



096/26

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ – 4. Änderung im OT Wünsdorf

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Wünsdorf (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	14.10.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Vorberatung)	04.11.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ – 4. Änderung im OT Wünsdorf
oder
2. die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit dem laut Protokoll aufgeführten Änderungen übernommen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

☒ besteht nicht ☐ besteht für:

Begründung

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 16.06.2026 bis einschließlich 17.07.2026 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.06.2026. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 17.07.2026 ihre Stellungnahme bei der Stadt Zossen einreichen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	☐ Ja ☐ Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Abwägungstabelle
---	------------------

Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ - 4. Änderung

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Planentwurf (Stand: 26.05.2026) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 05.10.2026

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg 14.07.2026 zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab: ☐ Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB X Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ☐ Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung: X Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. ☐ Planungsabsicht steht im Widerspruch zu landesplanerischen Zielen der Raumordnung <u>Erläuterungen:</u> Im Zuge der Planung soll in einem 0,4 ha umfassenden Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans die geplante gewerblichen Nutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes in ein Mischnutzung geändert werden. <u>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</u> Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) <u>Bindungswirkung</u> Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen <u>Hinweise</u> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. • Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung an kommunalen Bauleitplanungen zu den Inhalten der Landesplanung (LEPro, LEP HR, LEP FS, Braunkohleplanung). Die Belange	Die Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der Abwägung. Sonstige Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt: Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit keine Ziele der Landesplanung entgegenstehen. Wird zur Kenntnis genommen. Wird berücksichtigt. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig ermittelt und im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden bzw. wurden bereits berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	der Regionalplanung, insbesondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionalen Planungsgemeinschaft vertreten. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange direkt zu beteiligen. • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. • Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung PLIS@lbv.brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf.		
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 13.07.2026 Ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und nehme wie folgt Stellung: 1. Formale Hinweise Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2026 (GVBl. I Nr. 06), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt bzw. aktualisiert.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	In der Sitzung der Regionalversammlung am 25. Juni 2026 wurde der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung als Satzung beschlossen und anschließend gemäß § 2 Absatz 4 RegBkPIG bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung in Kraft. Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht. In der Sitzung der Regionalversammlung am 25. Juni 2026 wurde die 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung als Satzung beschlossen und anschließend gemäß § 2 Absatz 4 RegBkPIG bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Mit diesem Änderungsverfahren werden zwei weitere Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festgelegt, die nach § 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können. Die 1. Änderung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung in Kraft. 2.Regionalplanerische Belange Regionalplanerische Belange stehen der 4. Änderung des Bebauungsplans 44/03-a „Am Bahnhof“ nicht entgegen.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass die regionalplanerischen Belange nicht entgegenstehen.
3	Landkreis Teltow-Fläming Planungsamt per E-Mail vom 16.07.2026 in Beantwortung Ihres Beteiligungsschreibens vom 16.06.2026 erhalten Sie zu der o. g. Planung hiermit fristwährend die vorläufige Stellungnahme des Landkreises Teltow Fläming und die dazu bisher vorliegenden Stellungnahmen der Fachämter (ausschließlich per E-Mail).		Kenntnisnahme Es wurde eine Fristverlängerung bis zum 29.07.2026 gewährt.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Eine detaillierte bauplanungsrechtliche Stellungnahme zu dem Entwurf ist derzeit aus persönlichen Gründen nicht möglich. Die Hinweise können Ihnen daher erst bis zum 07.08.2026 mitgeteilt werden. Bitte entschuldigen Sie die Verzögerungen. Bitte wenden Sie sich an mich, wenn Sie Hinweise oder Fragen haben. Hierfür stehe ich Ihnen persönlich, telefonisch, per Post oder per E-Mail unter den unten angegebenen Kontaktdaten zur Verfügung. Sachbearbeiterin Bauleitplanung	Bisher sind keine zusätzlichen Stellungnahmen eingegangen. Auch bis zum beantragten Termin der Fristverlängerung vom 07.08.2026 sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen Somit werden die bis zum Fristablauf vorgebrachten Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt.
3.1	Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung /SG Bauleitplanung 16.07.2026 folgende Termine sind für das oben genannte Beteiligungsverfahren maßgeblich: Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs 16.06.2026 bis 17.07.2026 (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB) Fristablauf für die Stellungnahme 17.07.2026 Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor: 1. Anschreiben des Büros CESA Investment GmbH & Co. KG vom 16.06.2026 (E-Mail), 2. A 1 - Planzeichnung des Entwurfes der 4. Änderung des BP 44/03-a "Am Bahnhof" der Stadt Zossen, Stand: 26. Mai 2026, 3. A 2 - Begründung des Entwurfes 4. Änderung des BP 44/03-a "Am Bahnhof" der Stadt Zossen, Stand: 26. Mai 2026, 4. B 1 - Speicher Brotfabrik Wünsdorf, Faunistische Untersuchung Artengruppen: Fledermäuse, Vögel zur 4. Änderung des BP 44/03-a "Am Bahnhof" der Stadt Zossen, Stand: 03. März 2026, 5. B 2 - Schalltechnische Stellungnahme zur Aktualisierung der Kontingentierung für den BP 44/03-a "Am Bahnhof" der Stadt Zossen, Stand: 18. Dezember 2025, 6. Informationsblatt zur Erhebung und Verarbeitung von Daten bei betroffenen Personen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB gemäß Art. 13 DSGVO	Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	5.1. Aus dem Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität, Bereich Mobilität (s. Stellungnahme v. 13.07.2026 per E-Mail) wird Folgendes angemerkt: Nach Rücksprache mit dem Verkehrsunternehmen gibt es zu der o. a. Baumaßnahme aus der Sicht des Bereiches ÖPNV keine Anmerkungen oder Einwände. Für Rückfragen steht Ihnen als Ansprechpartner Herr Wassermann, Betriebsleiter/Verkehrsplanung von der VTF mbH gern zur Verfügung. 5.2. Aus dem Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung, Bereich Landes- und Regionalplanung (s. Stellungnahme v. 08.07.2026 per E-Mail) wird Folgendes angemerkt: Die Planungsunterlagen zum o. g. Vorhaben enthalten bereits einige Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindungen und nehmen eine erste Einordnung der Planungsabsicht vor. Entgegenstehende Vorgaben sind hier insofern nicht erkennbar. Zum aktuellen Stand der Regionalplanung wird lediglich ergänzt, dass der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 nunmehr am 25.06.2026 von der Regionalversammlung Havelland-Fläming als Satzung beschlossen wurde. Die Genehmigung durch die Landesplanungsbehörde steht allerdings noch aus. In Kraft tritt der Plan mit der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung. Änderungen an den Festlegungen des 2. Entwurfs waren gemäß Beschluss der Regionalversammlung im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens nicht erforderlich. Hinsichtlich der beschriebenen Lage des Plangebietes innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche ergeht vorsorglich der Hinweis auf entsprechend erforderliche Abstimmungen mit dem Zentraldienst der Polizei Land Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Am Baruther Tor 20, 15806 Zossen OT Wündorf empfohlen. Der Gemeinsame Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung und des Ministeriums des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg vom 29. Juli 2020 sieht dafür unter Ziffer 1 die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor. 5.3. Aus dem Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr (s. Stellungnahme v. 02.07.2026 per E-Mail) ergeben sich nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen folgende Anmerkungen und Hinweise:	Zu 5.1 Kenntnisnahme Zu 5.2 Anregung wird berücksichtigt bzw. wurde bereits berücksichtigt Begründung wird hinsichtlich des Planungsstandes des Regionalplans aktualisiert. Ein Hinweis zur möglichen Kampfmittelbelastung war bereits auf der Planzeichnung vermerkt. Der Zentraldienst der Polizei wurde bereits beteiligt (vgl. Abschnitt 8). Der Hinweis wird entsprechend der Hinweise des Zentraldienstes der Polizei ergänzt. Zu 5.3 Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	5.3.1. PLANZEICHNUNG I. TEIL A: PLANZEICHNUNG Im Zusammenhang mit den Textlichen Festsetzungen sollte auf der Planzeichnung auch ein Hinweis erfolgen, der erklärt warum sich die 4. Änderung auf die 2. Änderung bezieht und nicht auf die 3. Änderung. Offenbar befindet sich die 3. Änderung noch in Planung und außerhalb der auf der Planzeichnung (informativ) dargestellten 2. Änderung und ist somit nicht relevant für die 4. Änderung. Die in der Begründung erwähnte rückwärtige Erschließung über eine vorhandene Zufahrt der Brotfabrik (Siehe S. 20) ist im BP nicht zu erkennen. II. TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Welche textlichen Festsetzungen mit der geplanten 4. Änderung gelten sollen und in welchem Verhältnis diese zu den Festsetzungen des Ursprungsplans und der vorherigen Änderungen stehen ist nicht ganz klar. Die Erklärung unter der Überschrift „Teil B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN“ ist unverständlich. Teilweise werden Festsetzungen getroffen, die außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung liegen. Die Festsetzungen der geplanten 4. Änderung sollten klar erkennbar sein, sich eindeutig auf den Geltungsbereich der Änderung beziehen und keine Widersprüche mit den Festsetzungen der anderen gültigen Satzungen begründen. III. HINWEISE Auf der Planzeichnung sollte auch auf die gemeindliche Stellplatzsatzung hingewiesen werden. 5.3.2. BEGRÜNDUNG Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwieweit der Verkehrslärm bei den Lärmbeurteilungen und -festsetzungen berücksichtigt wurde. Die textliche Festsetzung 8 wird		Zu 5.3.1 Teil A Planzeichnung Es ist richtig, dass sich die 3. Änderung des Bebauungsplans noch im Verfahren befindet und der Änderungsbereich der 4. Änderung von den Änderungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Einen gesonderten Hinweis auf der Planzeichnung zu vermerken, wird für nicht erforderlich erachtet. Die Begründung wird dies bezüglich ergänzt. Aufgrund von Überlagerungen der Festsetzungen des BP 2. Änderung und der Liegenschaftskarte mit den Flurstücken und Flurstücksnummern, ist schwer erkennbar, dass das Flurstück 1633 bis zur Straße „An der Brotfabrik“ in ausreichender Breite heranreicht. Die Planzeichnung wird entsprechend redaktionell geändert, um die Flurstücke besser sichtbar zu machen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich. zu Teil B: Anregung wird geprüft. Da durch die 4. Änderung das Mischgebiet MI 2 erweitert wird, gelten auch die Festsetzungen weiterhin fort, die sich auf das MI 2 insgesamt beziehen. Die TF 1 (textliche Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm) wird redaktionell geändert und auf den Bereich der 4. Änderung angepasst. Die Darstellung entspricht der Arbeitshilfe Bauleitplanung des Landes Brandenburg. Durch die 4. Änderung wird nicht die 2. Änderung vollständig ersetzt. Durch die farbige Kennzeichnung ist eindeutig, welche Unterschiede zwischen der 2. und 4. Änderung bestehen. Hinweis wird berücksichtigt. Die Hinweise werden entsprechend auf der Planzeichnung und in der Begründung ergänzt. Zu 5.3.2 Begründung Anregung wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 8 wird in

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	- Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin - Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: SG Technische Bauaufsicht und SG Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) - Umweltamt des Umweltamtes, hier: SG Wasser, Boden, Abfall (Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde - UABB sowie Untere Wasserbehörde - UWB) und SG Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde - UNB) - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität und SG Kreisentwicklung - Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur. 6.2. Hiermit werden Ihnen per E-Mail die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises bis zu diesem Tage im SG Kreisentwicklung vorliegenden Stellungnahmen von den Sachgebieten - Infrastrukturmanagement, - Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei, - Schulverwaltung, - Denkmalschutz - Untere Denkmalschutzbehörde, - Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde und - Agrarstruktur als PDF-Dateien im Anhang übermittelt. 6.3. Von den übrigen Sachgebieten lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme (noch) keine Beurteilungen vor. Es können sich ggf. im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben; diese werden umgehend nachgereicht. 6.4. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. 6.5. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird um Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung durch die Stadt Zossen gebeten. 6.6. Weiterhin wird um Mitteilung über die Bekanntmachung gebeten sobald der BP in Kraft getreten ist. Dabei sollte auch eine Ausfertigung der Planurkunde des BP, auf der sich ein gem. § 3 Abs. 3 BbgKVerf von der Bürgermeisterin der Stadt Zossen unterzeichneter und datierter Ausfertigungsvermerk befindet, mit der Begründung und dem Umweltbericht zur internen Weiterleitung an die Untere Bauaufsichtsbehörde zugesendet werden . 6.7. Zur Optimierung der Datenintegration empfiehlt sich die digitale Übermittlung der Planzeichnung des Bebauungsplans unter Einhaltung des XPlan-Standards als XPlanGML oder		Zu 6.2 Kenntnisnahme Zu 6.3 und 6.4 Kenntnisnahme ES gab keine weiteren Stellungnahmen. Zu 6.5 Hinweis wird berücksichtigt. Nach Beschlussfassung der Abwägung und der Satzung erfolgt die Mitteilung und werden die ausgefertigten Unterlagen an den Landkreis übergeben. Zu 6.7 Hinweis wird berücksichtigt. Eine XPlanGML-Datei / Shape-Datei wird nach Satzungsbeschluss

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	alternativ als Shape-Datei, um eine reibungslose Übernahme in das Geografische Informationssystem (GIS) zu gewährleisten. Für den digitalen Datenaustausch wird empfohlen, gezippte Ordner und Dateien mit einer maximalen Größe von 20 MB per E-Mail zu übermitteln; alternativ ist der Versand von CDs bzw. DVDs möglich. Bitte nutzen Sie dafür ausschließlich die nachfolgend angegebene E-Mail-Adresse und Postanschrift der Kreisentwicklung: kreisentwicklung@teltow-flaeming.de. 1 DSGVO - Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 27.04.2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG - DatenschutzGrundverordnung (ABl. L 119 v. 04.05.2016, S. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2016/679/oj) Celex-Nr. 3 2016 R 0679 2 Stellplatzsatzung - Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Zossen v. 24.12.2004 (Abl. Nr. xx/2004 für die Stadt Zossen v. 22.12.2004) 3 BbgBO - Brandenburgische Bauordnung i. d. F. d. Bkm. v. 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zul. geä. d. Art. 2 G v. 29.06.2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S. 22) 4 GEIG - Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität – Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 354) 5 BbgKVerf - Brandenburgische Kommunalverfassung v. 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zul. geä. d. Art. 3 G v. 18.12.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 827], S. 1) 6 digital als PDF-Dokumente als auch 1fach in Papier 7 Vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg, 12/2022, Kapitel A6 – Anforderungen an eine XPlankonforme Planzeichnung	übergeben.
	Anlagen: 1. Stellungnahme SG Infrastrukturmanagement (AZ: 10.ISM-Ma 26/196) vom 06. Juli 2026 2. Stellungnahme SG Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei (AZ: 32.28/131-26) vom 03. Juli 2026, 3. Stellungnahme SG Schulverwaltung (AZ: 40.01) vom 07. Juli 2026, 4. Stellungnahme SG Denkmalschutz – Untere Denkmalschutzbehörde (AZ: 63/33/10475/26/DK) vom 06. Juli 2026, 5. Stellungnahme SG Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde (AZ: 41622/26/672) vom 10. Juli 2026, 6. Stellungnahme SG Agrarstruktur (AZ: 83.1.1/0626/0774) vom 10. Juli 2026 Verteiler: 1. Stadt Zossen, Bauamt, Herr Weber	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	2. Büro CESA Investment GmbH & Co. KG, Frau Albani 3. Zu den Akten.		
3.2	Hauptamt / Infrastrukturmanagement 06.07.2026 seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Zossen. Dem o.a. Vorhaben stehen keine durch das Hauptamt als Straßenbaubehörde für Kreisstraßen und sonstige öffentliche Straßen in der Baulast des Landkreis Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.		Wird zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen , dass keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.
3.3	Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur 10.07.2026 der Entwurf zur 4. Änderung des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Zossen im Ortsteil Wünsdorf mit Stand vom 26.05.2026 lag dem Landwirtschaftsamt zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor. Zum vorgelegten Entwurf und einer möglichen Änderung des Bebauungsplanes bestehen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bedenken.		Es wird zur Kenntnis genommen , dass keine Bedenken zur vorgelegten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes bestehen.
3.4	Ordnungsamt / Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei 03.07.2026 nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Nachforderungen (NF), Nebenbestimmungen (NB) und Hinweise (H): a. (H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; 3 (1) BbgBKG Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr		Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Zu a) Flächen für die Feuerwehr Kenntnisnahme Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung sind im erforderlichen Brandschutzkonzept Aufstellflächen für die Feuerwehr

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	c. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen. d. (H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.		etwaigen Weitergabe der Flächen an potenzielle Investoren oder Käufer übergeben. Die Begründung wird hinsichtlich der Anforderungen an die Löschwasserversorgung ergänzt. Zu c) Kenntnisnahme Der Hinweis auf die Anforderungen an die fahrbahnseitige Erschließung und die Flächen für die Feuerwehr wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Erschließungs- und Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die konkrete Ausgestaltung der für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen ist im Rahmen der weiteren Planung unter Beachtung der Anforderungen des § 5 BbgBO und der einschlägigen technischen Anforderungen nachzuweisen. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist hierzu nicht erforderlich. Zu d) Kenntnisnahme Der Hinweis auf mögliche brandschutztechnische Risiken und Wechselwirkungen mit der Planung wird zur Kenntnis genommen. Etwaige sich hieraus ergebende konkrete Anforderungen sind im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.
3.5	Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde Meiner Stellungnahme liegen die folgenden, in der UNB eingegangenen Unterlagen zugrunde: - Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan (Stand: 26. Mai 2026)	10.07.2026	Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Der strenge Lebensstättenschutz, der jede Zerstörung oder Beschädigung einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte besonders geschützter Arten verbietet, ist auch in Bezug auf die Sanierung von Gebäuden zu beachten (besonderer Artenschutz gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG). Zu den besonders geschützten Arten gehören zum Beispiel alle heimischen Fledermausarten und alle europäischen Vogelarten (vergleiche § 7 Absatz 2 Nummer 13 BNatSchG). Die in der faunistischen Untersuchung (Natur+Text GmbH, Stand: 3. März 2026) dargelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (S. 18 ff, Kapitel 4) sind vollumfänglich umzusetzen. Für eventuelle Rücksprachen steht Ihnen in der Unteren Naturschutzbehörde Herr Sommer als Ansprechpartner zur Verfügung (Tel. 03371-608 2504; E-Mail: Hans-Joachim.Sommer@teltow-flaeming.de). Gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Eventuelle Fäll-, Rodungs- und Schnittmaßnahmen dürfen daher ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar eines jeden Jahres ausgeführt werden. Gesetzliche Grundlagen – Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen BaumSchVO TF Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt des Landkreises Teltow - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. Dezember 2013), zuletzt geändert durch die „Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF)“ vom 23. Februar 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28. Februar 2017, S. 9) BbgNatSchAG Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]) BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) NatSchZustV		Kenntnisnahme Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung sind die im Bebauungsplan dargelegten Maßnahmen zum Artenschutz zu berücksichtigen. Dabei sind neben den Abstimmungen mit der UNB auch Abstimmungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu führen. Die Stellungnahmen wird der Eigentümerin der Flächen zur Kenntnis und Berücksichtigung auch von potenziellen Investoren oder Käufern übergeben. Hinweis wird berücksichtigt. Planzeichnung und Begründung werden hinsichtlich des Zeitraums für Fäll-, Rodungs- und Schnittmaßnahmen ergänzt. Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl. II/24, [Nr. 92])		
3.6	Amt für Bildung und Kultur / Schulverwaltung und Kultur 07.07.2026 Der Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen zugrunde: Anschreiben mit der Bitte zur Abgabe einer Stellungnahme vom 17.06.2026 Digitale Unterlagen zu dem Beteiligungsverfahren unter dem folgenden Link: H:\Zentral\amt80\krsentw\Bauleitplanung\Beteiligungsverfahren\Zos-Wue BP- Aus Sicht des Amtes für Bildung und Kultur (Sachgebiet Schulverwaltung und Kultur) bestehen keine Bedenken gegen die Inhalte des oben genannten Vorhabens.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Inhalte des Bebauungsplans bestehen.
3.7	Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, SG Unteres Denkmalschutzbehörde 06.07.2026 zum oben genannten Bauvorhaben nehme ich wie folgt Stellung: <u>Baudenkmalpflege:</u> Der vorgelegten Änderungsplanung, mit der die bisher ausschließlich gewerbliche Nutzung des im Plangebiet in Wündorf gelegenen ehemalige Lagergebäudes in eine Mischnutzung überführt werden soll, nach der auch eine Wohnnutzung zulässig ist, wird seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde zugestimmt. Das ehemalige Lagergebäude ist Bestandteil des Denkmals »Heeresbäckerei und Lagergebäude« (ID-Nummer 09105248) und steht unter Denkmalschutz. Die Möglichkeit die denkmalgeschützten Gebäude sowohl gewerblich als auch wohnlich nutzen zu können, erhöht die Erhaltungs- und Entwicklungschancen der seit Jahren leerstehenden Gebäude. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird konkret geprüft werden, welche Sanierungs-, Umbau- als auch Umnutzungsmaßnahmen denkmalverträglich und genehmigungsfähig sind. <u>Bodendenkmalpflege</u> Im Bereich des Bebauungsplanes sind bisher keine archäologischen Funde bekannt.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Untere Denkmalbehörde zustimmt. Die Stellungnahmen wird der Eigentümerin der Flächen zur Kenntnis und Berücksichtigung auch von potenziellen Investoren oder Käufern übergeben. Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<u>Hinweise:</u> Sollten im Areal des Bebauungsplanes Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen und ähnliches, entdeckt werden, sind diese gemäß S 1 1 Absatz 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371/608-3607) oder dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach S 1 1 Absatz 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß S 1 1 Absatz 3 und 4 und S 12 Absatz 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.		Hinweis wird berücksichtigt. Hinweis wird auf der Planzeichnung vermerkt, die Begründung wird ergänzt. (siehe auch unter Abschnitt 4)
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum; Abt. Archäologie 17.06.2026 in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zur o.g. Planung Stellung: Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen: 1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).		Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung vermerkt. Begründung wird ergänzt.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Hinweis: Da bei dem Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.		
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum; Abt. baudenkmalpflege Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
6	Landesbetrieb Straßenwesen 19.06.2026 E-Mail: Ich bin ab 22.06.2026 wieder erreichbar. Ihre Email wird an Frau W. weitergeleitet.		Wird zur Kenntnis genommen. es ist keine Stellungnahme eingegangen.
7	Landesamt für Umwelt Brandenburg Abteilung 2 Technischer Umweltschutz 2 Überwachung 06.07.2026 die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung folgendes mitgeteilt. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming. Eine Stellungnahme aus der Fachabteilung Immissionsschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Fachbereich Wasserwirtschaft keine Betroffenheit anzeigt. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde am Verfahren beteiligt. Wird zur Kenntnis genommen

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
8	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst 24.06.2026 zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes. Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt_Verlegung%20von%20Medientra%CC%88gern%20in%20kampfmittelbelasteten%20Gebieten_Ma%CC%88rz%202025.pdf		Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung grundsätzlich keine Einwände bestehen. Wird wie folgt berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung ergänzt. Des Weiteren betreffen die Hinweise die Realisierung bzw. Ausführungsplanung. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung. Die Stellungnahmen wird der Eigentümerin der Flächen zur Kenntnis und Berücksichtigung auch von potenziellen Investoren oder Käufern übergeben.
9	Landesamt für Bauen und Verkehr 25.06.2026 den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft. Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Änderung der Nutzung für den Bereich des Speichergebäudes von einer gewerblichen in eine gemischte Nutzung geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden		Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	durch die Änderung nicht berührt. Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.		
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Technikniederlassung Ost 26.05.2026 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: In dem markierten Planbereich (siehe auf Seite 2 Auszug aus Begründung Stadt Zossen, OT Wünsdorf BPlan Nr., 44/03-a „Am Bahnhof“ 4. Änderung) selbst befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Dennoch gebe ich Ihnen den Hinweis das in dem gesamten Bebauungsplangebiet z.B. entlang der Straße An der Brotfabrik Trassen und Kabel der Telekom verlaufen und auch Gebäude über diese Kabel versorgt sind. Bitte beachten Sie bei Ihren weiteren Planungen, dass die Telekom ggf. nicht verpflichtet ist, das Gebiet an das Telekommunikationsnetz mit anzuschließen. Sofern der Anschluss gewünscht wird, erfolgt dessen Umsetzung ausschließlich vorbehaltlich der technischen Realisierbarkeit sowie einer vorherigen Einigung über die Kosten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit 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		Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Begründung wird entsprechend ergänzt Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung bzw. Ausführungsplanung. Die Stellungnahmen wird der Eigentümerin der Flächen zur Kenntnis und Berücksichtigung auch von potenziellen Investoren oder Käufern übergeben.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	 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.		
11	DNWAB Dahme-Nuthe Wasser-Abwasser-Betriebsgesellschaft mbH 16.06.2026 E-Mail: Wir kümmern uns umgehend um Ihr Anliegen. Sollte es sich um eine gewünschte Datenübermittlung handeln, danken wir für Ihre Mitwirkung. Andernfalls haben wir Ihr Anliegen registriert und an unsere Fachabteilung weitergeleitet.		Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde keine weitere Stellungnahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass keine Belange berührt werden.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

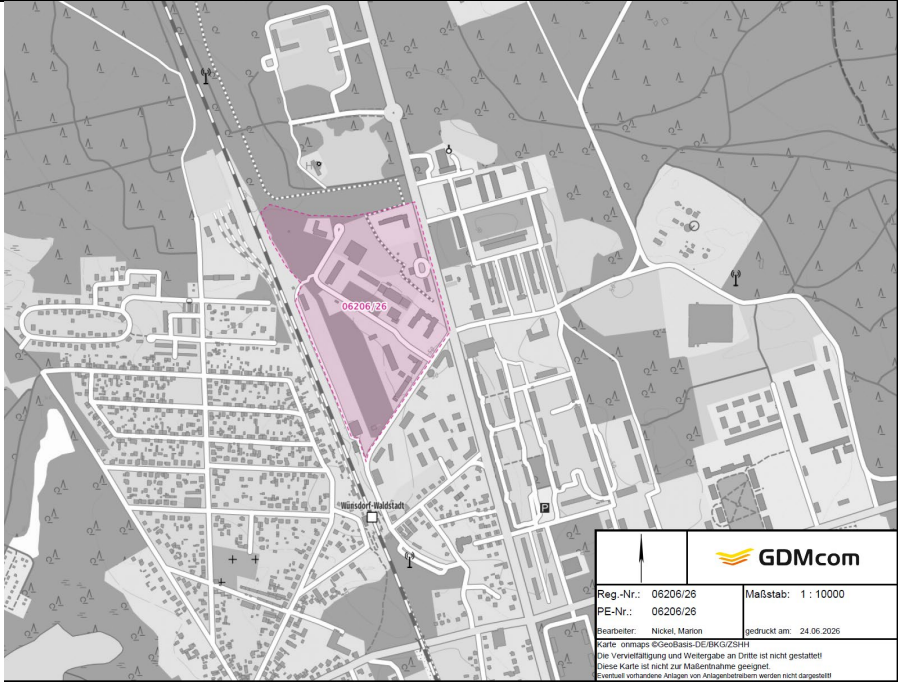
12	e.dis AG Regionalbereich Ost Brandenburg 16.06.2026 wir beziehen uns auf die E-Mail vom 16. Juni 2026 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen. Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von unseren Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Hierfür wäre ein Platzbedarf von ca. 7,2m x 5,2m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden Juni 2026 benötigt: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des Anlagenbestandes der e.dis AG gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten: 1. „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ich bitte Sie die Anfrage über das Planauskunftsportal meine-planauskunft.de zu stellen! Dort registrieren und Stellungnahme anklicken, sowie Ihren Auskunftsbereich eingrenzen. Um eine Leitungsauskunft zu erhalten, gehen Sie bitte auf unsere Internetseite http://www.e-dis-netz.de. Hier finden Sie unter Energie-Service das Planauskunftsportal.		Das Merkblatt wird zur Kenntnis genommen. Leitungsabfrage ist erfolgt.
13	EWE Netz GmbH 22.06.2026 vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. <u>Betroffenheit</u> In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. <u>Leitungspläne</u> In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Leitungspläne erhalten Sie nach Ihrer erfolgreichen Registrierung auf unserer Online-Planauskunft. <u>Auflagen zur Erschließung des Baugebietes</u> Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Telekommunikationslinien und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridor gemäß DIN 1998 von mindestens 1 m mit ein. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.		Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung. Die Stellungnahme wird der Eigentümerin der Flächen zur Kenntnis und Berücksichtigung auch von potenziellen Investoren oder Käufern übergeben.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung									
	Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung <u>Abschließende Informationen</u> Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die EWE NETZ GmbH hat darüber hinaus keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Ihre Nachricht ist gut bei uns angekommen. Im ersten Schritt hat diese bei uns eine Ticket-Nummer erhalten - 99874180. Bitte nutzen Sie bei Nachfragen zu dieser Anfrage die Antwort-Funktion Ihres E-Mail-Programms. So können wir Ihr Anliegen schnell finden, falls Sie zwischendurch Fragen haben.		Es wird zur Kenntnis genommen , dass die EWE NETZ GmbH keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.									
14	GDMcom GmbH 24.06.2026 bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: <table><tr><td>Anlagenbetreiber</td><td>Hauptsitz</td><td>Betroffenheit</td></tr><tr><td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet ThüringenSach-Schwaig b. sen) ¹</td><td>Nürnberg</td><td>nicht betroffen</td></tr><tr><td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td></tr></table> ¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen Sachsen mbH (ETG). ²⁾ Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet ThüringenSach-Schwaig b. sen) ¹	Nürnberg	nicht betroffen	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen		
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit										
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet ThüringenSach-Schwaig b. sen) ¹	Nürnberg	nicht betroffen										
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen										

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gas-transport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.  Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.170567, 13.467805 Anhang - Auskunft Allgemein zum Betreff: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44/03-a "Am Bahnhof" OT Wünsdorf der Stadt Zossen - Entwurf PE-Nr.: 06206/26 Reg.-Nr.:06206/26 ONTRAS Gastransport GmbH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Hinweis: Die ONTRAS ist an der Planung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungs- reiches zu beteiligen. Das BIL-Portal bietet die Möglichkeit, auch mehrere Flächen in einer An- frage zu zeichnen. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeits- raum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute An- frage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauaus- führenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu er- folgen. Weitere Anlagenbetreiber Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.	

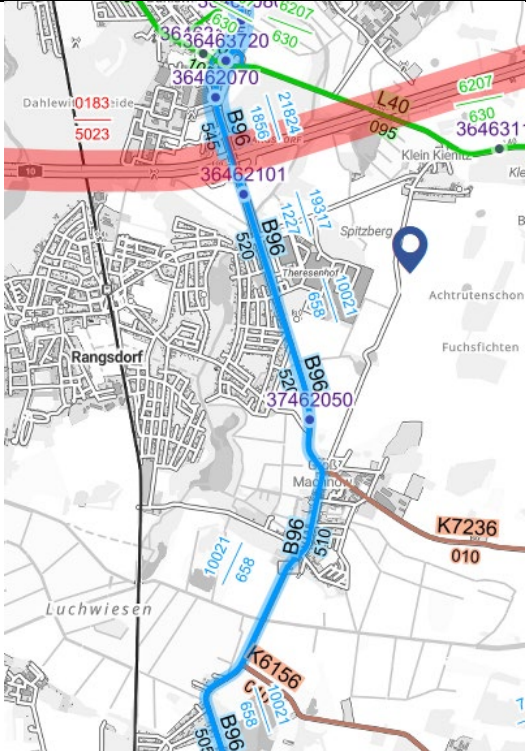
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
			
15	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG – Abteilung Netzsupport 16.06.2026 Bitte beachten Sie, dass die WGI GmbH ihre Tätigkeit in der Leitungsplanauskunft für die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum 31.12.2025 eingestellt hat. Das Auskunftswesen der NBB erreichen Sie nun direkt unter: E-Mail: planauskunft@nbb-netzgesellschaft.de Telefon: 030 81876 2740 per Post: NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG, Abt. C-NN-D Leitungsplanauskunft und Genehmigungsverfahren, EUREF-Campus 1–2 , 10829 Berlin Vielen Dank für Ihr Verständnis.		Kenntnisnahme .

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
16	DNS:NET Team Leitungsauskunft leitungsauskunft@dns-net.de 17.06.2026 vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen Ihres o.g. Bauvorhabens. In dem Baugebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET. Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigefügten Kabelschutzanweisung. Die DNS:NET hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Anlage: Kabelschutzanweisung		Kenntnisnahme
17	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe 19.06.2026 im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt: B Stellungnahme Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine. 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine. 3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der Geologie und Rohstoffe eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder		Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)). Auf das Anzeigeportal des LBGR https://bohranzeige-brandenburg.de wird verwiesen. Hinweise: Innerhalb des LBGR wird die Bearbeitung / Darstellung des TöB – Beteiligungsprozesses komplett digital abgebildet. Für eine effiziente, widerspruchsfreie und fristgerechte Bearbeitung des TöB – Prozesses im LBGR ist es dabei notwendig, dass Datenaustauschformat XPlan zur Unterstützung eines verlustfreien Austausches von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen zu nutzen. Dieses Format ist gemäß §12 des Gesetzes über die elektronische Verwaltung im Land Brandenburg (Brandenburgisches E-Government-Gesetz - BbgEGovG) auf der Grundlage des Beschlusses vom 5. Oktober 2017 des IT-Planungsrates verbindlich als Austauschstandard im Planungsbe- reich festgelegt worden. Bis zur flächendeckenden Verfügbarkeit besteht die Möglichkeit, die Planungs- und Maßnahmenflächen bei Beteiligungs- verfahren als GIS-Standard shape EPSG – Code 25833 (ETRS 89 / UTM Zone 33) zu übersenden. Bei Beteiligung des LBGR als Träger öffentlicher Belange ist zwingend die E-Mail-Adresse lbgr@lbgr.brandenburg.de zu nutzen. Nur unter dieser E-Mail-Adresse ist ein ständiger Daten- abruf im Vertretungs- oder Krankheitsfall etc. gewährleistet.		Hinweis wird zukünftig berücksichtigt. Wurde bereits berücksichtigt.
18	Wasser und Bodenverband „Dahme-Notte“ Keine Stellungnahme		Kenntnisnahme
19	KMS Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden Keine Stellungnahme		Kenntnisnahme Siehe Stellungnahme DNWAB, Lfd. Nr. 11

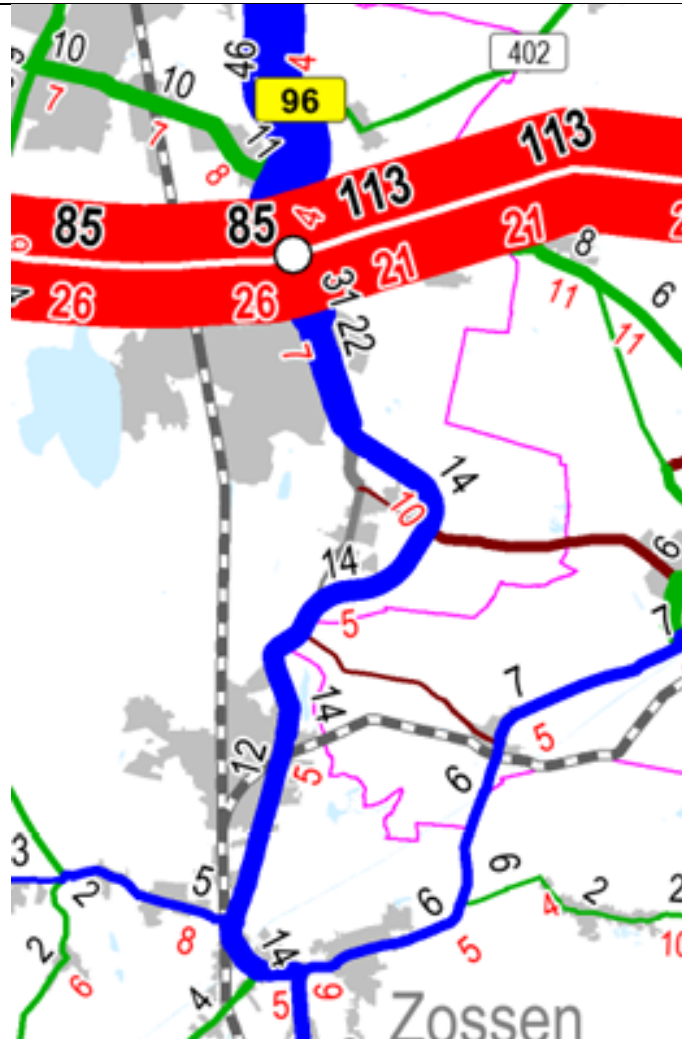
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
20	Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming 06.07.2026 in Beantwortung Ihres Schreibens zur Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming/Handwerkskammer Potsdam teilen wir Ihnen Folgendes mit: Zum Bebauungsplan der Stadt Zossen, Ortsteil Wündorf Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“, bestehen seitens der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming keine Einwände. In die weitere Planungs- und Durchführungsphase sollten bei Umsetzung des Vorhabens ortsansässige Gewerke einbezogen werden. Adresslisten der Innungsbetriebe liegen in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus. Sollten sich weitere Fragen ergeben, stehen wir gern zu Ihrer Verfügung.		Es wird zu Kenntnis genommen, dass zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen. Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung. Wird zur Kenntnis genommen.
21	Industrie- und Handelskammer Potsdam 20.07.2026 die Industrie- und Handelskammer nimmt die Planungsabsichten der Stadt Zossen zur Kenntnis und bewertet die angestrebte Anpassung des Bebauungsplans grundsätzlich positiv. Mit der vorgesehenen Erweiterung des Mischgebiets auf den Bereich des denkmalgeschützten Speichergebäudes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung der seit vielen Jahren leerstehenden und sanierungsbedürftigen Gebäude der ehemaligen Brotfabrik geschaffen werden. Aus Sicht der regionalen Wirtschaft ist das Ziel, den fortschreitenden baulichen Verfall der prägenden Gebäudesubstanz zu stoppen und eine nachhaltige Revitalisierung des Standortes zu ermöglichen, nachvollziehbar und städtebaulich sinnvoll. Die geplante Umwandlung eines bislang gewerblich festgesetzten Bereichs in ein Mischgebiet trägt den tatsächlichen Marktgegebenheiten Rechnung. Vor dem Hintergrund der langjährigen ausbleibenden gewerblichen Nachnutzung erscheint es plausibel, die Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern und dadurch die Chancen für Investitionen in die denkmalgeschützte Bausubstanz zu verbessern. Die Aktivierung dieser zentral gelegenen Fläche kann einen wichtigen Beitrag zur weiteren Aufwertung des Ortszentrums Wündorf leisten und positive Impulse für das Umfeld des sogenannten „Bahnhofs-Carrés“ setzen.		Wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und das Vorhaben positiv eingeschätzt wird.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	vielen Dank für die Beteiligung der Gemeinde Am Mellensee im Rahmen des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 44/03a - Am Bahnhof - der Stadt Zossen vom 16.06.2026. Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen stimmt die Gemeinde Am Mellensee der Planung in der vorliegenden Form zu. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht. Für den weiteren Verlauf des Verfahrens wünschen wir viel Erfolg.		Es wird zur Kenntnis genommen , dass der Planung zugestimmt wird.
23	Gemeinde Rangsdorf 13.07.2026 mit der E-Mail vom 16.06.2026 wurde die Gemeinde Rangsdorf am Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans 44/03-a „Am Bahnhof“ der Stadt Zossen im Ortsteil Wündorf beteiligt. Es handelt sich um ein ca. 3.911 m² großes Planänderungsgebiet mit dem Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Brotfabrik und des Speichergebäudes durch Erweiterung des Mischgebiets auf das bislang gewerblich festgesetzte Speichergebäude. Dadurch sollen Wohn- und gewerbliche Nutzungen ermöglicht und eine städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsquartiers erreicht werden. Das Plangebiet ist bereits bebaut. Dennoch führt der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zusammenhang mit dem Einwohnerzuwachs aus einer Vielzahl an weiteren kleineren Bebauungsplänen in Summe zu einem relevanten Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße 96 sowie auf der Mittenwalder Straße zwischen Groß Machnow und Telz. Daraus resultiert eine Zunahme der Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und Zossen und trägt zur allgemeinen Überlastung der Bundesstraße 96 zu Hauptverkehrszeiten bei. Auch wenn der Verkehr aus dem einzelnen Bebauungsplangebiet voraussichtlich nur einen geringen Verkehrszuwachs mit sich bringt, ist die Planung im gesamträumlichen Kontext zu betrachten, da sich die Verkehre verschiedener Vorhaben summieren und im Endeffekt zu einer problematischen Größe anwachsen. Die Verkehrsproblematik ist aufgrund der kumulativen		Anregung wird nicht berücksichtigt. <u>Begründung:</u> Der Landesbetrieb Straßenwesen als zuständiger Baulastträger der Bundesstraße wurde beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Seitens des Landesbetriebs wurde keine Stellungnahme abgegeben, so dass davon auszugehen ist, dass es keinerlei Forderungen hinsichtlich verkehrlicher Untersuchungen gibt. Unabhängig davon, kann nicht erkannt werden, warum lediglich das Baugeschehen in Zossen bzw. im Ortsteil Wündorf zu einer Überlastung der Bundesstraße B 96 führen sollte. Wird das derzeitige Verkehrsaufkommen anhand der Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg 2021 betrachtet, liegt das Verkehrsaufkommen aus Richtung Zossen bei ca. 10.021 Kfz/d. Erst nach den Einfahrten Südringcenter in Rangsdorf steigt die Zahl sprunghaft auf über 19.317 Kfz/d an. Die Anzahl der Lkw verdoppelt sich. (Aktuelle Zählraten von 2025 liegen im Internet noch nicht vor -Abfrage 10.09.2026) Die Eröffnung eines Möbelmarktes hat mit großer Wahrscheinlichkeit zur weiteren Erhöhung der Verkehrszahlen geführt. Somit wird deutlich, dass zwar das Verkehrsaufkommen durch zusätzlichen Wohnungsbau in Zossen steigen kann, aber bei weitem nicht in dem Maße, wie durch den Einkaufsverkehr zum Einkaufszentrum in der Gemeinde Rangsdorf und durch das angrenzende gesamte Gewerbegebiet in Rangsdorf verursacht wird.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	verkehrlichen Auswirkung in der Bauleitplanung zu beachten und eingehend zu betrachten. Eine Betrachtung des Themas Verkehr, z. B. im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung, und insbesondere den Auswirkungen des Verkehrszuwachses, hat in der vorliegenden Planung nicht stattgefunden. Im Sinne einer gerechten Abwägung aller betroffenen Belange muss eine entsprechende Betrachtung und anschließende Beachtung im Abwägungsprozess stattfinden. Der Aussage in der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 44/03-a „Am Bahnhof“, dass auf den überörtlichen Verkehr keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind, wird widersprochen. Bereits im Rahmen mehrerer Stellungnahmen zu anderen Vorhaben wurde auf die bestehende Verkehrsbelastung des übergeordneten Straßennetzes hingewiesen. Hierzu liegen Verkehrszählungen vor, die eine zunehmende Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung der Bundesstraße 96 im Gebiet der Gemeinde Rangsdorf belegen. Vor diesem Hintergrund ist die pauschale Feststellung fehlender wesentlicher Auswirkungen nicht nachvollziehbar. Aus den vorliegenden Gründen spricht sich die Gemeinde Rangsdorf gegen die vorliegende Planung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 44/03-a „Am Bahnhof“ aus. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren und um Informationen über das Abwägungsergebnis.	 Auszug: LS viewer.brandenburg.de/strassennetz/ Verkehrsstärke 2021 (Abruf 09/ 2026)	

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

		 www.ls.brandenburg.de/ls/de/service/verzeichnis-der-runderlasse/01-netzgestaltung-undbr-bedarfsplanung/01-0-allgemeines/#
--	--	--

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
			fahren und damit die den Ortsteil Groß Machnow bzw. die Kreuzungen in Rangsdorf in einem größeren Ausmaß belasten würden. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verkehr nicht nur in verschiedene Richtungen verteilen, sondern auch ein großer Teil der zukünftigen Bewohner nicht das Auto benutzen und stattdessen über den nahegelegenen Bahnhof Wünsdorf/Waldstadt mit der Bahn fahren wird. Die Planung erfüllt den Grundsatz G 5.8: Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe und in Nähe von Stationen des Schienenpersonenverkehrs. In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden. Keine Planänderung erforderlich.
24	Stadt Baruth/Mark Keine Stellungnahme		Kenntnisnahme
25	Stadt Ludwigsfelde Keine Stellungnahme.		Kenntnisnahme
26	Stadt Trebbin 08.07.2026 ich bedanke mich für die Beteiligung der Stadt Trebbin im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens, hier der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Planungsstand (Entwurf— 26.05.2026. Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise aus dem eigenen		Es wird zur Kenntnis genommen, dass weder eigene Planungen noch wahrzunehmende öffentliche Belange von der vorgesehenen Planung berührt werden.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Aufgabenbereich vorgebracht werden. Eigene Planungen oder wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch die vorgesehene Planung nicht berührt.		
27	Amt Schenkenländchen Keine Stellungnahme		Kenntnisnahme
28	Stadt Zossen Amt für Ordnung und Wirtschaft – Brandschutz 18.06.2026 bzgl. der Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplan möchte ich folgendes anmerken: Das Gebäude der alten Brotfabrik hat mind. 4 Vollgeschosse, d.h. es muss als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von 96m³/h (=1600l/min) mindestens über einen Zeitraum von 2 Stunden nachgewiesen werden. Zum jetzigen Zeitpunkt existiert nur ein Löschwasserbrunnen im Umkreis von 300m; der Brunne am Seniorenheim Rosengarten liefert aber nur 48m³/h (=800l/min). Ich empfehle die Errichtung eines weiteren Löschwasserbrunnens im Umkreis von 300m um das Objekt.		Kenntnisnahme Die Hinweise des Amtes für Ordnung und Wirtschaft – Brandschutz der Stadt Zossen zur erforderlichen Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die derzeit nicht vollständig nachgewiesene Löschwasserversorgung ist im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Die konkrete Ausgestaltung und der Standort einer zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle sind mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Die Stellungnahme wird der Eigentümerin der Flächen zur Kenntnis und zur Berücksichtigung bei der weiteren Planung sowie bei einer etwaigen Weitergabe der Flächen an potenzielle Investoren oder Käufer übergeben. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis zur Löschwasserversorgung ergänzt.
29	Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV) 13.07.2026 in Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 16.06.2026 teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan BP-44/03a „Am Bahnhof“ der Stadt Zossen seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen, sofern die u. a. Hinweise beachtet werden. Hinweise: Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen.		Kenntnisnahme Seitens des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes bestehen gegen die Planung keine Bedenken, sofern die in der Stellungnahme genannten Hinweise zur Abfallentsorgung berücksichtigt werden. Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Anforderungen an die Herstellung von Behälterstandplätzen und Zuwegungen gemäß § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV wird zur Kenntnis genommen. Die Anforderungen sind bei der weiteren Erschließungs- und

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.		Objektplanung zu berücksichtigen. Eine weitergehende Regelung im Bebauungsplan ist hierzu nicht erforderlich. Der Hinweis auf eine gegebenenfalls erforderliche Abstimmung verkehrstechnischer Einschränkungen oder der Ausweisung von Stellplätzen im Zuge späterer Baumaßnahmen wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Abstimmung ist im Rahmen der konkreten Bauausführung mit dem zuständigen Fuhrparkmanagement des SBAZV vorzunehmen. Eine Regelung im Bebauungsplan ist hierzu nicht erforderlich.
30	Stadt Mittenwalde Keine Stellungnahme		Kenntnisnahme Es ist keine Stellungnahme innerhalb der angegebenen Frist eingegangen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Belange der Stadt nicht berührt werden und keine Anregungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans vorgebracht werden.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht