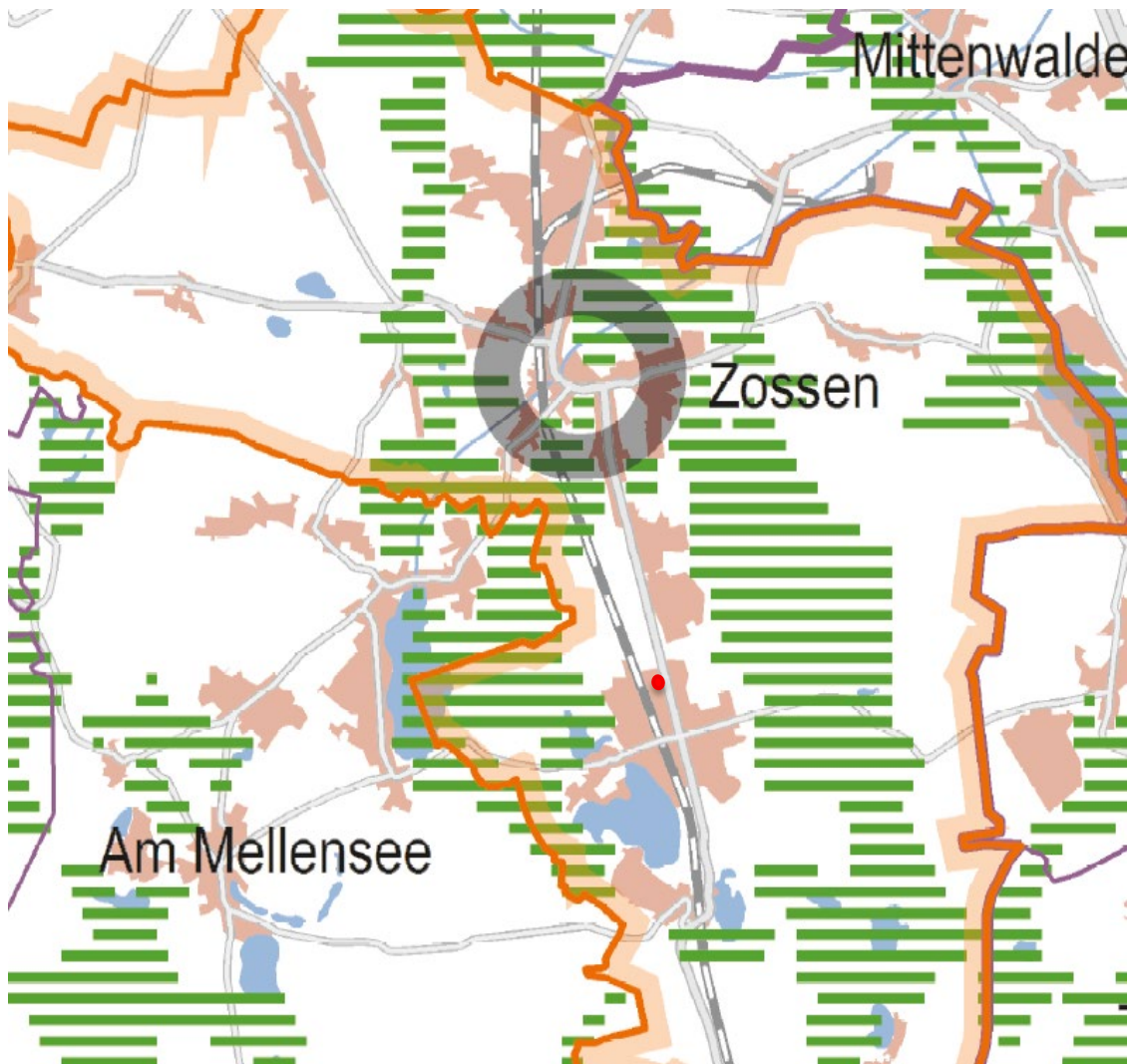


3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 30.03.2015 und vom 17.07.2015 wurde auf der Grundlage des damals gültigen LEP B-B mitgeteilt, dass der BP-Nr. 44/03 "Am Bahnhof" 2. Änderung (Stand: 13.04.2015) an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Durch die Lage der 4. Änderung im Siedlungsbereich und der geplanten Nutzungsart als Mischgebiet werden die Ziele der Raumordnung nicht stärker berührt als bisher.

Abb. Auszug aus der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29.04.2019



Die Fläche der 4. Änderung (rot markiert) liegt im dargestellten Siedlungsbereich der Festlegungskarte des LEP HR. Der Freiraumverbund oder andere Nutzungseinschränkungen sind nicht betroffen.

Zossen wurde im LRP HR gemäß Ziel Z 3.6 als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum festgelegt.

Die Planänderung entspricht dem Grundsatz G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung. Danach soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

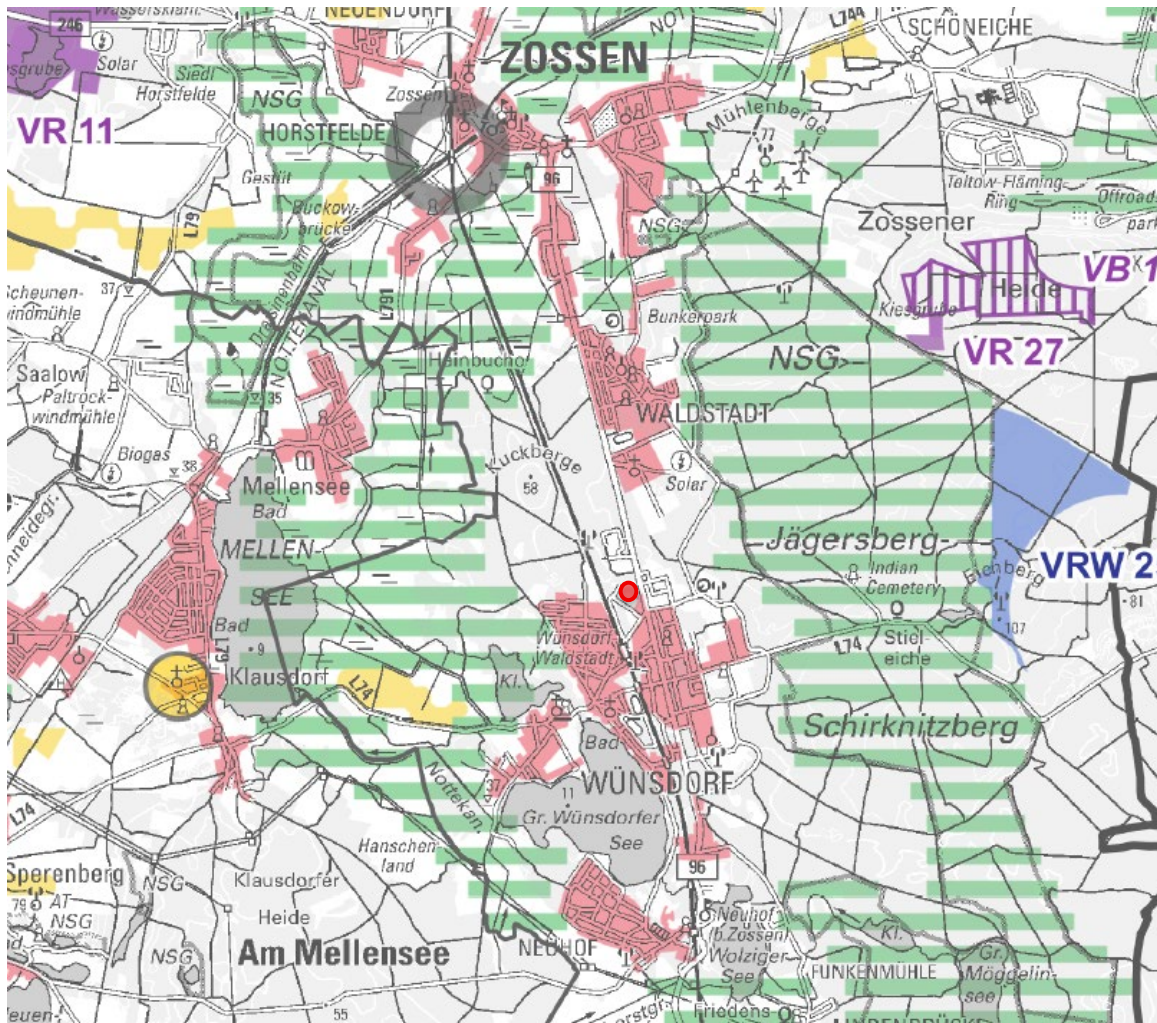
Auch wird der Grundsatz G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen berücksichtigt. Danach sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Aufgrund der geringen Flächenausdehnung wird die gewerbliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Im Übrigen Plangebiet stehen noch bisher nicht genutzte Gewerbegebiete zur Verfügung. Der Grundsatz G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung ist berücksichtigt.

3.3 Ziele der Regionalplanung

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht konnten bis einschließlich 21. Oktober 2025 Stellungnahmen abgegeben werden.



Der Änderungsbereich (rot markiert) liegt am Rande der festgelegten Fläche „Vorbehaltsgebiet Siedlung“ G 1.1, was keinen Widerspruch darstellt. Sonstige Festsetzungen oder Darstellungen des Regionalplans sind nicht betroffen.

4. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes

Ziel ist es, mit der Planänderung den städtebaulichen Missstand verursacht durch den langen Leerstand und zunehmenden baulichen Verfall im Bereich, um die historische Brotfabrik und Speicher zu begegnen. Um den denkmalgeschützten Speicher erhalten zu können und eine neue verträgliche Nutzung zu ermöglichen, wird die Erweiterung des Mischgebiets MI 2 für erforderlich erachtet. Die Entwicklung einer Mischnutzung trägt auch dazu bei, die Attraktivität des Standortes zu erhöhen. Darüber hinaus kann ein Beitrag zur Bereitstellung von Wohnungen geleistet werden.

Um eine gemischte Nutzung des denkmalgeschützten Speichergebäudes zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplans in dem bisher als Gewerbegebiet GE 5 festgesetzten Bereichs erforderlich.

Aufgrund der nunmehr zulässigen Wohnnutzung in einem Mischgebiet sind die Anpassung der festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente erforderlich, um die angrenzende gewerbliche Nutzung zu sichern und um Nutzungskonflikte zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung zu vermeiden.

5. Planinhalt und Festsetzungen für die 4. Änderung

5.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Gewerbegebiet GE 5 wird dem Mischgebiet MI 2 zugeordnet. Innerhalb des Speichergebäudes ist eine Mischung aus Wohnen und nicht störenden gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss geplant. In Zusammenhang mit den anderen bereits vorhandenen bzw. möglichen Nutzungen in dem gesamten Mischgebiet MI 2 kann somit eine ausgewogene Mischung im Sinne der Baunutzungsverordnung gesichert werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mit 0,6 beibehalten.

Die bisher festgesetzte Geschosshöhe von VII Vollgeschossen wird beibehalten. So dass der Ausbau des Daches sowie des Untergeschosses gesichert werden kann.

Auf die Festsetzung der Bauweise wird auch weiterhin verzichtet, da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt. Um die Erhaltung des Denkmals insbesondere hinsichtlich der Kubatur zu gewährleisten, wurde die überbaubare Grundstücksfläche über Baulinien entlang der Gebäudekubatur festgesetzt.

Ergänzend zur beibehaltenen Festsetzung der Baulinien wurde in der 4. Änderung des Bebauungsplans eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, die ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gegenüber der Baulinie planungsrechtlich ermöglicht. Es wird dazu eine neue Textfestsetzung Nr. 7 formuliert (siehe Abschnitt 5.3).

Im Zuge der Änderung einer rein gewerblichen Nutzung des denkmalgeschützten Speichergebäudes in eine Mischnutzung, in der auch eine Wohnnutzung planungsrechtlich ermöglicht werden soll, wird die Überschreitung der Baulinien für Balkone sowie Rampen und Terrassen als unverzichtbar für die Anlage von zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen angesehen.

Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt ist für die Anlage dieser Außenwohnbereiche eine Abstimmung mit den zuständigen Denkmalfachbehörden im Rahmen der konkreten Gebäudeausbauplanung zwingend erforderlich.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht den bisherigen Planungsstand eines interessierten Investors. Die Darstellung ist beispielhaft und nicht verbindlich.



Abb.: Auszug Nutzungsstudie, Vorentwurf Wartenberg Architektur, Nauenhof

5.2 Festsetzungen zum Schutz vor Lärm

Verkehrslärm

Die bisherigen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm bleiben für das MI 2 entlang der Bundesstraße erhalten. Das Änderungsgebiet selbst unterliegt keinen Einschränkungen bezogen auf den Verkehrslärm.

Gewerbelärm

Durch die Änderung in Mischgebiet und der Zulässigkeit von Wohnungen bedeutet gegenüber der bisherig zulässigen gewerblichen Nutzung einen höheren Schutzanspruch. Demgegenüber gibt es bereits gewerbliche Nutzungen in den angrenzenden festgesetzten Gewerbegebieten, deren Nutzung durch die heranrückende Wohnnutzung im erweiterten MI 2 nicht eingeschränkt werden sollen. Die bisherigen Festsetzungen zu den zulässigen Emissionswerten und Zusatzkontingenten für den Gewerbelärm wurden auf der Grundlage der Erweiterung des Mischgebiets MI 2 gutachterlich² bewertet (siehe Anlage zur Begründung) und entsprechend überarbeitet. Die Richtungssektoren für die Emissions-Zusatzkontingente wurden angepasst. Außer für das angrenzende Gewerbegebiet GE 6, was bisher noch nicht baulich genutzt wird, bleiben die Werte unverändert bzw. können zum Teil höher liegen. Die Textfestsetzungen werden entsprechend angepasst.

5.3 Textliche Festsetzungen bezogen auf die 4. Änderung

Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich nicht nur auf den Bereich der 4. Änderung, sondern umfassen den gesamten Geltungsbereich nordwestlich der Straße „Am Bahnhof“ und somit den gesamten Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Die Textfestsetzung Nr. 1 der Fassung der 2. Änderung bleibt in der 4. Änderung unverändert erhalten. Sie betrifft allerdings nicht direkt den Bereich der 4. Änderung, da die abgegrenzten Flächen mit Maßnahmen für den Lärmschutz nicht den Bereich der 4. Änderung betreffen.

TF 1. Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Bundesstraße müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-A und F-G-H-J-F ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R'_{w} , res nach DIN 4109, Ausgabe

² Schalltechnische Stellungnahme zur Aktualisierung der Kontingentierung für den B-Plan 44/03-a „Am Bahnhof“ in Wünsdorf, AKUSTIKBÜRO DAHMS, Potsdam 18.12.2025

November 1989) von 40 dB sowie innerhalb der Fläche, E-D-K-L-M-N-E und J-H-O-P-Q-R-J ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Begründung zu Textfestsetzung 1:

Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung für gesunde Lebensbedingungen zu sorgen. Die zulässigen Richtwerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden können, werden passive Schallschutzmaßnahmen bezogen auf schutzbedürftige Nutzungen festgelegt.

Die Textfestsetzung Nr. 2 wird wie folgt angepasst:

Die Teilfläche GE 5 entfällt. Die gegenüber der Fassung der 2. Änderung geänderten Emissionskontingente werden farbig **blau** gekennzeichnet.

TF 2.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE 1	49 dB (A)	40 dB (A)
GE 2	63 dB (A)	56 dB (A)
GE 3	65 dB (A)	50 dB (A)
GE 4	55 dB (A)	49 dB (A)
GE 5	50 dB (A)	38 dB (A)
GE 6	63 55 dB (A)	45 43 dB (A)
GE 7	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 8	66 dB (A)	49 dB (A)
GE 9	60 dB (A)	43 dB (A)
GE 10	64 dB (A)	48 dB (A)
GE 11	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 12	60 dB (A)	46 dB (A)
GE 13	64 dB (A)	48 dB (A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5.

Der konkrete Nachweis zur Einhaltung der verbindlichen Immissionsschutzwerte nach TA Lärm ist im Zuge des Bau- oder BImSchG-Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) i. V. m. BauGB § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Im beigefügten Gutachten wurden die Richtungssektoren für die möglichen Zusatzkontingente detaillierter als bisher erfasst. Es wurde die Untersuchung auf schützenswerte Bebauung östlich der Bahnstrecke ausgeweitet. Die Richtungssektoren wurden neu festgelegt und beziehen sich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans der 2. Änderung. Die Richtungssektoren werden allerdings in der Planzeichnung weiterhin mit dem Buchstaben R und fortlaufender Ziffer bezeichnet, um Verwechslungen mit den Buchstaben der bezeichneten Flächenabgrenzungen im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Verkehrslärm zu vermeiden.

Die Textfestsetzung wird wie folgt neu gefasst, wobei die Bezeichnung der Richtungssektoren im Bebauungsplan R2 bis R9 gewählt wurde statt A bis H in der gutachterlichen Stellungnahme.

TF 3

Für die in dem Plan dargestellten Richtungssektoren R 2 bis R 9 liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden

Sektoren mit Zusatzkontingenten

<i>Sektor</i>	<i>Anfang</i>	<i>Ende</i>	<i>EK, zus, Tag</i>	<i>EK, zus, Nacht</i>
<i>R2 (Sektor A*)</i>	<i>8,6</i>	<i>31,1</i>	<i>0 dB (A)</i>	<i>0 dB (A)</i>
<i>R3 (Sektor B*)</i>	<i>31,1</i>	<i>63,8</i>	<i>0 dB (A)</i>	<i>0 dB (A)</i>
<i>R4 (Sektor C*)</i>	<i>63,8</i>	<i>98,5</i>	<i>1 dB (A)</i>	<i>1 dB (A)</i>
<i>R5 (Sektor D*)</i>	<i>98,5</i>	<i>108,5</i>	<i>3 dB (A)</i>	<i>3 dB (A)</i>
<i>R6 (Sektor E*)</i>	<i>108,5</i>	<i>126,7</i>	<i>2 dB (A)</i>	<i>1 dB (A)</i>
<i>R7 (Sektor F*)</i>	<i>126,7</i>	<i>283,0</i>	<i>0 dB (A)</i>	<i>0 dB (A)</i>
<i>R8 (Sektor G*)</i>	<i>283,0</i>	<i>306,1</i>	<i>0 dB (A)</i>	<i>0 dB (A)</i>
<i>R9 (Sektor H*)</i>	<i>306,1</i>	<i>8,6</i>	<i>6 dB (A)**</i>	<i>6 dB (A)**</i>

**Bezeichnung des jeweiligen Sektors mit Zusatzkontingent gemäß der Schalltechnischen Stellungnahme zur Aktualisierung der Kontingentierung für den B-Plan 44/03-a "Am Bahnhof" in Wünsdorf durch das Fachgutachterbüro: AKUSTIKBÜRODAHMS GmbH vom 18.12.2025*

*** Die möglichen Zusatzkontingente der Immissionsorte im Richtungssektor R9 (Sektor H*) wurden gegenüber den Berechnungen der Schalltechnischen Stellungnahme von 13 dB (A) tags auf 6 dB (A) und nachts von 11 dB (A) ebenfalls auf 6 dB (A) reduziert. Damit soll im Hinblick auf eine weitere Gewerbeentwicklung nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplan „Am Bahnhof“ Rücksicht genommen werden und diese nicht unnötig einschränkt. Es soll die Möglichkeit erhalten werden, auch für diese zukünftigen Flächen ein angemessenes Emissionskontingent zur Verfügung stellen zu können. Eine Beeinträchtigung der bereits vorhandenen Nutzungen ist nicht zu befürchten, da die selbst die reduzierten Werte das Vierfache an Schallenergie darstellen.*

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren ist der Punkt P1 in der Koordinate E (X) 395164,00 m / N (Y) 5781025,00 m im Koordinatenreferenzsystem ETRS89 / UTM Zone 33N (EPSG 25833).

Die Gradzahlen der Richtungssektoren steigen im Uhrzeigersinn an. Null Grad entspricht dem geografischen Norden.

Der konkrete Nachweis zur Einhaltung der verbindlichen Immissionsschutzwerte nach TA Lärm ist im Zuge des Bau- oder BImSchG-Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind.

Rechtsgrundlage: Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) bb) i. V. m. BauGB § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Begründung:

Durch diese Festsetzung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert und Konflikte zwischen der zukünftigen gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Wohnnutzung bzw. der neuen Wohnnutzung in dem erweiterten Mischgebiet MI 2 vermieden.

Die nachfolgenden Textfestsetzungen (Schrift kursiv dargestellt) der 2. Änderung bleiben in der 4. Änderung unverändert erhalten.

TF 4.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Straße An der Brotfabrik sind mindestens 90 Bäume der Pflanzliste 1 beidseitig alleearartig zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben. Der Abstand der Bäume in einer Reihe darf 12 m nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Begründung:

Um die Durchgrünung des Gebietes und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu sichern, wurde das Pflanzen von Straßenbäumen in der neu herzustellenden Planstraße A analog der Festsetzung des Ursprungsplans festgesetzt.

TF 5.

In den Misch- und Gewerbegebieten sind Solar- und Photovoltaikfreianlagen als eigenständige bauliche Anlage unzulässig.

Rechtsgrundlage: §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Begründung:

Eigenständige Solar- und Photovoltaikanlagen, die als nichtstörende gewerbliche Anlagen in Misch- und Gewerbegebieten eigentlich als sonstige Gewerbebetriebe zulässig wären, sollen ausgeschlossen werden, da diese nicht der städtebaulichen Zielstellung entsprechen. Mit den technischen Solar- und Photovoltaikanlagen kann das Ziel, den Bereich im Sinne eines zentralen Bereichs (Ortszentrum) baulich und funktionell zu gestalten, nicht erreicht werden. Für Solaranlagen stehen im Gemeindegebiet genügend andere Flächen zur Verfügung. Unabhängig davon könnten Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern der gewerblichen Gebäude oder als untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden, so dass das städtebauliche Ziel, der baulichen Gestaltung mit der Sonnenenergienutzung verbunden werden kann.

Die Textfestsetzung Nr. 6 wird nicht Bestandteil der 4. Änderung und deshalb gestrichen.

~~TF 6.~~

~~In den Geltungsbereichen der 2. Änderung treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.~~

~~Begründung:~~

~~Mit der 4. Änderung müssen Festsetzungen der 2. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit beibehalten, da sich Änderungen bzw. Anpassungen und Ergänzungen auf dessen Festsetzungen beziehen. Für die Klarstellung, welche Festsetzungen beibehalten oder geändert werden, wurde einleitend zum Teil B – Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans, eine entsprechende Anmerkung aufgenommen.~~

Neu wurde eine Textfestsetzung Zur Überschreitung der Baulinie aufgenommen.

TF 7

Für die baulichen Anlagen im Änderungsbereich des MI 2 kann ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, und zwar für Balkone bis zu 1,2 m sowie Rampen und Terrassen bis zu 3 m vor die Baulinie in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: §§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO

Begründung:

Neben dem mehrgeschossigen Speichergebäude sind Rampen vorhanden, die beim Umbau auch weiterhin genutzt werden sollen. Zum einen um den Zugang zum erhöhten Erdgeschoss zu ermöglichen und zum anderen sollen diese als Terrassen nutzbar sein. Darüber hinaus sind Balkone geplant, um den Wohnungen der oberen Etagen einen Außenwohnbereich zu ermöglichen. Ob diese Gestaltung den Anforderungen an den Denkmalschutz entspricht, ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Ein Pflicht zur Errichtung von Balkonen besteht nicht.

Gesonderte Lärmschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche wird nicht für erforderlich erachtet, da die Orientierungswerte tags im Mischgebiet entlang der Gebäudelängsseiten nicht überschritten werden. Ungeachtet dessen wird davon ausgegangen, dass unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) und aa) von den Werten der TA-Lärm abgewichen werden kann, vermutlich eingehauste Außenwohnbereiche aufgrund des Denkmalschutzes nicht zulässig sein werden. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

TF 8. Zum Schutz vor Anlagenlärm gelten innerhalb *des Änderungsbereiches des MI 2* die folgenden Bestimmungen:

(a) An der Fassadenlinie entlang der Punkte w-x-y-z sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(b) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Richtwerte der TA Lärm entlang der Fassadenlinie eingehalten werden.

c) Außenwohnbereiche sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Begründung:

Mit der Änderung des bisherigen Gewerbegebiets in ein Mischgebiet bzw. die Erweiterung des Mischgebiets MI 2 sind in dem denkmalgeschützten Speichergebäude Wohnungen zu lässig. Damit erhöht sich der Schutzanspruch gegenüber dem Gewerbelärm. Da derzeit noch keine abschließende konkrete Planung/Grundrissgestaltung vorliegt, wird die Textfestsetzung notwendig, um die Anforderungen der TA-Lärm zu erfüllen und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch die heranrückende Wohnnutzung die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung eingeschränkt werden muss.

Auch hier wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 „Gebiete, in denen

- a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschemissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder
- bb) bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen ...“

Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtlichen Übernahmen bleiben unverändert erhalten.

5.4.1 Denkmalschutz

Die vorhandenen Baudenkmale der ehemaligen Heeresbäckerei wurden auf der Grundlage des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes weiterhin nachrichtlich übernommen. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes auch die nähere Umgebung eines Denkmals, sobald sie für dessen Erhalt, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich sind, geschützt.

5.4.2 Altlasten und Altlastenverdacht

Für den Änderungsbereich gibt es keinen konkreten Verdacht auf vorhandene Altlasten. Auf dem Plan wird aber weiterhin ein Hinweis auf die militärische Altlastenverdachtsfläche aufgenommen, dass vor jeglichen Maßnahmen die zuständige Behörde zu beteiligen ist, um Gefahren jeglicher Art ausschließen zu können (vgl. Pkt. 5.5 Hinweise).

5.5 Hinweise

Die Hinweise 1 bis 3 bleiben unverändert erhalten.

1. Das Plangebiet befindet sich in einem durch Kampfmittel belasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung sind beim Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zu stellen.

2. Die Änderungsgebiet befindet sich in einem militärischen Altlastenverdachtsgebiet. Vor der Umsetzung/Nachnutzung von Gebäuden und Flächen sowie vor dem Rückbau von Gebäuden und technischen Einrichtungen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde erneut zu beteiligen. Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG besteht die Pflicht zur Sanierung, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit zu verhindern.

3. Pflanzliste 1 (Straßenbäume)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Zum Artenschutz werden folgende Hinweise neu aufgenommen:

4. Artenschutz

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten im unmittelbaren Vorfeld bzw. während der Sanierung

- Ökologische Baubegleitung: Kontrolle des Gebäudes vor und während der Sanierung auf Fledermausbesatz und aktuelles Brutgeschehen
- Detaillierte Untersuchung und fachliche Begleitung bei der Entfernung von Quartierstrukturen wie Wandverkleidungen, Putzabplatzungen und Fensterblechen sowie die Untersuchung von Dehnungsfugen, Zwischendachbereichen und anderen potentiellen Quartierstrukturen auf Besatz
- Verschluss von nutzbaren Quartierstrukturen bei Nichtbesatz bzw. Verhinderung einer Wiedernutzung
- Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig)
-

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz des Verlustes von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Hausrotschwanz und mehreren Fledermausarten kann durch die Anbringung von Nistkästen (Hausrotschwanz) bzw. Schaffung von Ersatzquartierstrukturen (Fledermäuse) erfolgen. Die Anbringung von Nist- und Quartierkästen ist auf Grund des Denkmalschutzes mit den zuständigen Behörden (Denkmalschutz- und Naturschutzbehörde) abzustimmen. Folgende Maßnahmen sind voraussichtlich notwendig:

- Nischenbrüterniststätten (ein Revier Hausrotschwanz):
Anbringung von drei Nischenbrüterkästen an der Außenfassade des Gebäudes Speicher Brotfabrik Wünsdorf - nach erneuter faunistischer Untersuchung vor Baubeginn zu konkretisieren
- Fledermausquartiere (Spaltenquartiere):
Anbringung von 34 Spaltenquartierkästen für kleine Fledermausarten (Zwerg- / Mückenfledermaus) an der Außenfassade des Gebäudes im Verhältnis 1:2 bzw. 1:5 je vorgefundene Struktur (Berechnung siehe Tabelle 1 im Gutachten- Anlage zur Begründung). Der Kompensationsbedarf kann sich aufgrund der Ergebnisse der noch nötigen Detailuntersuchungen vor Beginn der Sanierung bzw. der Baubegleitung erhöhen. Die Verteilung der Kästen sollte

nach Möglichkeit in verschiedene Himmelsrichtungen erfolgen und ist mit der Naturschutz- und Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Empfehlenswerte Fledermausquartierkästen:

- Hersteller Strobel: Fledermaus-Großraumeinbaustein (Ganzjahresquartier) Artikel-Nr.: 126
- Hersteller Hasselfeldt: Fledermaus Fassaden Universal Sommerquartier Modulquartier Artikel-Nr.: FFMQ

- Fledermausquartiere (freihängende Arten, spalten-/kastenmeidende Arten):
Nutzbarmachung und Optimierung (Strukturschaffung) eines Teils des Dachbodens und/oder des Zwischendaches für Fledermäuse wie Breitflügelfledermaus, Mausohr, Langohr-Fledermäuse; nach Möglichkeit den Dachbodenbereich am östlichen Giebel.

4.3 Vertiefenden Untersuchungen und Konkretisierung der Maßnahmen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung durchzuführen.

6. Artenschutz

6.1 Bestandserfassung

Durch das Fachbüro Natur + Text GmbH wurden faunistische Untersuchungen im September 2025 und erneut im Anfang März 2026 hinsichtlich Winterquartiere für Fledermäuse durchgeführt. Das ergänzte Gutachten wird als Anlage der Begründung beigefügt. Es wurde die Umgebung des Speichergebäudes und das Gebäude selbst vom Keller bis zum Dachboden begutachtet.

Das Umfeld des Speichergebäudes stellt kein Potential für Zauneidechsen dar. Im Gutachten wird ausgeführt: „Auf Grund der Versiegelung, des dichten Robinienaufwuchses und der Beschattung angrenzender Flächen nördlich des hohen Speichergebäudes besteht hier kein Potential für die dauerhafte Ansiedlung von Reptilien wie die Zauneidechse.“

„Der dichte Robinienaufwuchs selbst stellt einen potentiellen Lebensraum für verschiedene Brutvögel dar, wie beispielsweise Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Amsel und Zilpzalp. Hinweise auf eine Besiedelung durch Nestfunde oder Artnachweise konnten nicht festgestellt werden.“
Im Speichergebäude selbst wurden verschiedenen Brutvögel und Fledermausspuren gefunden. Die Ergebnisse werden im Gutachten wie folgt zusammengefasst:

Zusammenfassung

Das Gebäude stellt ein Revier des Hausrotschwanzes dar. Die vorgefundenen Nester zeigen eine mehrjährige Nutzung des Gebäudes als Brutplatz. Die Ringeltaube nutzt das Gebäude ebenfalls zur Nistplatzanlage. Entgegen dem Hausrotschwanz ist sie jedoch nicht auf das Gebäude als Nistplatz angewiesen, sondern nutzt normalerweise Gehölze zur Nestanlage.

Nachweise von Fledermäusen wurden an diversen Stellen vorgefunden. Eine Nutzung der Kellerräume und auch oberirdischer Spalten als Winterquartier konnte nicht bestätigt werden. Schmetterlingsflügel im Keller deuten auf eine Nutzung als Fraßplatz durch Langohrfledermäuse (*Plecotus spec.*) hin. Mehrere Deckenlöcher in den Speicherräumen werden offensichtlich als Sommerquartiere genutzt. Mögliche Arten sind hier Langohren sowie Pipistrellus-Arten. Größere Kotansammlungen deuten außerdem auf eine Nutzung des Gebäudes durch eine Wochenstubengesellschaft einer Pipistrellus-Art (Zwerg- oder Mückenfledermaus) mit mehreren Wechselquartieren, bevorzugt hinter Wandverkleidungen, hin.

Im Dachboden gab es Nutzungshinweise als regelmäßig genutzte Einzelquartiere durch eine große Fledermausart (Breitflügelfledermaus oder Mausohr). Das sogenannte Zwischendach konnte nicht näher untersucht werden, kann aber ebenfalls potentiell als Sommer- oder Wochenstubenquartier dienen.

6.2 Auswirkungen und Empfehlungen

Folgende Ausführungen der Gutachter insbesondere die Empfehlungen müssen im Rahmen der Genehmigungsplanung eines konkreten Vorhabens konkretisiert und berücksichtigt werden. So sind die Belange des Artenschutzes mit den Forderungen des Denkmalschutzes und den berechtigten Nutzungsinteressen im Hinblick auf eine wirtschaftlich tragfähige Sanierung und Umnutzung des Speichergebäudes in Übereinstimmung gebracht werden.

Nachfolgend werden die Ausführungen des Gutachtens auszugsweise dargelegt. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans werden Hinweise zum Artenschutz auf der Planzeichnung vermerkt (siehe Abschnitt 5.5).

Weitere Untersuchungen

Für einzelne Bereiche konnte im Rahmen der Begehung nur eine potentielle Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden. Um genauere Informationen zur Nutzung zu erhalten wären weitere Untersuchungen notwendig. Hierzu zählt die Nutzung der Dehnungsfugen an der Außenfassade sowie des Zwischendachs (potentiell als größere Fledermausquartiere nutzbar) und die Nutzung als Wochenstubenquartier im Gebäudeinneren.

Ob die Dehnungsfugen an der Fassade oder das Zwischendach ein größeres Quartier (z. B. Wochenstubengesellschaft der Breitflügelfledermaus) beherbergen, kann beispielsweise über eine mehrmalige Detektorbegehung zur Aktivitätszeit der Fledermäuse untersucht werden. Die Nutzung der Wandverkleidungen als Wochenstubenquartier kann ebenfalls über Detektorbegehungen ermittelt werden.

Es wird empfohlen entsprechende Untersuchungen vor Baubeginn vorzunehmen.

Auswirkungen einer Sanierung

Durch eine zukünftige Sanierung und Nutzung des Gebäudes kommt es zum Verlust von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten während einer Sanierung und die Kompensation der wegfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorzusehen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten im unmittelbaren Vorfeld bzw. während der Sanierung

- Ökologische Baubegleitung: Kontrolle des Gebäudes vor und während der Sanierung auf Fledermausbesatz und aktuelles Brutgeschehen
- Detaillierte Untersuchung und fachliche Begleitung bei der Entfernung von Quartierstrukturen wie Wandverkleidungen, Putzabplatzungen und Fensterblechen sowie die Untersuchung von Dehnungsfugen, Zwischendachbereichen und anderen potentiellen Quartierstrukturen auf Besatz
- Verschluss von nutzbaren Quartierstrukturen bei Nichtbesatz bzw. Verhinderung einer Wiedernutzung
- Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig)
-

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz des Verlustes von geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Hausrotschwanz und mehreren Fledermausarten kann durch die Anbringung von Nistkästen (Hausrotschwanz) bzw. Schaffung von Ersatzquartierstrukturen (Fledermäuse) erfolgen. Die Anbringung von Nist- und Quartierkästen ist auf Grund des Denkmalschutzes mit den zuständigen Behörden (Denkmalschutz- und Naturschutzbehörde) abzustimmen. Folgende Maßnahmen sind voraussichtlich notwendig:

- Nischenbrüterniststätten (ein Revier Hausrotschwanz):
Anbringung von drei Nischenbrüterkästen an der Außenfassade des Gebäudes Speicher Brotfabrik Wünsdorf – nach erneuter faunistischer Untersuchung vor Baubeginn zu konkretisieren
- Fledermausquartiere (Spaltenquartiere):
Anbringung von 34 Spaltenquartierkästen für kleine Fledermausarten (Zwerg- / Mückenfledermaus) an der Außenfassade des Gebäudes im Verhältnis 1:2 bzw. 1:5 je vorgefundene

Struktur (Berechnung siehe Tabelle 1 im Gutachten – Anlage zur Begründung). Der Kompensationsbedarf kann sich aufgrund der Ergebnisse der noch nötigen Detailuntersuchungen vor Beginn der Sanierung bzw. der Baubegleitung erhöhen. Die Verteilung der Kästen sollte nach Möglichkeit in verschiedene Himmelsrichtungen erfolgen.

Empfehlenswerte Fledermausquartierkästen:

- Hersteller Strobel: Fledermaus-Großraumeinbaustein (Ganzjahresquartier) Artikel-Nr.: 126
- Hersteller Hasselfeldt: Fledermaus Fassaden Universal Sommerquartier Modulquartier Artikel-Nr.: FFMQ

- Fledermausquartiere (freihängende Arten, spalten-/kastenmeidende Arten):
Nutzbarmachung und Optimierung (Strukturschaffung) eines Teils des Dachbodens und/oder des Zwischendaches für Fledermäuse wie Breitflügelfledermaus, Mausohr, Langohr-Fledermäuse; nach Möglichkeit den Dachbodenbereich am östlichen Giebel.

Da derzeit noch nicht absehbar ist, wann die Sanierung des Speichergebäudes erfolgen soll, sind die vertiefenden Untersuchungen und Konkretisierung der Maßnahmen nicht im Rahmen des Bebauungsplans, sondern im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sinnvoll durchzuführen.

7. Flächenverteilung der 4. Änderung

Das Gewerbegebiet GE 5 mit einer Fläche von rund 3.911 m² wird dem Mischgebiet MI 2 angegliedert.

8. Beteiligungsverfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung und die Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Beschluss den Bebauungsplan zu ändern, wurde am 21.07.2025 (Beschluss-Nr. 056/25) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der geringen Größe und Art der Änderung des Geltungsbereichs der 4. Änderung wird die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB durchgeführt.

8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.4 Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb bezogen auf die Änderungen

Es sind keine Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung

10.1 Verkehrliche Auswirkungen

Auf den überörtlichen Verkehr werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. Die rückwärtige Erschließung über die vorhandene Zufahrt der Brotfabrik ist gesichert.

10.2 Auswirkung auf Natur und Landschaft

Es werden unter Berücksichtigung der Hinweise zum Artenschutz keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft erwartet.

10.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Es werden keine negativen Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt erwartet.

10.4 Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Durch das „Heranrücken“ der schutzwürdigen Wohnnutzung (Erweiterung des Mischgebietes MI 2 an die gewerblichen Nutzungen wurden die festgesetzten Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente und Sektoren, nach Maßgabe der neuen Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme, angepasst. Für die weitere Berechnung wurden die Emissionskontingente von GE6 auf 55 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts reduziert, was zu einer geringen Absenkung der Immissionskontingente führt, so dass tagsüber die Orientierungswerte an allen Immissionsorten eingehalten werden. In der Nachtzeit ergeben sich keine wesentlichen Änderungen an den maßgeblichen beiden Immissionsorten, so dass diese noch die Überschreitungen aufweisen. Diese geänderten Festsetzungen zum Schutz vor Lärm gewährleisten, unter Beachtung des immissionsrechtlich Bestandschutz für das Gewerbe, die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Tag.

Die detaillierten Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme zeigen, dass für den Nachtzeitraum in einem kleinen Teilbereich der geplanten Wohnnutzung eine Überschreitung der Orientierungswerte erfolgt. Die Überschreitung um ca. 2 dB wurde hierbei an der kurzen Nordwest-Fassade des Bestandsgebäudes prognostiziert. In diesem Bereich befindet sich derzeit das Treppenhaus des Gebäudes. Für die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Rahmen dieses Änderungsverfahrens davon ausgegangen, dass aufgrund des Denkmalschutzes des Gebäudes keine baulichen Änderungen an der Lage des Treppenhauses vorgenommen werden können. Wie in der schalltechnischen Stellungnahme dargelegt, wird sich die zukünftige Lage der schützenswerten Räume nicht auf die „belastete“ Nordwest-Fassade erstrecken.

Für die langen Nordost- und Südwest-Fassaden wurde die Einhaltung ab etwa der Mitte der Fassade nachgewiesen, so dass der Bereich zur GE4-Fläche noch näher betrachtet werden musste. Es wurden Immissionspunkte an beiden Fassaden jeweils im Abstand von 2 m zueinander angeordnet. Die ersten Fenster und damit Immissionsorte befinden sich 6 m von der Gebäudeecke entfernt. Da aus Denkmalschutzgründen keine zusätzlichen Festeröffnungen geschaffen werden dürfen, wurden die ersten beiden Immissionspunkte der jeweiligen Fassade nicht mehr betrachtet. Die Immissionspunkte IO27 und IO33 weisen bei vollständiger Ausnutzung aller Emissionskontingente des B-Plans eine theoretische Überschreitung der Orientierungswerte von 1 dB aus. Die Werte fallen sukzessive mit dem Abstand, so dass bei Abständen > 8 m an der Nordostfassade und > 12 m an der Südwestfassade die Werte eingehalten werden. Im Zuge der TA Lärm ist eine Überschreitung von 1 dB möglich wie im Gutachten, Punkt 3.2.1 ausgeführt wird: „[...] soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB beträgt.“

Zum derzeitigen Planungsstand liegen noch keine konkreten Grundrisslösungen vorliegen. Allerdings wird davon ausgegangen, dass sich die Fassadenöffnungen nicht ändern werden.

Der konkrete Nachweis zur Einhaltung der verbindlichen Immissionsschutzwerte nach TA Lärm ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Zu berücksichtigen ist dabei der

novellierte § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) aa) BauGB, demgemäß Abweichungen von den Vorgaben der TA Lärm zulässig sind.

Die Anlage von Außenwohnbereichen z. B. Balkonen und Terrassen soll durch die neue zusätzliche textliche Festsetzung gegenüber der festgesetzten Baulinie ausnahmsweise planungsrechtlich ermöglicht werden. Allerdings ist die tatsächliche bauliche Ausführung mit der Baugenehmigung vorzulegen und mit den Denkmalfachbehörden abzustimmen.

Es wird aber davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 von 60 dB(A) tags nicht überschritten werden, so dass keine gesonderten Schutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche notwendig werden.

11. Rechtsgrundlage

1. **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S.58), zuletzt geändert zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

4. **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Anlagen

- Schalltechnische Stellungnahme zur Aktualisierung der Kontingentierung für den B-Plan 44/03-a „Am Bahnhof“ in Wünsdorf, AKUSTIKBÜRO DAHMS, Potsdam 18.12.2025
- Speicher Brotfabrik Wünsdorf - Faunistische Untersuchung - Artengruppen: Fledermäuse Vögel, Natur+Text GmbH Forschung und Gutachten, Rangsdorf, 03.03.2026