



097/26

Beschlussvorlage

öffentlich

Satzungsbeschluss 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
(Entscheidung)

04.11.2026

Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ – 4. Änderung im OT Wünsdorf in der Fassung vom 05.10.2026 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen.

Und

2. die Billigung der Begründung zum Bebauungsplan in ihrer vorliegenden Form.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht

[] besteht für:

Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 21.07.2025 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 44/03-a „Am Bahnhof“ im Ortsteil Wünsdorf gefasst. Gleichzeitig erfolgte die Änderung Gewerbegebietsfläche GE 5 in ein Mischgebiet (MI) und die Angliederung an das MI 2. Daraus resultierten Änderungen der Emissionskontingente des rechtsgültigen Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 2) sowie die lagemäßige und textliche Festsetzung Nr. 3, welche die zulässigen Zusatzkontingente regelt.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Satzungsbeschluss durch die Stadt Zossen ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan tritt mit der Schlussbekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

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

Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Begründung
3	Schalltechnische Stellungnahme
4	Faunistische Untersuchung
5	Stellungnahmen

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



Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 05.10.2026

*Zur besseren Nachvollziehbarkeit –
Änderungen gegenüber dem Stand der Begründung zum veröffentlichten Planent-
wurf sind in türkiser Markierung vorgenommen worden*

Inhaltsverzeichnis

1	Bisherige Planung, Anlass und Erfordernis der 4. Änderung	3
2	Abgrenzung, Größe und derzeitig festgesetzte Nutzung der Änderungsbereichs der 4. Änderung im rechtsgültigen B-Plan 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“	5
3	Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen	8
3.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	8
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
3.3	Ziele der Regionalplanung	10
4	Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplanes.....	12
5	Planinhalt und Festsetzungen für die 4. Änderung	12
5.1	Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	12
5.2	Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen).....	13
5.2.1	Verkehrslärm	13
5.2.1.1	Textliche Festsetzung Nr. 1 (<i>geändert</i>)	20
5.2.2	Gewerbelärm	20
5.2.2.1	Textliche Festsetzung Nr. 2 (<i>geändert</i>)	21
5.2.2.2	Textliche Festsetzung Nr. 3 (<i>geändert</i>)	21
5.2.2.3	Textliche Festsetzung Nr. 8 (vollständig neu hinzugefügt).....	23
5.3	Textliche Festsetzung Nr. 4 (<i>gestrichen</i>)	24
5.4	Textliche Festsetzung Nr. 5 (<i>geändert</i>).....	24
5.5	Textliche Festsetzung Nr. 6 (<i>gestrichen</i>)	25
5.6	Textliche Festsetzung Nr. 7 (<i>vollständig neu hinzugefügt</i>)	25
5.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	25
5.7.1	Denkmalschutz.....	25
5.8	Hinweise.....	26
6	Artenschutz	27
6.1	Bestandserfassung	27
6.2	Auswirkungen und Empfehlungen	28
7	Flächenverteilung der 4. Änderung	29
8	Verfahren	29
8.1	Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung und die Beteiligung der Öffentlichkeit.....	30
8.2	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	30
8.3	Abwägungsbeschluss über die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Planentwurf sowie Satzungsbeschluss	30
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	31
9.1	Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb bezogen auf die Änderungen ...	31
10	Wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung	31
10.1	Verkehrliche Auswirkungen	31
10.2	Auswirkung auf Natur und Landschaft	31
10.3	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	31
10.4	Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit	31
10.5	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	32
11	Rechtsgrundlage	33
12	Anlagen.....	34

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 Bahnhofstraße 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.

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.

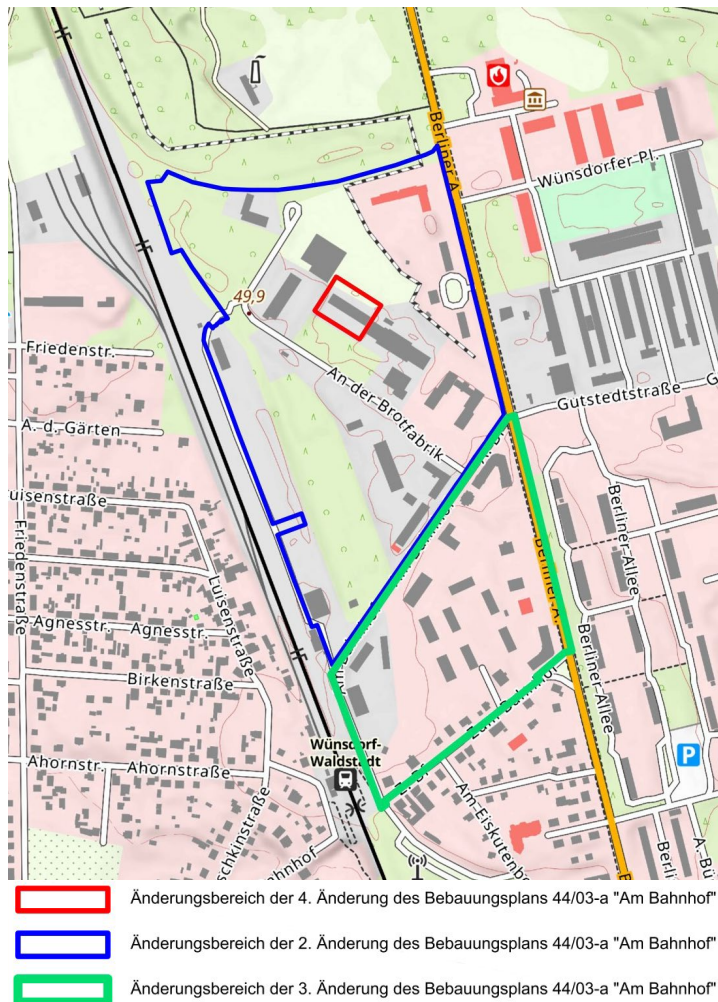


Abbildung Übersicht Änderungsbereiche der 2. bis 4. Änderung des B-Plans 44/03-a "Am Bahnhof"; eigene Darstellung (Planunterlage DTK10 LGB)

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.

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 tragfähige 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 Wündorf 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 derzeitig 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 Wündorf.

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



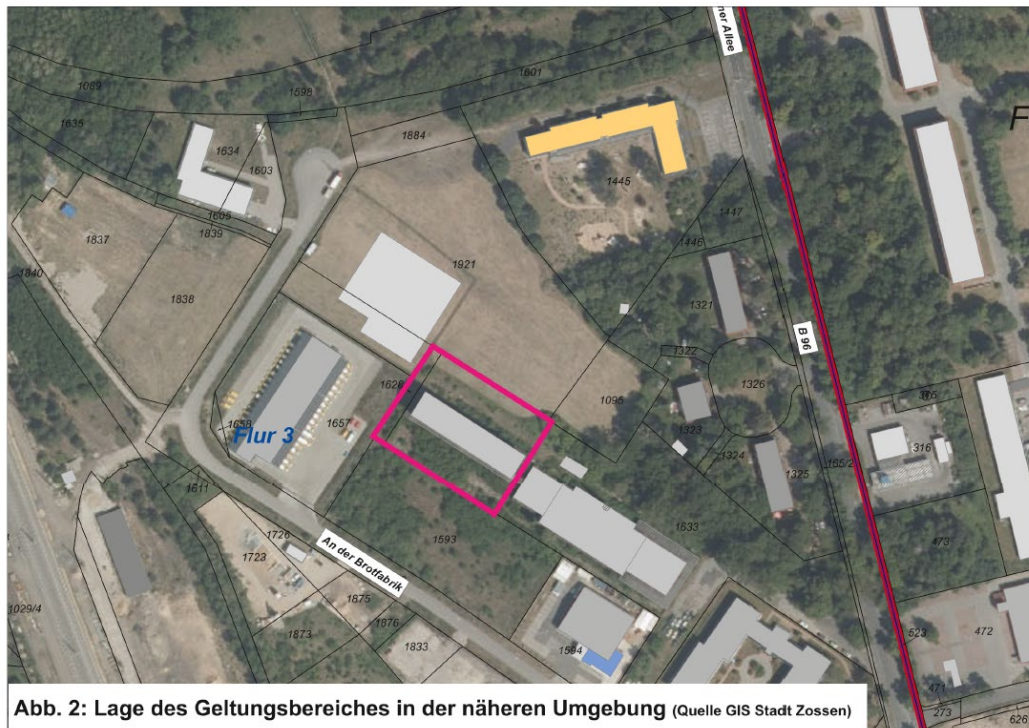


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches in der näheren Umgebung (Quelle GIS Stadt Zossen)

Der Bereich 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.

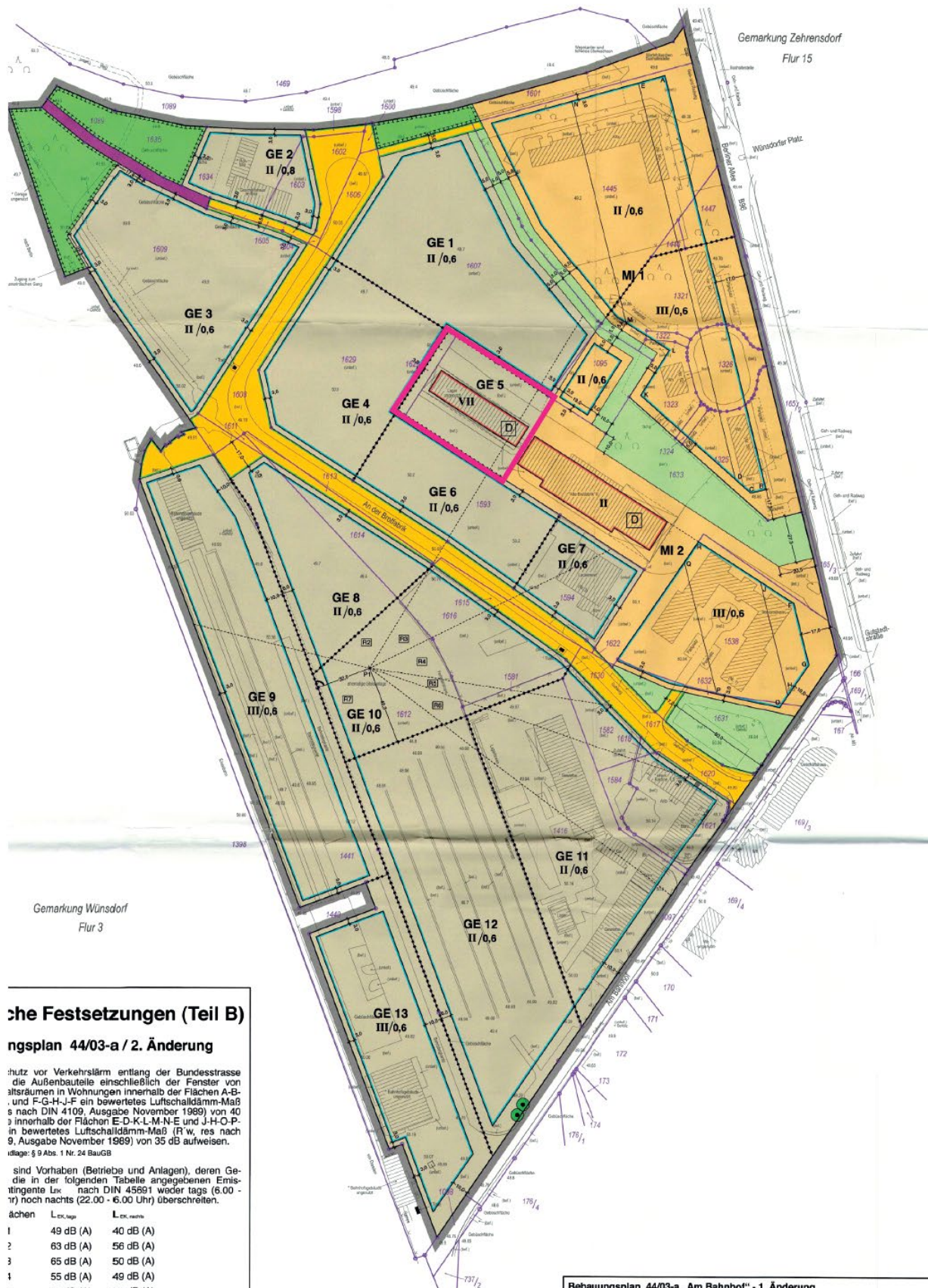


Abb. 3: Lage im Geltungsbereich des alten B-Planes (Quelle: Auszug Planzeichnung)

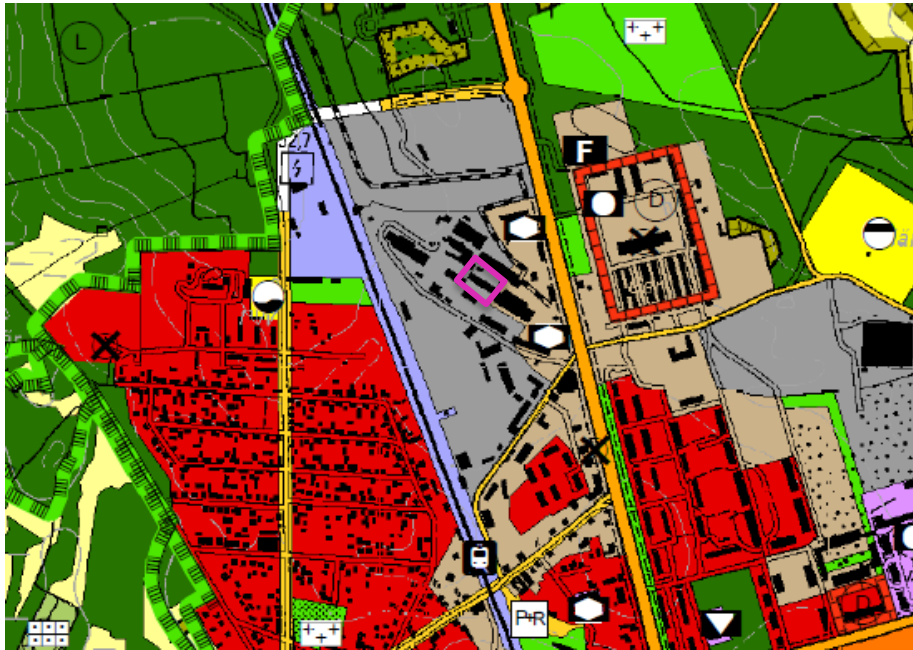
3 Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete Landesplanung, informelle und Fachplanungen

3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

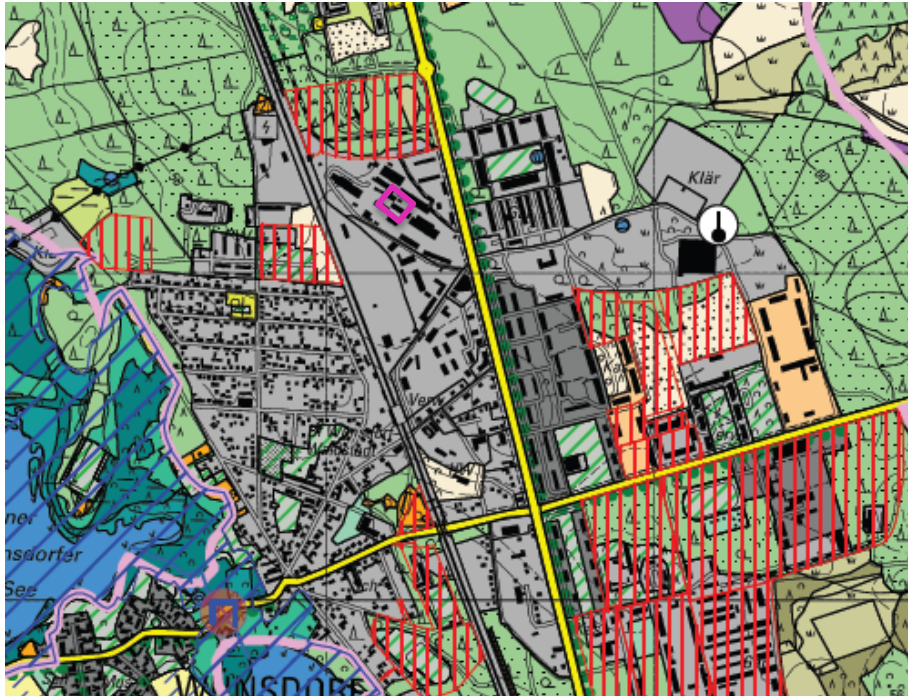
Der Änderungsbereich der 4. Änderung liegt in einer gewerblichen Baufläche. Aufgrund der geringen Größe kann die geplante Änderung in ein Mischgebiet als aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt angesehen werden.

Mit der nächsten Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen wird die vorliegende Planung bzw. der geringfügig erweiterte Bereich der gemischten Baufläche berücksichtigt.



Auszug aus dem Landschaftsplan – Entwicklungskonzept

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

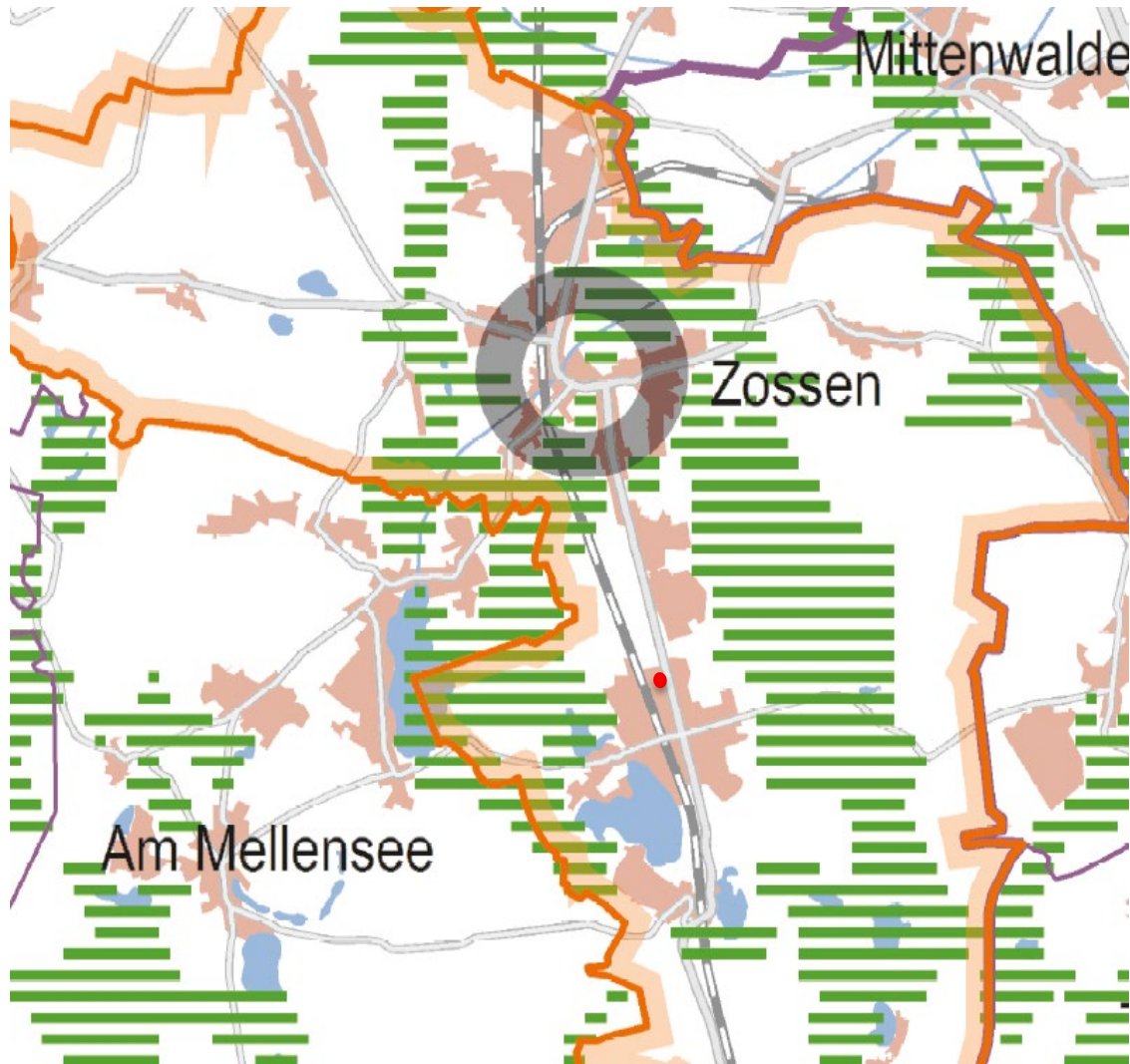


3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 30.03.2015 und vom 17.07.2015 wurde auf der Grundlage des damalig 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.

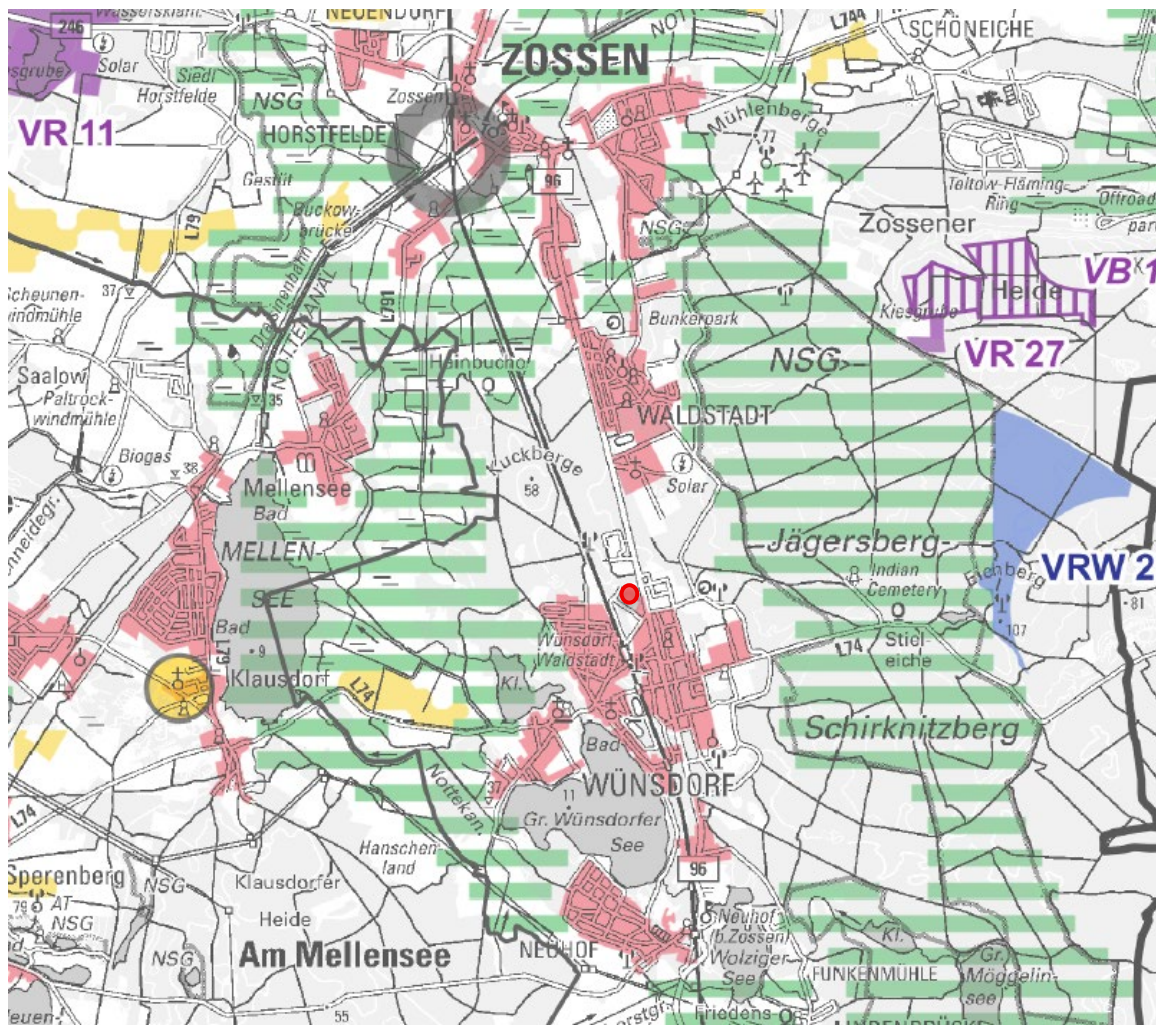
Danach sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

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 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 15.09.2026 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am

25. Juni 2026 beschlossene Satzung über den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung) genehmigt.



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

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Mit Bescheid vom 15.09.2026 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg auch die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 25. Juni 2026 beschlossene Satzung über die 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming genehmigt.

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/03-a „Am Bahnhof“ wird von den Festlegungen der Vorranggebiete für die Windenergienutzung sowie den zusätzlichen Vorranggebieten für die Windenergienutzung gemäß der 1. Änderung nicht berührt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hatte mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt. Durch die Festsetzung als Grundfunktionale Schwerpunkte erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Der Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/03-a „Am Bahnhof“ wird von den Festlegungen der Grundfunktionalen Schwerpunkte nicht berührt.

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

Die folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans 44/03-a „Am Bahnhof“, 2. Änderung, der Stadt Zossen – Ortsteil Wündorf, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.04.2016 werden in die 4. Änderung übernommen. Die übernommenen Inhalte sind in schwarzer Schrift dargestellt; Änderungen, d. h. Anpassungen und Ergänzungen im Rahmen der 4. Änderung erfolgen in **blauer** Schrift.

Die in **blauer** Schrift und ~~gestrichenen~~ textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans 44/03-a „Am Bahnhof“, 2. Änderung, der Stadt Zossen – Ortsteil Wündorf, in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.04.2016 sind nicht Bestandteil der 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 zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen)

5.2.1 Verkehrslärm

Mit der Änderung des Baugebiets im Geltungsbereich der 4. Änderung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet ändern sich auch die Anforderungen an den Lärmschutz, da innerhalb des Mischgebietes auch Wohnungen zulässig sind.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde geprüft, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 bezogen auf den Verkehrslärm zur Bahnstrecke im westlich und zur Bundesstraße östlich vom Änderungsbereich derzeit und auch im Prognosefall 2040 eingehalten werden können.

Maßgeblich sind die Werte für Mischgebiete (siehe nachfolgende Abbildung), die am Tage bei 60 dB(A) und nachts bei 50 dB(A) für Verkehrslärm liegen.

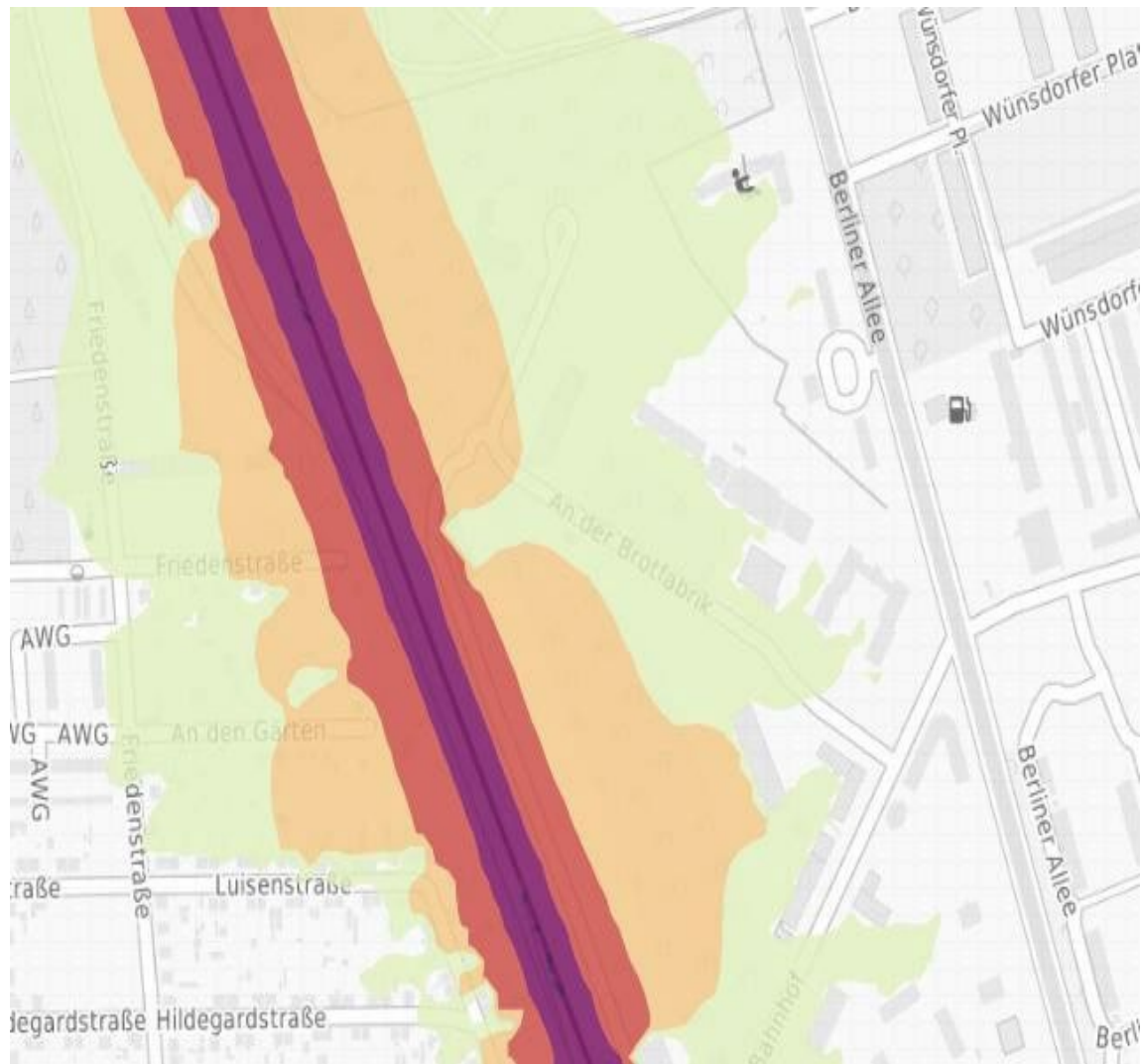
Gebietsart	TA Lärm Immissions- richtwerte	16. BlmSchV Immissions- grenzwerte	DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Orientierungs- werte	VLärmSchR 97 Auslösewerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm	Tag / Nacht
Industriegebiete	70 / 70	-	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 59	65 / 55 / 50	72 / 62
Urbane Gebiete	63 / 45	-	-	-
Kerngebiete		64 / 54	65 / 55 / 50	69 / 59
Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45	69 / 59
Besondere Wohngebiete	60 / 40 ⁽¹⁾	64 / 49 ⁽¹⁾	60 / 45 / 40	69 / 57 ⁽¹⁾
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 45 / 40	67 / 57
Kleinsiedlungs- gebiete		59 / 49	55 / 45 / 40	67 / 57
Reine Wohnge- biete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35	67 / 57 / 60
Campingplatz- gebiete	-	-	55 / 45 / 40	-
Wochenend- hausgebiete, Ferienhaus- gebiete	-	-	50 / 40 / 35	-
Krankenhäuser	45 / 35	57 / 47	45 - 65 / 35 - 65 ⁽²⁾	67 / 57
Kurgebiete, Pflegeanstalten,	45 / 35	-		-
Altenheime, Kurheime, Schulen	-	57 / 47		67 / 57
Friedhöfe, Parkanlagen, Kleingarten- anlagen	-	-	55 / 55	-
Tag: 06.00 - 22.00 Uhr, Nacht: 22.00 - 06.00 Uhr (¹) nicht gesondert aufgeführt, Einstufung daher wie Allgemeine Wohngebiete (²) Sonstige schutzbedürftige Sondergebiete sind je nach Nutzungsart festzulegen (Für Industriegebiete gibt es keine Immissionsgrenzwerte)				

Tab. 2/2: Übersicht über wichtige Richt-, Grenz- und Orientierungswerte in dB(A)

Es wurden die einschlägigen Lärmkartierung sowohl für Schienenlärm entlang der Bahnstrecke als auch für Straßenverkehrslärm entlang der Bundesstraße geprüft.

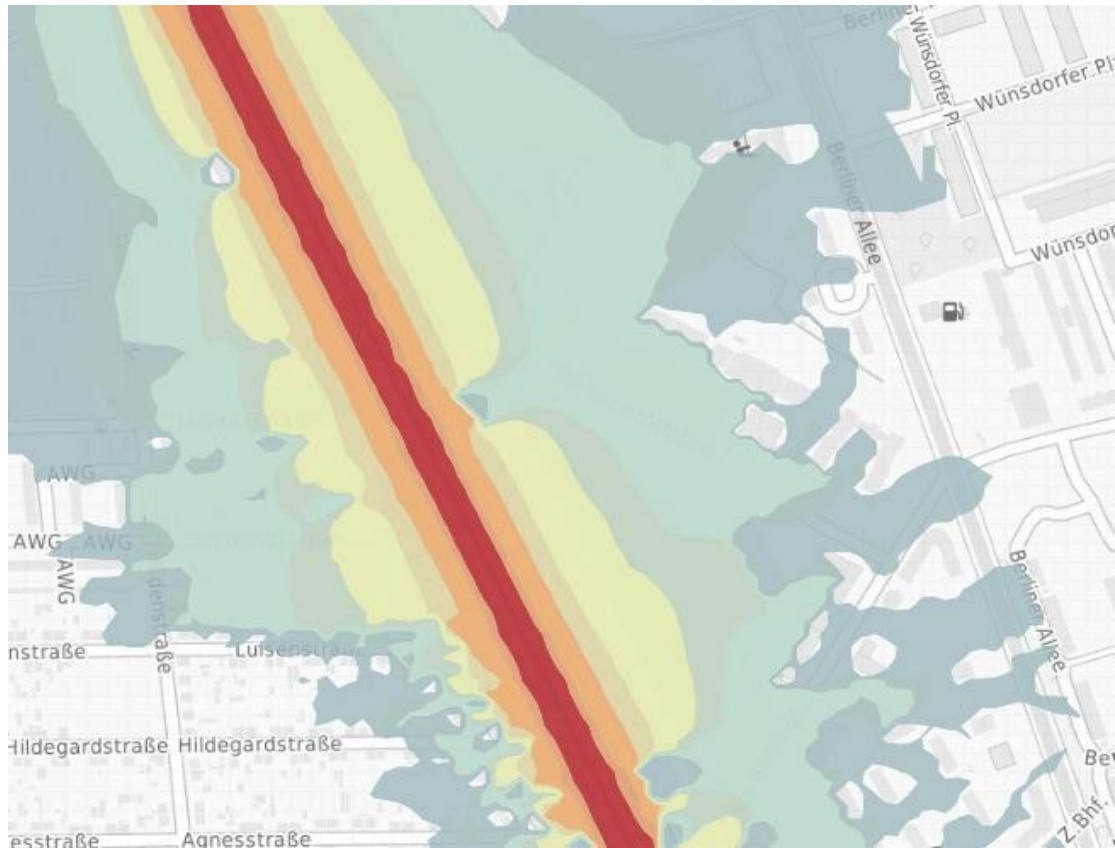
Schienenverkehrslärm

Die Baumaßnahmen im Bereich des Bahnhofs Wünsdorf-Waldstadt zur Neugestaltung des Bahnhofs und des Ausbaus der Strecke auf 200 km/h sind bereits abgeschlossen. Zum Lärmschutz wurden ca. 900 m Lärmschutzwände errichtet. Allerdings waren für die ca. 250 m entfernt befindlichen Mischgebiete des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ (Seniorenheim und Wohngebäude an der Straße Am Bahnhof) keine Lärmschutzwände erforderlich. Es wird somit davon ausgegangen, dass für die geplante Wohnnutzung im Mischgebiet bei in etwa der gleichen Entfernung zur Bahnstrecke auch keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

**Legende**

- ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
- ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
- ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)
- ab 75 dB(A)

Abbildung Lärmindex Tag-Abend-Nacht (LDEN); Quelle: Geoportal EBA - Lärmkartierung für die Bahnstrecke Berlin - Dresden – Abfrage 28.08.2026



Legende

	ab 45 dB(A) bis 49 dB(A)
	ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)
	ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
	ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
	ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
	ab 70 dB(A)

Abbildung Lärmindex Nacht (LNight); Quelle: Geoportal Eisenbahnbundesamt (EBA) - Lärmkartierung für die Bahnstrecke Berlin - Dresden – Abfrage 28.08.2026

Aus den Abbildungen zur Lärmkartierung ist ersichtlich, dass sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte für das denkmalgeschützte Gebäude und die angrenzende Freifläche eingehalten werden können. Tags sind die Werte für das Gebäude unter 55 dB(A) und die angrenzende Freifläche liegt bei 55 bis 59 dB(A), so dass der Orientierungswert von 60 dB(A) am Tage eingehalten ist.

Nachts liegt der Wert für die zur Bahn ausgerichteten Gebäudeseite bei 49 bis 50 dB(A) und wäre somit ebenfalls eingehalten. Aus diesem Grund sind keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen vor dem Schienenverkehrslärm zu erwarten.

Da nicht erkennbar ist, ob die Lärmkartierung auch die Prognosewerte (Zunahme des Schienenverkehrs) abbildet, wird im Bebauungsplan bestimmt, dass im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis der Einhaltung Innenraumpegel für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gewährleistet werden soll.

Straßenverkehrslärm - Bundesstraße B 96

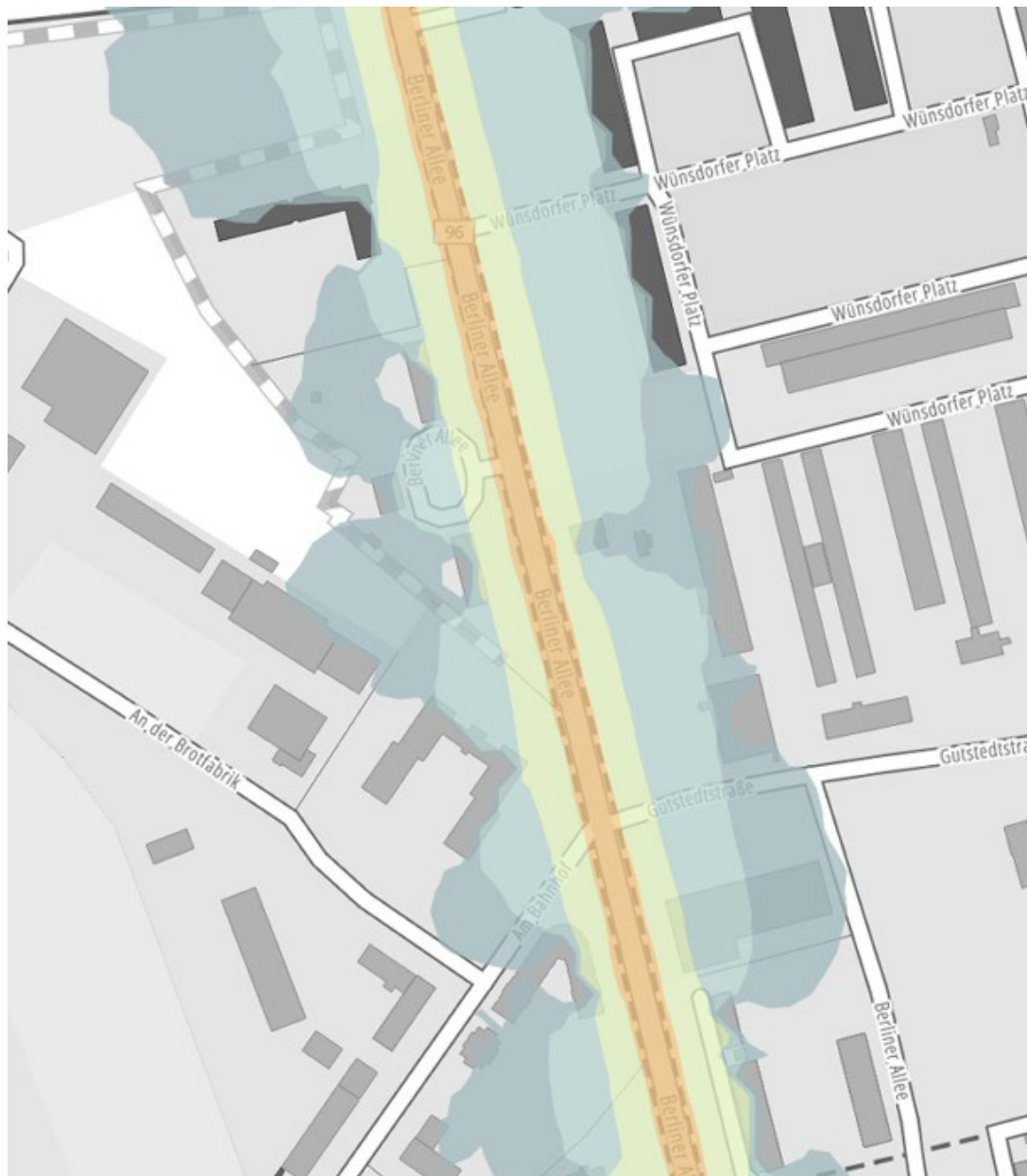
Für den Schutz vor Straßenverkehrslärm wurden im Ursprungsbebauungsplan sowie in der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans 44/03-a "Am Bahnhof" bereits Festsetzungen getroffen. Allerdings umfassen die Festsetzungen nicht den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans. Deshalb wurde auch die Lärmbelastung ausgehend vom Straßenverkehrslärm für den Standort geprüft.



Legende

- ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
- ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
- ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)
- ab 75 dB(A)

Abbildung Lärmindex Tag-Abend-Nacht (LDEN); Quelle: Umweltbundesamt Kartendienst - Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie an Hauptverkehrsstraßen– Abfrage 28.08.2026



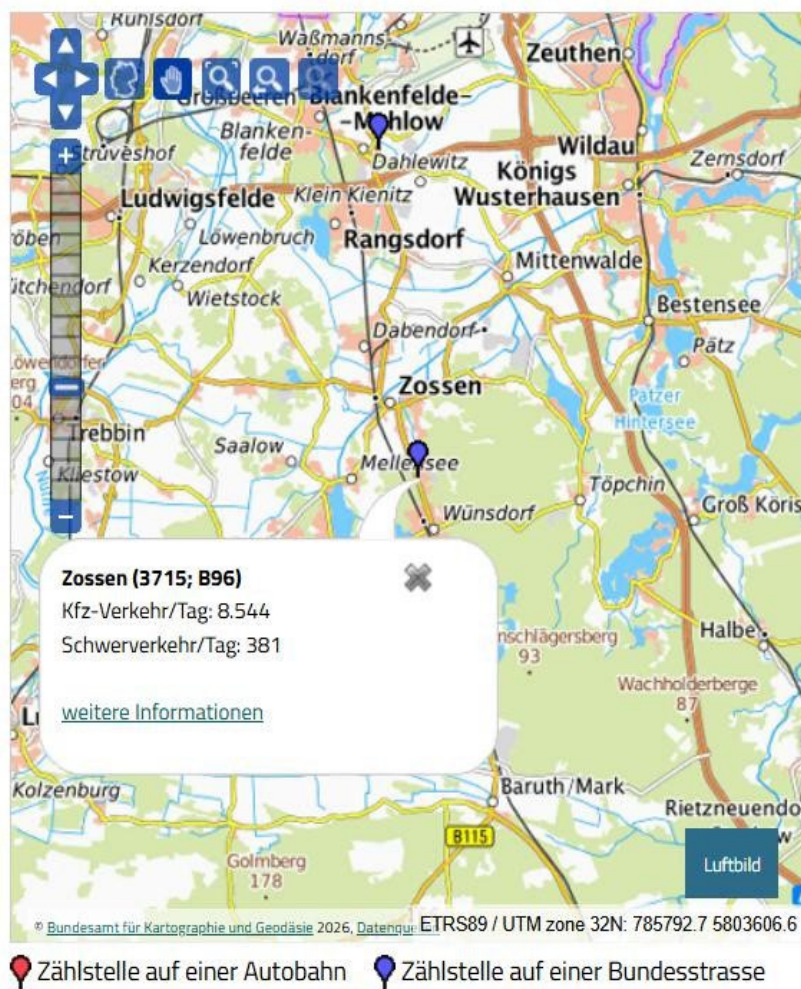
Legende

- ab 45 dB(A) bis 49 dB(A)
- ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)
- ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
- ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
- ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
- ab 70 dB(A)

Abbildung Lärmindeks Nacht (LNight); Quelle: Umweltbundesamt Kartendienst - Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie an Hauptverkehrsstraßen- Abfrage 28.08.2026

Auch hier kann festgestellt werden, dass die Orientierungswerte tags und nachts für Mischgebiete eingehalten werden können. Allerdings ist davon auszugehen, dass sich die Lärmkartierung auf

die derzeitigen Verkehrszahlen von ca. 8.600 Kfz/Tag beziehen. In der nachfolgenden Abbildung sind die Verkehrszahlen an der Zählstelle Zossen für 2024 dargestellt.



Anzahl Zählstellen:5

[Dahlewitz 2 \(3720\)](#)
[Dannenwalde \(3703\)](#)
[Dollenchen \(3620\)](#)
[Nassenheide \(3619\)](#)
[Zossen \(3715\)](#)

Die bisher höchste Verkehrszählung aus dem Jahr 2018 hat 8.721 Kfz/Tag ergeben. In den letzten 5 Jahren lagen die Verkehrszahlen zwischen 8.224 (Coronazeit) und 8.621 Kfz/Tag.

Die Verkehrsprognose des Bundes für 2040 (Straßenverkehrsprognose 2024 – Prognosefall 1 – Basisprognose 2024) sagt eine deutliche Erhöhung der Verkehrszahlen auf 11.000 Kfz/Tag² voraus. Deshalb ist davon auszugehen, dass sich die Lärmwerte für den Änderungsbereich erhöhen werden. Eine Verdopplung der Verkehrszahlen (von 8.500 auf 17.000 Kfz/Tag) würde eine Pegelzunahme von 3 dB(A) nach sich ziehen. Selbst damit wären die Nachtpegel am Speicher der Brotfabrik eingehalten. Die vorausgesagte Zunahme der Verkehrszahlen ist aber deutlich geringer und damit auch die Pegelzunahme.

Da entlang der Bundesstraße im Lärmaktionsplan der Stadt Zossen zwar Vorschläge enthalten sind, die sich auch Lärm mindernd auswirken könnten, diese aber vom Straßenbaulastträger der Bundesstraße und nicht von der Stadt Zossen umzusetzen sind, werden in die 4. Änderung vorsorglich Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Da noch nicht feststeht, wo schützenswerte Aufenthaltsräume im denkmalgeschützten Gebäude entstehen können und welche passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Denkmalschutzstatus verwirklicht werden können, kann eine abschließende Prüfung sowie der Nachweis des Schutzes vor Lärm erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die bisherige Textfestsetzung Nr. 1 zum Verkehrslärm gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans 44/03-a "Am Bahnhof" i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.04.2016 trifft für den Änderungsbereich der 4. Änderung nicht zu, so dass diese redaktionell überarbeitet wird. Nunmehr lautet die Festsetzung Nr. 1 für die 4. Änderung des Bebauungsplanes 44/03-a "Am Bahnhof" wie folgt:

² <https://www.bmv.de/SharedDocs/DE/Artikel/G/verkehrsprognose-2040.htm> ; Abfrage 28.08.26

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

5.2.1.1 Textliche Festsetzung Nr. 1 (geändert)

Die textliche Festsetzung Nr. 1 wird hinsichtlich des Änderungsbereiches der 4. Änderung wie folgt angepasst:

~~Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Bundesstrasse müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Flächen A-B-C-D-E-A und F-G-H-J-F ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 40 dB sowie innerhalb der Flächen 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.~~

~~müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist.~~

~~Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2.~~

~~Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.~~

~~Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.~~

~~Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.~~

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Begründung zu textlicher Festsetzung 1:

Die Gemeinde ist verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung für gesunde Lebensbedingungen zu sorgen. Da die zulässigen Richtwerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ggf. aufgrund der prognostizierten Zunahme des Straßenverkehrs überschritten werden könnten, könnten zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Da aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden können, werden passive Schallschutzmaßnahmen bezogen auf schutzbedürftige Nutzungen festgelegt. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen, da erst mit der konkreten Gebäudeplanung die schutzbedürftigen Räume festgelegt werden.

5.2.2 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 gutachterlich³ 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.

5.2.2.1 Textliche Festsetzung Nr. 2 (geändert)

Die Textfestsetzung Nr. 2 wird dahingehend angepasst, dass die Teilfläche des Gewerbegebietes GE 5 entfällt.

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 dB (A)~~ 55 dB (A)	~~45 dB (A)~~ 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

Begründung zu textliche Festsetzung 2:

Durch diese Anpassung der 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.

5.2.2.2 Textliche Festsetzung Nr. 3 (geändert)

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird hinsichtlich der Richtungssektoren für mögliche Zusatzkontingente angepasst, wobei die Bezeichnung der Richtungssektoren im Bebauungsplan R2 bis R9 gewählt wurde statt A bis H in der gutachterlichen Stellungnahme.

Für die Richtungssektoren R2 bis R7 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	Tag	Nacht
R2	283,9	31,1	0 dB (A)	1 dB (A)
R3	31,1	63,8	0 dB (A)	0 dB (A)
R4	63,8	98,5	1 dB (A)	1 dB (A)

³ Schalltechnische Stellungnahme zur Aktualisierung der Kontingentierung für den B-Plan 44/03-a „Am Bahnhof“ in Wünsdorf, AKUSTIKBÜRO DAHMS, Potsdam 18.12.2025

R5	98,5	108,5	3 dB (A)	3 dB (A)
R6	108,5	126,7	2 dB (A)	1 dB (A)
R7	126,7	283,9	0 dB (A)	0 dB (A)

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

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

*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 Bebauungsplans „Am Bahnhof“ Rücksicht genommen und diese nicht unnötig einschränkt werden. 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 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, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L\{EK,j}$ durch $L\{EK,i\} + L\{EK,zus,j\}$ zu ersetzen ist.~~

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

Begründung zu textlicher Festsetzung 3:

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.

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 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 (BAz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind.

5.2.2.3 Textliche Festsetzung Nr. 8 (vollständig neu hinzugefügt)

Für den nordwestlichen Teilbereich des Gebäudes erfolgt eine weitere und zusätzliche neue Festsetzung zum Schutz vor Anlagenlärm.

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) (und bb) BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Begründung zu textlicher Festsetzung 8:

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.

Die Festsetzung berücksichtigt die Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme zur Aktualisierung der Kontingentierung des Bebauungsplans. Danach können bei vollständiger Ausschöpfung der Emissionskontingente im Nachtzeitraum an einzelnen Immissionspunkten im Bereich der Nordost- und Südwestfassade des Brotfabrik-Speichers theoretische Überschreitungen der gebietsbezogenen Orientierungswerte von 2 dB (Gebäudegiebel nordwest-Fassade) und bis zu 1 dB auftreten. Die Beurteilungspegel nehmen mit zunehmendem Abstand von den Gebäudeecken ab. Die ersten Fenster und damit potenzielle Immissionsorte befinden sich gemäß der schalltechnischen Untersuchung in einem Abstand von 6 m von den jeweiligen Gebäudeecken; an der Nordostfassade werden die Orientierungswerte ab einem Abstand von mehr als 8 m und an der Südwestfassade ab einem Abstand von mehr als 12 m von der jeweiligen Gebäudeecke eingehalten.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde die in der Planzeichnung mit den Punkten w bis z abgegrenzte Fassadenlinie im nordwestlichen Teilbereich des Gebäudes festgelegt, um den Bereich der potenziell betroffenen Fassade entsprechend zu berücksichtigen. Die textliche Festsetzung Nr. 8 stellt damit eine bauleitplanerische Umsetzung/Ableitung der schalltechnischen Untersuchung dar. Im Bebauungsplan können aufgrund des denkmalschutzstatus des Gebäudes und aufgrund des allseitig auftretenden Anlagen- und Verkehrslärms, keine konkreten Bereiche / Standorte für schutzbedürftige Räume festgesetzt werden. Die Möglichkeit, im Baugenehmigungsverfahren bei entsprechendem Nachweis der Einhaltung der maßgeblichen Anforderungen des Lärmschutzes

von den Festsetzungen abzuweichen, trägt der noch nicht abschließend feststehenden Grundrissgestaltung und der konkreten Nutzung der angrenzenden gewerblichen Flächen Rechnung.

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.

5.3 Textliche Festsetzung Nr. 4 (gestrichen)

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

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

Begründung zu textlicher Festsetzung 4:

Die textliche Festsetzung Nr. 4 gewährleistet für den Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/03-a "Am Bahnhof" der Stadt Zossen, dass das Gebiet durchgrünt wird. Durch die Pflanzung von Straßenbäumen in der im Änderungsbereich der 2. Änderung neu herzustellenden Planstraße soll die Einbindung des Plangebiets (Änderungsbereiches) in das Orts- und Landschaftsbild gesichert werden. Die Festsetzung erfolgte für die 2. Änderung analog zum zugrundeliegenden (Ursprungs-)Bebauungsplan.

Da die textliche Festsetzung sich nicht auf den Änderungsbereich der 4. Änderung bezieht bzw. hiervon nicht berührt wird, wird diese textliche Festsetzung nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung.

5.4 Textliche Festsetzung Nr. 5 (geändert)

Die textliche Festsetzung Nr. 5 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/03-a "Am Bahnhof" der Stadt Zossen mit dem Regelungsinhalt zu PV-Freiflächenanlagen wird geändert.

~~In den Misch- und Gewerbegebieten~~ Im Änderungsbereich des Bebauungsplans der 4. Änderung sind Solar- und Photovoltaikfreianlagen als eigenständige bauliche Anlage unzulässig.

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

Begründung zu textlicher Festsetzung 5:

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/03-a "Am Bahnhof" der Stadt Zossen wurde festgesetzt, dass eigenständige Solar- und Photovoltaikanlagen, die als nichtstörende gewerbliche Anlagen in Misch- und Gewerbegebieten eigentlich als sonstige Gewerbebetriebe zulässig wären, ausgeschlossen werden sollen, 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.

Für den Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans soll dieser Festsetzungsinhalt beibehalten werden. Die Formulierung wurde entsprechend der 4. Änderung angepasst.

5.5 Textliche Festsetzung Nr. 6 (gestrichen)

Die textliche Festsetzung Nr. 6 der 2. Änderung Textfestsetzung Nr. 6 wird nicht Bestandteil der 4. Änderung und deshalb gestrichen.

~~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 zu textlicher Festsetzung 6:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44/03-a "Am Bahnhof" der Stadt Zossen des müssen die Festsetzungen der 2. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit beibehalten, da sich Änderungen bzw. Anpassungen und Ergänzungen auf dessen Festsetzungen beziehen. Für die Klarstellung, welche Festsetzungen für die 4. Änderung beibehalten oder geändert werden, wurde einleitend zum Teil B – Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans, eine entsprechende Anmerkung aufgenommen.

5.6 Textliche Festsetzung Nr. 7 (vollständig neu hinzugefügt)

Neu wurde eine textliche Festsetzung Nr. 7 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 zu textlicher Festsetzung 7:

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. Eine 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.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

5.7.1 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.

5.8 Hinweise

Der Hinweis zur Kampfmittelbelastung wird entsprechend den Ausführungen des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg – Kampfmittelbeseitigungsdienst in ihrer Stellungnahme abgegeben i. R. d. formellen Beteiligung am Planentwurf überarbeitet sowie ergänzt.

1. Das Plangebiet **Änderungsbereich des Bebauungsplans der 4. Änderung** befindet sich in einem durch Kampfmittel belasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten **bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung / Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung sind beim Kampfmittelbeseitigungsdienst rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme zu stellen.** Über die Notwendigkeit entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Die Hinweise 2 bis 3 bleiben unverändert erhalten.

2. Die Änderungsgebiet befindet sich in einem militärischen Altlastenverdachtsgebiet. Vor der Nutzung/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 - **erforderliche Fäll-, Rodungs- und Schnittmaßnahmen an Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar durchzuführen. Die gesetzlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG sind zu beachten.**

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.

Zu Bodendenkmale wird folgender Hinweis neu aufgenommen:

5. Im Änderungsbereich des Bebauungsplans der 4. Änderung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die gesetzlichen Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) zu beachten.

Im Zuge von Erdarbeiten aller Art könne noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt § 11 des BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (z. B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä.) unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen sind. 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). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Zur Herstellung von Stellplätzen wird folgender Hinweis neu aufgenommen:

6. Im Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 44/03-a "Am Bahnhof" gilt die am 01.01.2005 in Kraft getretene Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Zossen (Stellplatzsatzung).

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 beigelegt. 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 Wündorf – 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:
 - o Hersteller Strobel: Fledermaus-Großraumeinbaustein (Ganzjahresquartier) Artikel-Nr.: 126
 - o 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 Verfahren

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 der Stadt Zossen gefasst. Aufgrund der geringen Größe und Art der Änderung des Geltungsbereichs der 4. Änderung wird die Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 28.07.2025 (22. Jahrgang, Nr. 13) öffentlich bekanntgemacht.

8.2 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat ebenfalls in ihrer Sitzung am 21.07.2025 mit dem Beschluss Nr. 056/25 die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am Planentwurf beschlossen.

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB am Planentwurf in der Fassung vom 26.05.2026 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die Begründung und dessen Anlagen wurde vom 16.06.2026 bis einschließlich 17.07.2026 durchgeführt.

Im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 08.06.2026 (23. Jahrgang – Nr. 10) wurde die öffentliche Auslegung / formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht.

Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, konnten während der Auslegungsfrist auf der Homepage der Stadt Zossen unter <https://www.zossen.de/buerger/aktuelle-planungen/bebauungsplan-4403-a-am-bahnhof-4-aenderung-entwurf> eingesehen werden. Gleichzeitig wurde auf das Landesportal <https://www.uvp-verbund.de/bb> als Informationsquelle verwiesen.

Zusätzlich konnten die Unterlagen im während der Öffnungszeiten im Rathaus der Stadt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen, Konferenzraum eingesehen werden.

Während dieser Auslegungsfrist konnte jedermann Auskunft über die Inhalte der Planung erhalten sowie Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Planentwurf schriftlich oder während der Öffnungszeiten im Rathaus vorbringen.

Es wurde daraufhingewiesen, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB am Planentwurf in der Fassung vom 26.05.2026 wurde vom 16.06.26 bis einschließlich 17.07.26 (Anschreiben vom 16.06.2026) durchgeführt.

8.3 Abwägungsbeschluss über die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zum Planentwurf sowie Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am xx.xx.20xx den gesamtheitlichen Abwägungsbeschluss zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beschlossen.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den formellen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit wurden geprüft, vollständig tabellarisch erfasst und der Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägung) einschließlich Begründung bei Nichtberücksichtigung ausgeführt. Anlagen (Karten und andere Dokumente), die einzelnen Stellungnahmen beigelegt waren, wurden jeweils benannt.

Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4, 2. Halbsatz BauGB den Einsendern mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am xx.xx.20xx den Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB Satzung beschlossen. Die Planbegründung sowie die Anlagen wurden gebilligt.

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. Das durch die 4. Änderung betroffene Flurstück 1633 reicht bis an die Straße An der Brotfabrik in ausreichender Breite heran, sodass die Erschließung gesichert ist.

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 immissionschutzrechtlichen Bestandsschutz 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 novelierte § 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.

10.5 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Durch die 4. Änderung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehende technische Infrastruktur erwartet.

Im Rahmen der formellen Beteiligung am Planentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans 44/03-a "Am Bahnhof" hat die Deutsche Telekom Technik GmbH mitgeteilt, dass sich im Änderungsbereich keine Telekommunikationslinien befinden. Es wurde allerdings daraufhingewiesen, dass z. B. entlang der Straßenverkehrsflächen im Umfeld des Änderungsbereiches (z. B. Straße An der Brotfabrik) Trassen bzw. Versorgungskabel der Telekom verlaufen.

Im Hinblick auf die Ausstattung der im Plangebiet / Änderungsbereich vorgesehenen Gebäude und Stellplätze mit Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität ist das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der jeweils geltenden Fassung zu beachten. Das GEIG enthält Anforderungen an die Errichtung und Ausstattung von Wohn- und Nichtwohngebäuden mit vorbereitender Leitungsinfrastruktur und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität. Die konkreten Anforderungen richten sich insbesondere nach der Gebäudenutzung, der Anzahl der Stellplätze sowie der Art des Bauvorhabens.

Die sich hieraus ergebenden Anforderungen werden im Rahmen der weiteren Gebäude- und Genehmigungsplanung berücksichtigt. Eine gesonderte Festsetzung zur Herstellung von Lade- oder Leitungsinfrastruktur in der 4. Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich; die bauordnungs- und gebäudebezogenen Anforderungen des GEIG bleiben hiervon unberührt.

Für das Plangebiet ist entsprechend den Anforderungen des örtlichen Brandschutzes eine Löschwasserversorgung im Rahmen des Grundschutzes von 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge ist dabei entsprechend den Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 innerhalb eines Umkreises von 300m um das jeweilige Brandobjekt bereitzustellen.

Im Rahmen der formellen Beteiligung am Planentwurf hat das Amt für Ordnung und Wirtschaft – Brandschutz ihre Anmerkungen und Hinweise abgegeben. Es wurde daraufhingewiesen, dass sich nach gegenwärtigem Stand innerhalb dieses Bereichs ein Löschwasserbrunnen am Seniorenheim Rosengarten befindet, über den eine Löschwassermenge von 48 m³/h bereitgestellt werden kann. Damit ist die erforderliche Löschwasserversorgung für das Plangebiet derzeit nicht vollständig nachgewiesen. Zur Sicherstellung des erforderlichen Grundschutzes ist daher eine zusätzliche Löschwasserentnahmestelle erforderlich. Seitens des zuständigen Brandschutzes wird hierzu die

Errichtung eines weiteren Löschwasserbrunnens innerhalb eines Umkreises von 300 m um das jeweilige Brandobjekt empfohlen.

Die konkrete Ausgestaltung und der Standort einer zusätzlichen Löschwasserentnahmestelle sind im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Genehmigungsplanung mit den zuständigen Stellen abzustimmen. Die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 sind hierbei zu berücksichtigen.

11 Rechtsgrundlage

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

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

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

4. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S.22)

12 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
- 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



AKUSTIKBÜRO DAHMS GmbH
Beratende Ingenieure

AKUSTIKBÜRO DAHMS GmbH | Großbeerenstraße 231 / 1 | 14480 Potsdam

Großbeerenstraße 231 / 1
14480 Potsdam

Tel +49331 · 983940-00
Fax +49331 · 983940-20

info@akustikbuero.de
www.akustikbuero.de

Amtsgericht Potsdam
HRB 28020 P
USt-ID: DE 300 599 293

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Jörg Kepper
Lars Kopischke
M.Sc. Andreas Elwing



Unser Zeichen:

24-241

Ihre Nachricht vom:

EWZ Waldstadt Wünsdorf

Es schreibt Ihnen:



Datum:

18.12.2025

Betreff:

**Schalltechnische Stellungnahme zur
Aktualisierung der Kontingentierung
für den B-Plan 44/03-a „Am Bahnhof“ in Wünsdorf**



der Bebauungsplans 44/03-a „Am Bahnhof“ der Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf soll geändert werden. Für die im Plangebiet befindliche ehemalige Brotfabrik und den Speicher der Brotfabrik ist eine Mischnutzung (Gewerbe und Wohnen) geplant. Dafür soll eine Gewerbefläche zu einer Mischgebietsfläche umgeändert werden (siehe Lageplan in Anhang 1).

Für den rechtsgültigen B-Plan wurde eine „Geräuschkontingentierung“ nach DIN 45691 vom KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projekt-Nr. 09-033 vom 12.03.2010 durchgeführt und Emissionskontingente im B-Plan festgesetzt. Die Kontingentierung muss für das neue Vorhaben geprüft und ggf. aktualisiert werden, was Gegenstand dieser Stellungnahme ist.

Für die Prüfung der Kontingentierung wurden die kontingentierten Flächen an die Festsetzungen der Baugrenzen der 2. Änderung des untersuchten B-Plans vom 21.08.2015 angepasst. Es ergeben sich somit leichte Differenzen, da beispielhaft die Flächen GE6 und GE7 anders unterteilt sind als im ursprünglichen Gutachten.

Messstelle nach § 29b Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für Emissionen und Immissionen von Schall, Schwingungen und Erschütterungen, VMPA Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109, Bau- und Raumakustik, Elektroakustik, Umwelt- und Arbeitsschutz, Industrie- Maschinenakustik, Schall- und Schwingungsmessungen, Prognosen, Gutachten, Mess- und Prüfberichte



Für die Umnutzung des Brotfabrik-Speichers fällt die Fläche GE5 weg und wird in die Fläche MI2 eingegliedert. Die Fläche GE6 soll ebenfalls Teil des Nutzungskonzeptes um die Brotfabrik werden und wird entweder als eingeschränkte Gewerbefläche mit niedrigeren Emissionskontingenten oder ebenfalls als MI-Fläche deklariert.

Die bisherigen Immissionsorte wurden in die Betrachtung übernommen. In der Mischfläche MI1 des Plangebietes ist der Immissionsort IO1 nicht maßgeblich, da er bei gleicher Schutzwürdigkeit deutlich weiter entfernt ist als die übrigen gewählten Immissionsorte und wird daher entfernt. Die Immissionsorte IO1-1 und 1-2 wurden bisher mit Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (WA) trotz eines vorliegenden MI-Gebietes berechnet. Dies wurde wahrscheinlich aufgrund der damals noch in Planung befindlichen Kita in dem Bereich so festgelegt. Nun wurde die Schutzwürdigkeit auf ein Mischgebiet angepasst und die mittlerweile gebaute Kita wurde als neuer Immissionsort IO19 hinzugefügt.

Generell sind neue Immissionsorte ergänzt worden (IO17 bis IO20), wie im Lageplan in Anhang 1 zu sehen ist. Die Immissionsorte IO17 und IO18 liegen im WA-Gebiet auf der westlichen Seite der Bahnstrecke, das bisher unberücksichtigt geblieben ist und wo mittlerweile Wohnhäuser nah an dem Schienenweg entstanden sind. Immissionsort IO19 ist die bereits beschriebene Kita und IO20-1 bis 20-3 liegen in der Mitte von drei Fassaden des Brotfabrik-Speichers, der Wohnnutzungen enthalten soll.

Mit diesen neuen Randbedingungen und den sonstigen bisherigen Annahmen wurde die Geräuschkontingentierung neu berechnet und auf Einhaltung der Orientierungswerte überprüft. Danach wurde eine Neuberechnung der Sektoren und Zusatzkontingente durchgeführt und schließlich eine nähere Betrachtung der Fassaden des Brotfabrik-Speichers.

Ergebnisse ohne GE5:

Die Ergebnisse der Geräuschkontingentierung ohne GE5 bei Beibehaltung der restlichen Parameter sind in Anhang 2 zusammengefasst. Bei vollständiger Ausschöpfung der bisherigen Emissionskontingente wären die Orientierungswerte tagsüber an allen Immissionsorten außer am IO17 An den Gärten 18 eingehalten. Dieser weist aufgerundet ein lediglich um 1 dB zu hohes Immissionskontingent auf. In der Nachtzeit wären die Orientierungswerte an zwei Immissionsorten nicht eingehalten. Am IO18 Friedenstraße 29h mit aufgerundet 1 dB Überschreitung und im neuen MI-Gebiet an der nordwestlichen Fassade des Brotfabrik-Speichers (IO20-1) mit ca. 2 dB Überschreitung.

Des Weiteren kann festgestellt werden, dass die Fläche GE1 durch die bisherige Betrachtung der Immissionsorte IO1-1 und IO1-2 als Allgemeines Wohngebiet stark beschränkt ist und hier zumindest in der Tagzeit noch etwas Potenzial vorhanden ist bei Bedarf.

Als Ergänzung zu den Emissionskontingenten wurden im B-Plan Richtungssektoren definiert für die Zusatzkontingente festgelegt sind. Bei den Zusatzkontingenten ergeben sich teils negative Zahlen (siehe Ende von Anhang 2), weil das Berechnungsprogramm versucht die angesprochenen Überschreitungen durch die Zusatzkontingente auszugleichen. Dies wird im nächsten Ergebnisteil noch genauer untersucht.

Ergebnisse ohne GE5 und Anpassung GE6:

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. Die Ergebnisse der überarbeiteten Geräuschkontingentierung sind in Anhang 3 zusammengefasst.

Ein zusätzlich zu untersuchendes Thema sind die Richtungssektoren samt Zusatzkontingenten. Problematisch für das vorliegende Vorhaben ist der Sektor A laut Gutachten (bzw. Sektor R2 nach B-Plan), der ein Zusatzkontingent von 1 dB(A) für die Nachtzeit erlaubt, und in die Richtung zum Brotfabrik-Speicher aufgespannt ist, wo zuvor kein Immissionsort bestand. Da die Immissionskontingente für die Nachtzeit bereits ausgeschöpft und sogar überschritten sind, kann für diesen Sektor kein Zusatzkontingent freigegeben werden. Dies muss auf 0 dB(A) festgesetzt werden und dafür ist die Zustimmung aller betroffenen Betriebe notwendig. Falls die Betriebe auf dieses Zusatzkontingent bestehen oder gar angewiesen sein sollten, wurde dafür eine Kompensation erdacht. Eine Anpassung der vorhandenen und Ergänzung von neuen Richtungssektoren eröffnet neue Potenziale und schafft damit eine Alternative.

Zur Neuberechnung der Zusatzkontingente mussten noch zwei weitere Immissionsorte definiert werden: IO21 Bahngelände mit Einstufung als Gewerbegebiet und IO22 Waldesruh 1, welches laut Flächennutzungsplan im Außengebiet liegt und damit eine Einstufung als Mischgebiet erhalten hat. Der Referenzpunkt wurde beibehalten. Der Richtungssektor A (R2) wurde verkleinert, so dass er bis zur Randfläche des neuen MI-Gebietes (ehemals GE5) heranreicht und sodann der Rest des bisherigen Sektor A in die neuen Sektoren G und H unterteilt. Die Sektoren B bis F (R3 bis R7) wurden nicht verändert (siehe Anhang 3). Der Sektor G deckt das bisher nicht betrachtete Wohngebiet auf der nordwestlichen Seite ab und der Sektor H in Richtung Norden ermöglicht hohe Zusatzkontingente, die jedoch je nach möglichen zukünftigen städtebaulichen Planungen für diesen Bereich nicht vollständig ausgeschöpft werden sollten. Sektor H bietet aber eine mehr als ausreichende Kompensation für den Wegfall des Zusatzkontingentes für Sektor A. Über die genaue Höhe der Zusatzkontingente sollte somit noch beraten werden.

Ergebnisse Fassaden Brotfabrik-Speicher:

Die Fassaden des Brotfabrik-Speichers werden im Folgenden noch etwas genauer betrachtet. Die kurze Nordwest-Fassade, an der eine Überschreitung der Immissionskontingente von ca. 2 dB festgestellt wurde, ist im Bestand und auch zukünftig ein Treppenhaus, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich hier keine schützenswerten Räume befinden werden. Für die langen Nordost- und Südwest-Fassaden wurde die Einhaltung nur für die 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, wie in Abbildung 1 dargestellt. Die Ergebnisse sind in folgender Tabelle zusammengestellt:

Tabelle 1: Ergebnisse der Fassadenpunkte am Brotfabrik-Speicher

Immissionskontingent L(IK) Nordostfassade					Immissionskontingent L(IK) Südwestfassade				
IO	tags	Diff	nachts	Diff	IO	tags	Diff	nachts	Diff
IO 25	57,3	-2,7	46,2	1,2	IO 31	57,9	-2,1	46,6	1,6
IO 26	57,2	-2,8	45,9	0,9	IO 32	57,8	-2,2	46,3	1,3
IO 27	57,1	-2,9	45,7	0,7	IO 33	57,8	-2,2	46,1	1,1
IO 28	57,1	-2,9	45,5	0,5	IO 34	57,7	-2,3	45,9	0,9
IO 29	57,0	-3,0	45,3	0,3	IO 35	57,7	-2,3	45,7	0,7
IO 30	57,0	-3,0	45,1	0,1	IO 36	57,6	-2,4	45,5	0,5

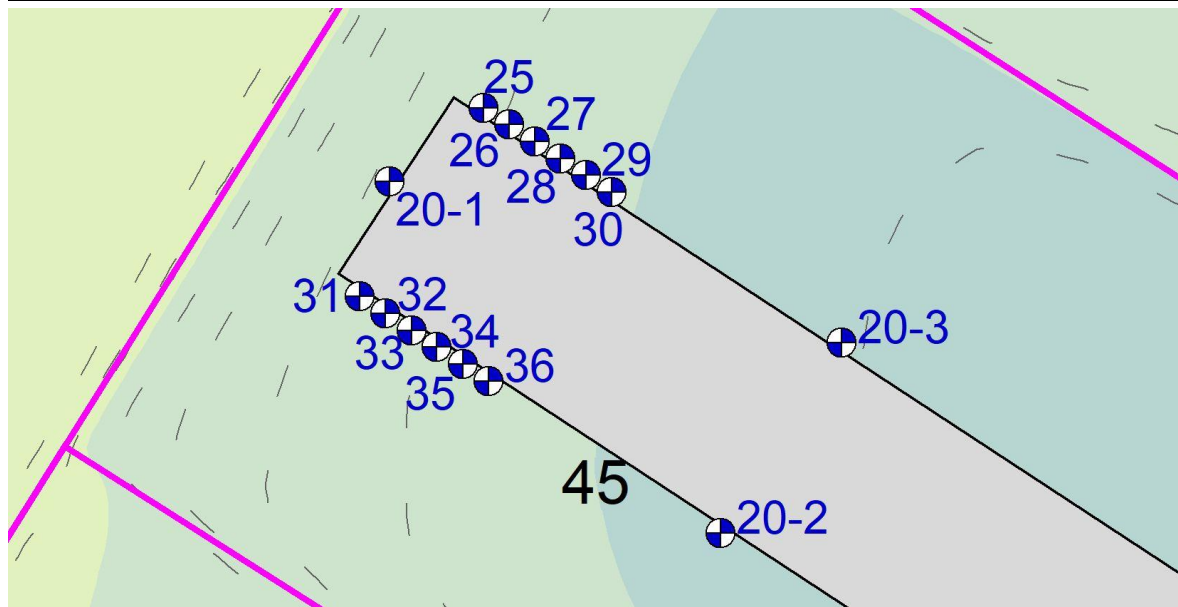


Abbildung 1: Immissionspunkte an den Fassaden des Brotfabrik-Speichers

Die ersten Fenster und damit Immissionsorte befinden sich 6 m von der Gebäudeecke entfernt, daher wurden die ersten beiden Immissionspunkte der jeweiligen Fassade in der Tabelle ausgegraut. 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 in 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.“

Zusammenfassung:

Wie die Ergebnisse zeigen, werden die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN18005 bei Ausschöpfung der Emissionskontingente des B-Plans am Brotfabrik-Speicher im Nachtzeitraum überschritten. Die theoretischen Überschreitungen vor den Fenstern mit geplanter Wohnnutzung sind nicht höher als 1 dB. Zusatzkontingente müssen für den Sektor A (R2 laut B-Plan) ausgeschlossen werden, können aber durch Zusatzkontingente auf einem neuen Sektor H kompensiert werden.

Eine genauere Dokumentation und Besprechung der Ergebnisse übersteigt den Rahmen einer Stellungnahme, kann aber in einem vollständigen Schallgutachten für das B-Planverfahren erstellt werden.

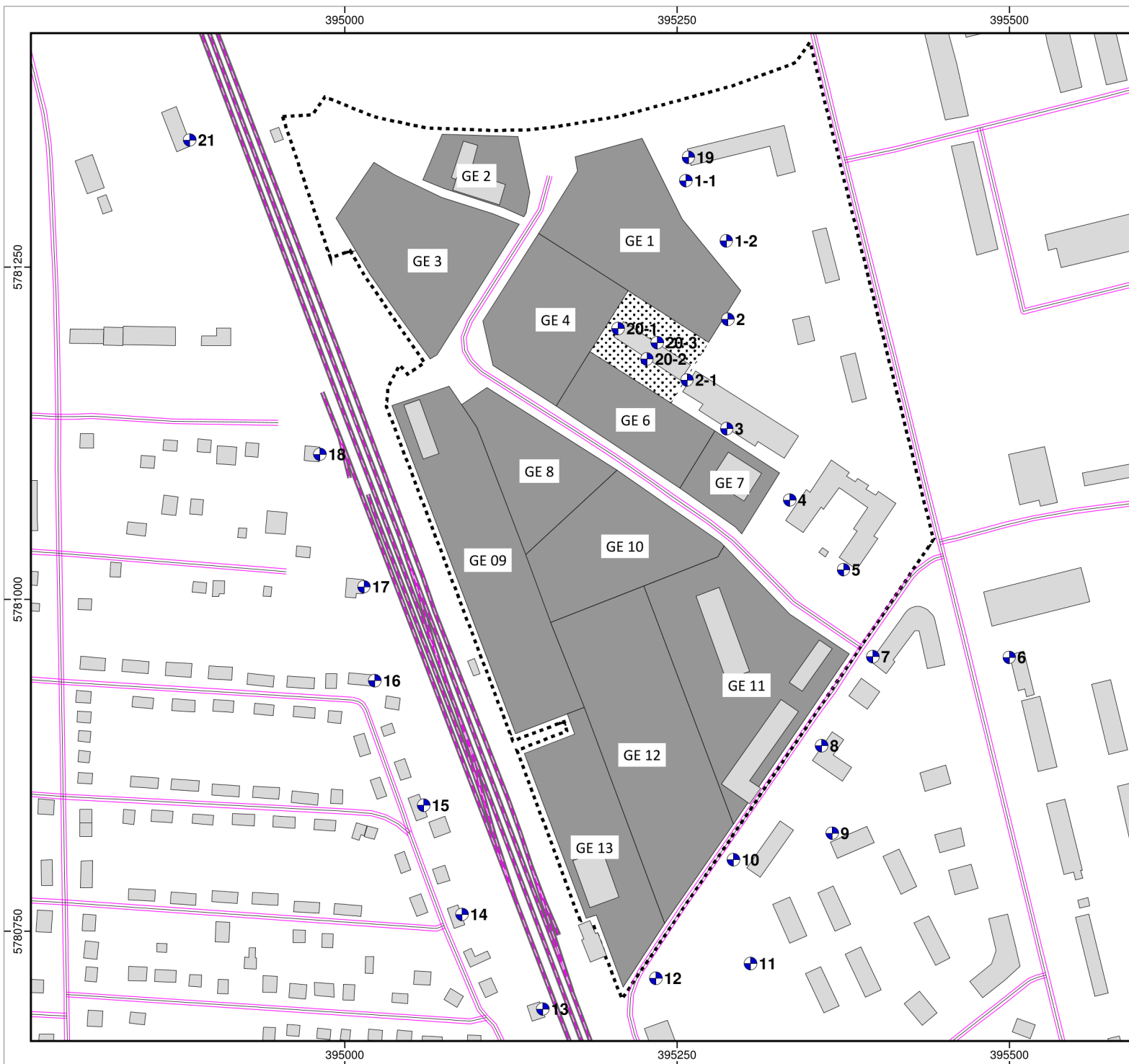
Mit freundlichen Grüßen



Anhang 1: Lageplan

Anhang 2: bisherige Geräuschkontingentierung ohne GE5

Anhang 3: überarbeitete Geräuschkontingentierung



B-Plan 44/03-a Am Bahnhof - Wünsdorf EWZ Waldstadt Wünsdorf

Anhang 1: Lageplan Übersicht

Aktuelle GE-Flächen ohne GE 5

Projektnr.: 24-224
Bearbeiter: Kraus
Erstellt am: 18.12.2025

Kartenquelle:
© OpenStreetMap-Mitwirkende

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Straßenachse
- Dachfirst
- Straße
- Flächenschallquelle
- Emissionslinie
- Schiene
- Schienenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- B-Plan Geltungsbereich
- ehemalige GE5-Fläche



Maßstab 1:4100



AKUSTIKBÜRO DAHMS GmbH
Beratende Ingenieure

Geräuschkontingentierung ohne GE5

Kontingentierung für: Tageszeitraum

Immissionsort			1-1	1-2	2-1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20-1	20-2	20-3
Gesamtimmissionswert L(GI)			60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	55,0	60,0	60,0	55,0	60,0	55,0	60,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0	60,0	60,0	60,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)			60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	55,0	60,0	60,0	55,0	60,0	55,0	60,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0	60,0	60,0	60,0
			Teilpegel																							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	1-1	1-2	2-1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20-1	20-2	20-3
GE 1	11156,8	49	43,8	43,5	39,1	46,2	35,5	31,8	29,4	26,1	27,5	26,4	25,1	25,0	23,7	23,6	23,2	24,1	25,3	26,7	28,0	29,2	41,9	41,8	40,3	42,3
GE 2	3399,7	63	43,8	41,8	40,5	40,7	38,8	36,7	35,2	32,7	33,9	33,3	32,3	32,5	31,3	31,4	31,3	32,3	33,7	35,4	37,1	39,5	43,6	43,6	41,9	42,1
GE 3	10154,1	65	48,0	47,0	47,3	46,8	45,7	43,7	42,1	39,5	40,9	40,5	39,5	39,9	38,7	38,9	38,9	40,1	41,7	43,9	46,0	49,6	47,7	50,4	48,9	48,8
GE 4	7912,3	55	40,1	40,1	42,1	40,7	39,2	35,9	33,7	30,4	32,1	31,4	30,1	30,4	28,9	29,0	28,7	29,9	31,5	33,5	35,3	37,1	39,2	50,5	45,4	45,1
GE 6	5508,1	55	36,1	37,8	47,5	41,1	47,5	39,8	36,0	31,1	33,6	32,5	30,7	30,8	29,0	29,0	28,4	29,5	31,0	32,5	33,8	34,0	35,3	45,6	48,1	45,6
GE 7	2978,8	60	36,6	38,7	45,8	42,2	54,3	51,4	43,2	35,9	39,2	37,3	35,0	34,7	32,6	32,2	31,3	32,1	33,3	34,0	34,6	34,0	36,0	40,8	43,1	42,5
GE 8	6408,7	66	45,4	46,1	50,8	47,9	49,9	47,5	45,4	41,4	43,9	43,6	42,1	42,7	40,9	41,2	40,9	42,5	44,6	47,1	49,2	49,1	44,8	51,4	51,8	50,7
GE 09	14207,9	60	40,6	41,0	44,2	42,3	43,9	42,9	41,9	38,5	41,1	41,7	40,6	42,0	39,9	40,6	40,5	42,8	45,9	48,1	49,5	48,3	40,1	44,8	44,8	44,2
GE 10	8836,0	64	43,5	44,7	50,0	47,0	51,3	50,6	48,2	42,8	46,2	45,9	43,9	44,5	42,1	42,2	41,6	43,0	45,0	46,5	47,2	45,3	43,0	48,2	49,5	48,7
GE 11	15421,1	60	39,7	40,9	44,5	42,8	46,4	49,3	50,9	44,9	52,3	54,0	48,9	49,6	44,5	43,6	41,6	42,0	42,6	42,1	41,7	40,0	39,3	42,5	43,6	43,2
GE 12	16185,2	60	38,8	39,8	42,9	41,3	44,0	44,9	45,2	42,0	45,6	48,5	47,8	54,4	47,5	48,0	44,9	45,4	45,9	44,8	43,8	41,2	38,5	41,8	42,5	42,1
GE 13	9310,4	64	38,7	39,5	41,9	40,7	42,6	43,4	43,9	42,0	44,6	47,2	47,6	52,2	50,3	56,2	51,2	51,0	50,3	46,8	44,8	41,8	38,4	41,1	41,6	41,3
Immissionskontingent L(IK)			53,5	53,5	56,9	55,0	58,6	57,1	55,4	50,8	55,4	56,8	54,2	57,9	53,8	57,5	53,6	54,0	54,6	54,6	55,4	55,2	52,9	57,7	57,4	56,7



Geräuschkontingentierung ohne GE5

Kontingentierung für: Nachtzeitraum

Immissionsort			1-1	1-2	2-1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20-1	20-2	20-3
Gesamtimmissionswert L(GI)			45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	40,0	45,0	45,0	40,0	45,0	40,0	45,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	45,0	45,0	45,0	45,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)			45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	40,0	45,0	45,0	40,0	45,0	40,0	45,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	45,0	45,0	45,0	45,0
			Teilpegel																							
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	1-1	1-2	2-1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20-1	20-2	20-3
GE 1	11156,8	40	34,8	34,5	30,1	37,2	26,5	22,8	20,4	17,1	18,5	17,4	16,1	16,0	14,7	14,6	14,2	15,1	16,3	17,7	19,0	20,2	32,9	32,8	31,3	33,3
GE 2	3399,7	56	36,8	34,8	33,5	33,7	31,8	29,7	28,2	25,7	26,9	26,3	25,3	25,5	24,3	24,4	24,3	25,3	26,7	28,4	30,1	32,5	36,6	36,6	34,9	35,1
GE 3	10154,1	50	33,0	32,0	32,3	31,8	30,7	28,7	27,1	24,5	25,9	25,5	24,5	24,9	23,7	23,9	23,9	25,1	26,7	28,9	31,0	34,6	32,7	35,4	33,9	33,8
GE 4	7912,3	49	34,1	34,1	36,1	34,7	33,2	29,9	27,7	24,4	26,1	25,4	24,1	24,4	22,9	23,0	22,7	23,9	25,5	27,5	29,3	31,1	33,2	44,5	39,4	39,1
GE 6	5508,1	43	24,1	25,8	35,5	29,1	35,5	27,8	24,0	19,1	21,6	20,5	18,7	18,8	17,0	17,0	16,4	17,5	19,0	20,5	21,8	22,0	23,3	33,6	36,1	33,6
GE 7	2978,8	46	22,6	24,7	31,8	28,2	40,3	37,4	29,2	21,9	25,2	23,3	21,0	20,7	18,6	18,2	17,3	18,1	19,3	20,0	20,6	20,0	22,0	26,8	29,1	28,5
GE 8	6408,7	49	28,4	29,1	33,8	30,9	32,9	30,5	28,4	24,4	26,9	26,6	25,1	25,7	23,9	24,2	23,9	25,5	27,6	30,1	32,2	32,1	27,8	34,4	34,8	33,7
GE 09	14207,9	43	23,6	24,0	27,2	25,3	26,9	25,9	24,9	21,5	24,1	24,7	23,6	25,0	22,9	23,6	23,5	25,8	28,9	31,1	32,5	31,3	23,1	27,8	27,8	27,2
GE 10	8836,0	48	27,5	28,7	34,0	31,0	35,3	34,6	32,2	26,8	30,2	29,9	27,9	28,5	26,1	26,2	25,6	27,0	29,0	30,5	31,2	29,3	27,0	32,2	33,5	32,7
GE 11	15421,1	46	25,7	26,9	30,5	28,8	32,4	35,3	36,9	30,9	38,3	40,0	34,9	35,6	30,5	29,6	27,6	28,0	28,6	28,1	27,7	26,0	25,3	28,5	29,6	29,2
GE 12	16185,2	46	24,8	25,8	28,9	27,3	30,0	30,9	31,2	28,0	31,6	34,5	33,8	40,4	33,5	34,0	30,9	31,4	31,9	30,8	29,8	27,2	24,5	27,8	28,5	28,1
GE 13	9310,4	48	22,7	23,5	25,9	24,7	26,6	27,4	27,9	26,0	28,6	31,2	31,6	36,2	34,3	40,2	35,2	35,0	34,3	30,8	28,8	25,8	22,4	25,1	25,6	25,3
Immissionskontingent L(IK)			41,8	41,3	43,4	42,5	44,6	42,7	40,9	36,4	41,0	42,4	39,7	43,3	38,9	41,9	38,3	38,7	39,3	39,4	40,2	40,6	41,1	46,8	44,5	44,1



Geräuschkontingentierung ohne GE5

Immissionsort

- 1-1 = IO 01-1
- 1-2 = IO 01-2
- 2-1 = IO 2-1
- 2 = IO 02
- 3 = IO 03 Brotfabrik - Bäckerei
- 4 = IO 04
- 5 = IO 05
- 6 = IO 06 Berliner Allee 35a
- 7 = IO 07 Am Bahnhof 48c
- 8 = IO 08 Am Bahnhof 9
- 9 = IO 09 WA-Gebiet
- 10 = IO 10
- 11 = IO 11 WA-Gebiet
- 12 = IO 12
- 13 = IO 13 Puschkinstraße
- 14 = IO 14 Luisenstraße 50
- 15 = IO 15
- 16 = IO 16 Luisenstraße 37
- 17 = IO 17 An den Gärten 18
- 18 = IO 18 Friedenstraße 29h
- 19 = IO 19 Berliner Allee 56
- 20-1 = IO 04 Brotfabrik - Speicher
- 20-2 = Brotfabrik - Speicher
- 20-3 = Brotfabrik - Speicher



Geräuschkontingentierung ohne GE5

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

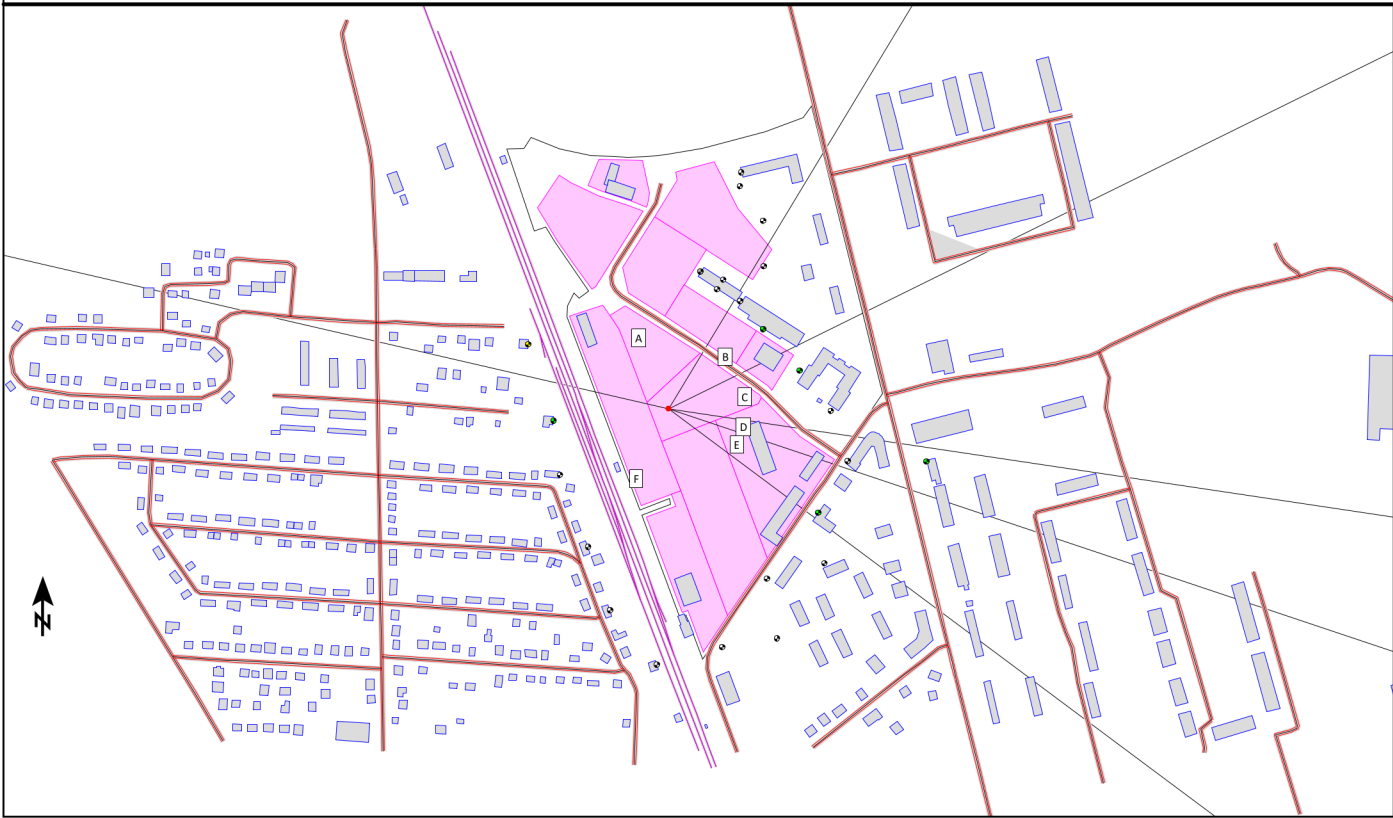
Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
GE 1	49	40
GE 2	63	56
GE 3	65	50
GE 4	55	49
GE 6	55	43
GE 7	60	46
GE 8	66	49
GE 09	60	43
GE 10	64	48
GE 11	60	46
GE 12	60	46
GE 13	64	48

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



Geräuschkontingentierung ohne GE5

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis # liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L_{\{EK\}}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{\{EK\}} + L_{\{EK,zus\}}$ ersetzt werden



Referenzpunkt

X	Y
395164,00	5781025,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	283,0	31,1	-1	-2
B	31,1	63,8	1	0
C	63,8	98,5	2	2
D	98,5	108,5	4	3
E	108,5	126,7	3	2
F	126,7	283,0	-1	-1



B-Plan 44/03-a Am Bahnhof - Wünsdorf**Geräuschkontingentierung - überarbeitet**EWZ
Waldstadt
Wünsdorf

Immissionsort			1-2	1-1	2	2-1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20-1	20-2	20-3	21	22
Gesamtimmissionswert L(GI)			60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	55,0	60,0	60,0	55,0	60,0	55,0	60,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0	60,0	60,0	60,0	65,0	60,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)			60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	60,0	55,0	60,0	60,0	55,0	60,0	55,0	60,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	55,0	60,0	60,0	60,0	60,0	65,0	60,0
			Teilpegel																									
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	1-2	1-1	2	2-1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20-1	20-2	20-3	21	22
GE 1	11156,8	49	43,5	43,8	46,2	39,1	35,5	31,8	29,4	26,1	27,5	26,4	25,1	25,0	23,7	23,6	23,2	24,1	25,3	26,7	28,0	29,2	41,9	41,8	40,3	42,3	27,8	24,9
GE 2	3399,7	63	41,8	43,8	40,7	40,5	38,8	36,7	35,2	32,7	33,9	33,3	32,3	32,5	31,3	31,4	31,3	32,3	33,7	35,4	37,1	39,5	43,6	43,6	41,9	42,1	40,5	34,7
GE 3	10154,1	65	47,0	48,0	46,8	47,3	45,7	43,7	42,1	39,5	40,9	40,5	39,5	39,9	38,7	38,9	38,9	40,1	41,7	43,9	46,0	49,6	47,7	50,4	48,9	48,8	48,6	40,2
GE 4	7912,3	55	40,1	40,1	40,7	42,1	39,2	35,9	33,7	30,4	32,1	31,4	30,1	30,4	28,9	29,0	28,7	29,9	31,5	33,5	35,3	37,1	39,2	50,5	45,4	45,1	33,4	28,4
GE 6	5508,1	55	37,8	36,1	41,1	47,5	47,5	39,8	36,0	31,1	33,6	32,5	30,7	30,8	29,0	29,0	28,4	29,5	31,0	32,5	33,8	34,0	35,3	45,6	48,1	45,6	29,5	25,6
GE 7	2978,8	60	38,7	36,6	42,2	45,8	54,3	51,4	43,2	35,9	39,2	37,3	35,0	34,7	32,6	32,2	31,3	32,1	33,3	34,0	34,6	34,0	36,0	40,8	43,1	42,5	30,1	27,2
GE 8	6408,7	66	46,1	45,4	47,9	50,8	49,9	47,5	45,4	41,4	43,9	43,6	42,1	42,7	40,9	41,2	40,9	42,5	44,6	47,1	49,2	49,1	44,8	51,4	51,8	50,7	42,1	36,9
GE 09	14207,9	60	41,0	40,6	42,3	44,2	43,9	42,9	41,9	38,5	41,1	41,7	40,6	42,0	39,9	40,6	40,5	42,8	45,9	48,1	49,5	48,3	40,1	44,8	44,8	44,2	39,2	33,5
GE 10	8836,0	64	44,7	43,5	47,0	50,0	51,3	50,6	48,2	42,8	46,2	45,9	43,9	44,5	42,1	42,2	41,6	43,0	45,0	46,5	47,2	45,3	43,0	48,2	49,5	48,7	39,5	35,4
GE 11	15421,1	60	40,9	39,7	42,8	44,5	46,4	49,3	50,9	44,9	52,3	54,0	48,9	49,6	44,5	43,6	41,6	42,0	42,6	42,1	41,7	40,0	39,3	42,5	43,6	43,2	35,8	32,7
GE 12	16185,2	60	39,8	38,8	41,3	42,9	44,0	44,9	45,2	42,0	45,6	48,5	47,8	54,4	47,5	48,0	44,9	45,4	45,9	44,8	43,8	41,2	38,5	41,8	42,5	42,1	36,1	32,5
GE 13	9310,4	64	39,5	38,7	40,7	41,9	42,6	43,4	43,9	42,0	44,6	47,2	47,6	52,2	50,3	56,2	51,2	51,0	50,3	46,8	44,8	41,8	38,4	41,1	41,6	41,3	37,1	33,3
Immissionskontingent L(IK)			53,5	53,5	55,0	56,9	58,6	57,1	55,4	50,8	55,4	56,8	54,2	57,9	53,8	57,5	53,6	54,0	54,6	54,6	55,4	55,2	52,9	57,7	57,4	56,7	51,3	45,0



B-Plan 44/03-a Am Bahnhof - Wünsdorf**Geräuschkontingentierung - überarbeitet**EWZ
Waldstadt
Wünsdorf**Kontingentierung für: Nachtzeitraum**

Immissionsort			1-2	1-1	2	2-1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20-1	20-2	20-3	21	22
Gesamtimmissionswert L(GI)			45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	40,0	45,0	45,0	40,0	45,0	40,0	45,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	45,0	45,0	45,0	45,0	50,0	45,0
Geräuschvorbelastung L(vor)			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planwert L(PI)			45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	45,0	40,0	45,0	45,0	40,0	45,0	40,0	45,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	45,0	45,0	45,0	45,0	50,0	45,0
			Teilpegel																									
Teilfläche	Größe [m²]	L(EK)	1-2	1-1	2	2-1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20-1	20-2	20-3	21	22
GE 1	11156,8	40	34,5	34,8	37,2	30,1	26,5	22,8	20,4	17,1	18,5	17,4	16,1	16,0	14,7	14,6	14,2	15,1	16,3	17,7	19,0	20,2	32,9	32,8	31,3	33,3	18,8	15,9
GE 2	3399,7	56	34,8	36,8	33,7	33,5	31,8	29,7	28,2	25,7	26,9	26,3	25,3	25,5	24,3	24,4	24,3	25,3	26,7	28,4	30,1	32,5	36,6	36,6	34,9	35,1	33,5	27,7
GE 3	10154,1	50	32,0	33,0	31,8	32,3	30,7	28,7	27,1	24,5	25,9	25,5	24,5	24,9	23,7	23,9	23,9	25,1	26,7	28,9	31,0	34,6	32,7	35,4	33,9	33,8	33,6	25,2
GE 4	7912,3	49	34,1	34,1	34,7	36,1	33,2	29,9	27,7	24,4	26,1	25,4	24,1	24,4	22,9	23,0	22,7	23,9	25,5	27,5	29,3	31,1	33,2	44,5	39,4	39,1	27,4	22,4
GE 6	5508,1	43	25,8	24,1	29,1	35,5	35,5	27,8	24,0	19,1	21,6	20,5	18,7	18,8	17,0	17,0	16,4	17,5	19,0	20,5	21,8	22,0	23,3	33,6	36,1	33,6	17,5	13,6
GE 7	2978,8	46	24,7	22,6	28,2	31,8	40,3	37,4	29,2	21,9	25,2	23,3	21,0	20,7	18,6	18,2	17,3	18,1	19,3	20,0	20,6	20,0	22,0	26,8	29,1	28,5	16,1	13,2
GE 8	6408,7	49	29,1	28,4	30,9	33,8	32,9	30,5	28,4	24,4	26,9	26,6	25,1	25,7	23,9	24,2	23,9	25,5	27,6	30,1	32,2	32,1	27,8	34,4	34,8	33,7	25,1	19,9
GE 09	14207,9	43	24,0	23,6	25,3	27,2	26,9	25,9	24,9	21,5	24,1	24,7	23,6	25,0	22,9	23,6	23,5	25,8	28,9	31,1	32,5	31,3	23,1	27,8	27,8	27,2	22,2	16,5
GE 10	8836,0	48	28,7	27,5	31,0	34,0	35,3	34,6	32,2	26,8	30,2	29,9	27,9	28,5	26,1	26,2	25,6	27,0	29,0	30,5	31,2	29,3	27,0	32,2	33,5	32,7	23,5	19,4
GE 11	15421,1	46	26,9	25,7	28,8	30,5	32,4	35,3	36,9	30,9	38,3	40,0	34,9	35,6	30,5	29,6	27,6	28,0	28,6	28,1	27,7	26,0	25,3	28,5	29,6	29,2	21,8	18,7
GE 12	16185,2	46	25,8	24,8	27,3	28,9	30,0	30,9	31,2	28,0	31,6	34,5	33,8	40,4	33,5	34,0	30,9	31,4	31,9	30,8	29,8	27,2	24,5	27,8	28,5	28,1	22,1	18,5
GE 13	9310,4	48	23,5	22,7	24,7	25,9	26,6	27,4	27,9	26,0	28,6	31,2	31,6	36,2	34,3	40,2	35,2	35,0	34,3	30,8	28,8	25,8	22,4	25,1	25,6	25,3	21,1	17,3
Immissionskontingent L(IK)			41,3	41,8	42,5	43,4	44,6	42,7	40,9	36,4	41,0	42,4	39,7	43,3	38,9	41,9	38,3	38,7	39,3	39,4	40,2	40,6	41,1	46,8	44,5	44,1	38,1	32,1



Immissionsort

1-2 = IO 01-2	12 = IO 12
1-1 = IO 01-1	13 = IO 13 Puschkinstraße
2 = IO 02	14 = IO 14 Luisenstraße 50
2-1 = IO 2-1	15 = IO 15
3 = IO 03 Brotfabrik - Bäckerei	16 = IO 16 Luisenstraße 37
4 = IO 04	17 = IO 17 An den Gärten 18
5 = IO 05	18 = IO 18 Friedenstraße 29h
6 = IO 06 Berliner Allee 35a	19 = IO 19 Berliner Allee 56
7 = IO 07 Am Bahnhof 48c	20-1 = IO 20 Brotfabrik - Speicher
8 = IO 08 Am Bahnhof 9	20-2 = IO 20 Brotfabrik - Speicher
9 = IO 09 WA-Gebiet	20-3 = IO 20 Brotfabrik - Speicher
10 = IO 10	21 = IO 21 Bahngelände
11 = IO 11 WA-Gebiet	22 = IO 22 Waldesruh 1



Geräuschkontingentierung - überarbeitet

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L\{EK\}$ nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
GE 1	49	40
GE 2	63	56
GE 3	65	50
GE 4	55	49
GE 6	55	43
GE 7	60	46
GE 8	66	49
GE 09	60	43
GE 10	64	48
GE 11	60	46
GE 12	60	46
GE 13	64	48

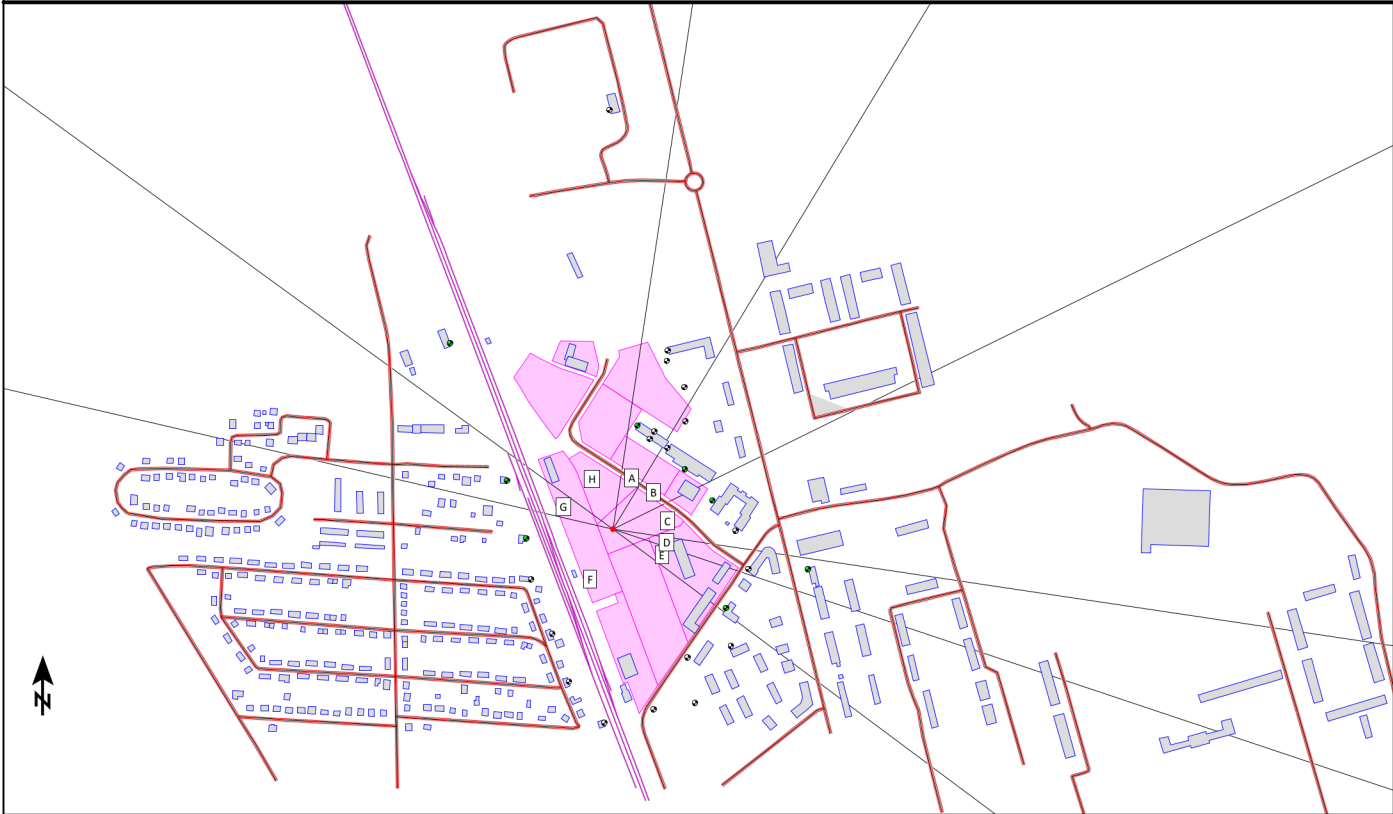
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



B-Plan 44/03-a Am Bahnhof - Wünsdorf
Geräuschkontingentierung - überarbeitet

EWZ
Waldstadt
Wünsdorf

Vorschlag für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:
Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis # liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L_{\{EK\}}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{\{EK\}}+L_{\{EK,zus\}}$ ersetzt werden



Referenzpunkt

X	Y
395164,00	5781025,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	8,6	31,1	0	0
B	31,1	63,8	0	0
C	63,8	98,5	1	1
D	98,5	108,5	3	3
E	108,5	126,7	2	1
F	126,7	283,0	0	0
G	283,0	306,1	0	0
H	306,1	8,6	13	11

Speicher Brotfabrik Wünsdorf

Faunistische Untersuchung

Artengruppen: Fledermäuse · Vögel

Auftraggeber: **Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH i. L.**
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam OT Groß Glienicke

Bearbeitung: **Natur+Text GmbH**
Forschung und Gutachten
Friedensallee 21
15834 Rangsdorf
Tel. 033708 / 20431
info@naturundtext.de
www.naturundtext.de

Dipl. Ing. (FH) Sarah Tost
B. Sc. Kristian Tost

Projektnummer: 25-160G

Rangsdorf, 03. März 2026

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Zossen plant im Ortsteil Wünsdorf die Festsetzungen für den Teilbereich GE 5 des Bebauungsplans 44/03-a „Am Bahnhof“ (2. Änderung) von einer gewerblichen Nutzung in eine gemischte Nutzung zu ändern. Der Bereich ist durch ein leerstehendes ehemaliges Speichergebäude bebaut. Es handelt sich um den unter Denkmalschutz stehenden Speicher der östlich hiervon befindlichen Brotfabrik. Das in Stahlbeton-Bauweise errichtete Gebäude weist neben einem Keller fünf Geschosse und ein Dachgeschoss auf. Im Erdgeschoss ist eine umlaufende Laderampe mit Vordach vorhanden. Auf Grund des langjährigen Leerstandes sind in allen Etagen Fenster kaputt und das Gebäude für Vögel und Fledermäuse leicht zugänglich.

Um Angaben zum Potential des Gebäudes als Lebensraum für geschützte Tierarten im Planverfahren zu berücksichtigen, erfolgte eine entsprechende Untersuchung des Gebäudes und des nahen Umfeldes. Abbildung 1 zeigt einen Ausschnitt des Bebauungsplan mit Abgrenzung des zur Änderung vorgesehenen Bereiches GE 5.

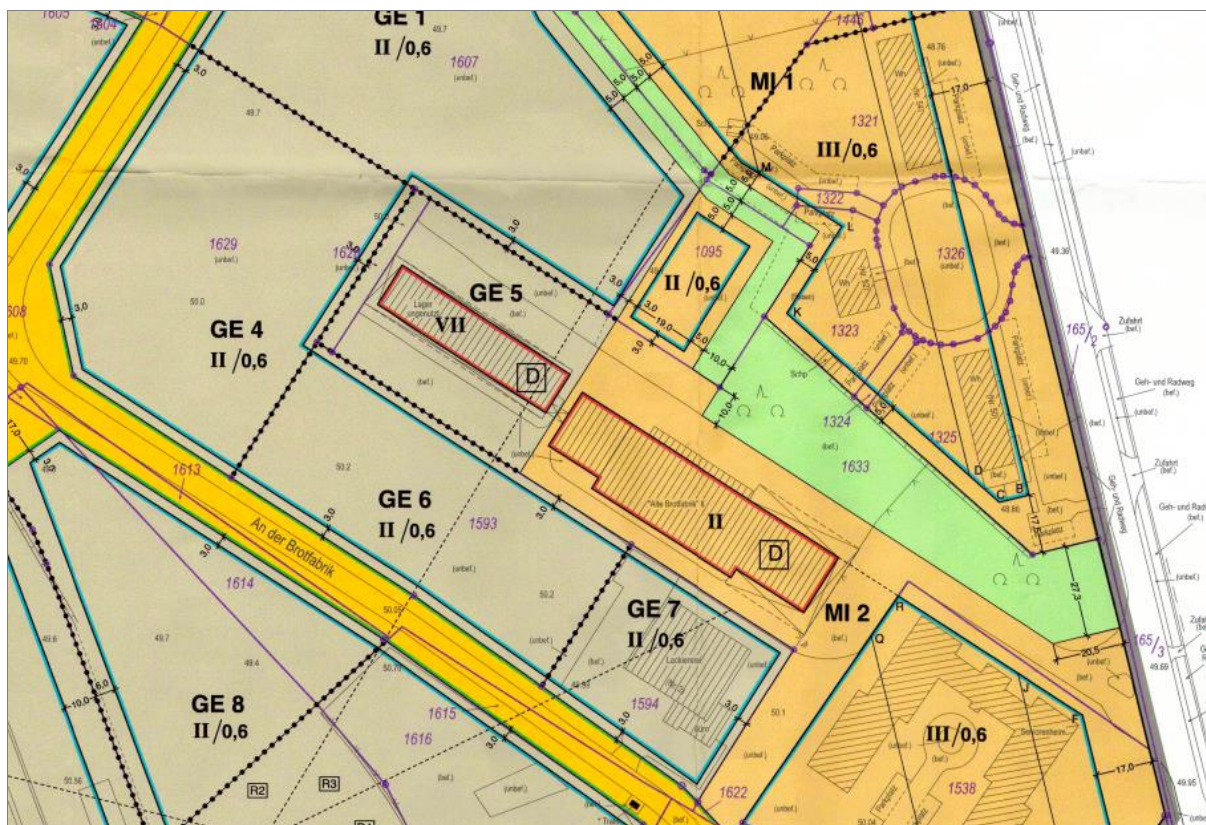


Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan 44/03-a „Am Bahnhof“ (2. Änderung) der Stadt Zossen (www.zossen.de)

2 Methodik

Am 02.09.2025 fand eine Begutachtung des Gebäudes und der angrenzenden Flächen statt. Die Witterung zum Zeitpunkt der Begehung war regnerisch mit leichtem Wind und 16 - 18 °C. In den Tagen vor der Begehung lagen die Tageshöchsttemperaturen bei 22 - 29 °C bei teilweise niederschlagsreicher Witterung.

Das Gebäude wurde auf Grund des Regens zuerst innen auf Besiedlungsspuren von Brutvögeln (z. B. Nester), Fledermäusen (z. B. Reste von Schmetterlingen, Fledermauskot) und Hinweisen auf eine Nutzung durch andere geschützte Arten (z. B. Hornissen) untersucht. Im Anschluss erfolgte eine Begutachtung der Außenfassaden und des Daches soweit dies vom Boden aus möglich war.

Im Rahmen der Untersuchung wurden relevante Bereiche mittels starker Lampe auf eine Eignung bzw. Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte begutachtet. Erreichbare Hohlräume und potentielle Quartierstrukturen wurden mit Lampe und Spiegel auf einen Besatz durch Fledermäuse und Spuren einer Nutzung sowie das Vorhandensein von Vogelnestern untersucht.

Am 19.02.2026 erfolgte bei -2 °C eine zweite Begehung des Gebäudes zum Ende einer langanhaltenden Kälteperiode. Im Zuge der Begehung wurden geprüft, ob die halbunterirdischen Kellerräume und Spalten in den oberen Stockwerken als Winterquartier durch Fledermäuse genutzt wurden.

3 Ergebnisse

Gebäudeumfeld

Umlaufend um das Gebäude besteht eine gepflasterte Fläche, die als Zufahrt zur umlaufenden Laderampe diente. Das Pflaster ist nur noch teilweise sichtbar. Große Teile nördlich des Gebäudes sind mit ruderalen Grasfluren und Robinienaufwuchs überwachsen. Südlich des Gebäudes dominiert flächig dichter Robinienaufwuchs.

Vorkommen von Zauneidechsen sind aus anderen Vorhaben im Umfeld bekannt. 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.

Außenfassade

Wenige Bereiche mit abplatzenden Putz boten potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse. Diese befanden sich überwiegend auf der Nordseite des Gebäudes. Der Putz der Südseite war überwiegend noch intakt.

Spaltenquartierstrukturen waren in Form von Fensterblechen an allen Gebäudeseiten vorhanden. Die Nutzung dieser Strukturen konnte nicht im Detail untersucht werden, da der Großteil der Fenster über eine Zweiteilung in einen gläsernen Fensterbereich oben und

einen hölzernen Lüftungsklappenbereich unten verfügten. Die außenliegenden Fensterbleche waren so nicht von innen erreichbar und konnten somit auch nicht untersucht werden. Bereiche in denen die Fensterbleche untersucht werden konnten, zeigten, dass zwischen den Blechen und dem Mauerwerk entsprechend große Spalten vorhanden sind, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden könnten. Weitere potentielle Spaltenquartierstrukturen sind hinter Ortgangblechen und weiteren Blechabdeckungen zu vermuten.

Zwei Dehnungsfugen an den Längsseiten des Gebäudes ziehen sich vom Erdgeschoss bis zum Dach. Die Fugen sind mit Blechen abgedeckt, jedoch besteht die Möglichkeit, dass Fledermäuse die Hohlräume hinter dem Blech und mögliche Spalten der Dehnungsfuge als Quartier nutzten. Eine genaue Untersuchung konnte auf Grund der Lage der Struktur oberhalb des umlaufenden Vordaches nicht erfolgen.

Das Dach wies einen größeren Zwischenraum im Bereich der Dachbalken zwischen den Stahlbetondecken von Dachgeschoss/Dachboden und der Dacheindeckung auf. Eine Nutzung durch Vögel und Fledermäuse im Bereich dieses sog. „Zwischendachs“ konnte nicht untersucht werden, ist jedoch potentiell möglich.

Einflugöffnungen in das Gebäude, die durch Fledermäuse oder Vögel genutzt werden könnten, waren in einer Vielzahl vorhanden, da viele Fenster kaputt waren.



Abbildung 2: Südostansicht mit dichtem Robienaufwuchs



Abbildung 3: Nordwestansicht mit dichtem Robienaufwuchs und Grasfluren



Abbildung 4: Südfassade mit Dehnungsfuge



Abbildung 5: Dehnungsfuge Detail



Abbildung 6: abplatzender Putz an der Nordfassade



Abbildung 7: Überdachte Laderampe mit angrenzendem Robinienaufwuchs an der Südseite



Abbildung 8: Bleche an den Gauben



Abbildung 9: Fensterblech mit Spalt – potentielles Fledermausquartier

Keller

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Auf Grund der Laderampe im Erdgeschoss ist der Keller nur halb im Boden, so dass die Kellerfenster oberhalb des umliegenden Geländes liegen. Die Bereiche unterhalb der Laderampe sind teilweise durch Undichtigkeiten feucht. An einigen wenigen Stellen gab es Betonabplatzungen an Wand und Decke. Allgemein waren jedoch durch die überwiegend glatten Betonwände nur wenige Versteck- und Hangplatzstrukturen für Fledermäuse vorhanden.

Hinweise auf eine Nutzung der Räume durch Fledermäuse war in Form von Fraßspuren (vereinzelt Schmetterlingsflügel) vorhanden. Tiere waren nicht anwesend.

Eine Nutzung als Winterquartier war im Rahmen der ersten Begehung anzunehmen. Eine Nutzung durch Fledermäuse konnte jedoch im Rahmen der zweiten Begehung während der Winterschlafenszeit bei entsprechenden Witterungsbedingungen nicht bestätigt werden.

Ein altes Nest eines Hausrotschwanzes stellte den einzigen Nutzungsnachweise für Brutvögel dar. Hinweise auf andere geschützte Arten lagen nicht vor.



Abbildung 10: Ansicht Keller



Abbildung 11: Metallrohr in der Decke, oben verschlossen; potentieller Fledermaushangplatz



Abbildung 12: stellenweise abplatzender Beton an den Wänden



Abbildung 13: stellenweise abplatzender Beton an der Decke



Abbildung 14: Hausrotschwanznest in Stromverteilerkasten



Abbildung 15: offene Fenster kurz oberhalb des anstehenden Geländes

Erdgeschoss

Vereinzelte war Fledermauskot verstreut auf dem Boden des Erdgeschosses zu finden. Eine Dehnungsfuge des Gebäudes wies an Säulen im Raum Spalten auf, die als Fledermausquartier nutzbaren wären. Hinweise auf eine Nutzung der Struktur lagen nicht vor. Einzelne Versteckstrukturen waren durch ablösende Tapete in einem Raum und Fugen in einem zugemauerten Durchgang vorhanden. Ein abgetrennter Raum war innen mit einer teilweise sich ablösenden Wandverkleidung versehen. Diese kann potentiell als Fledermausquartier genutzt werden.



Abbildung 16: Ansicht Erdgeschoss

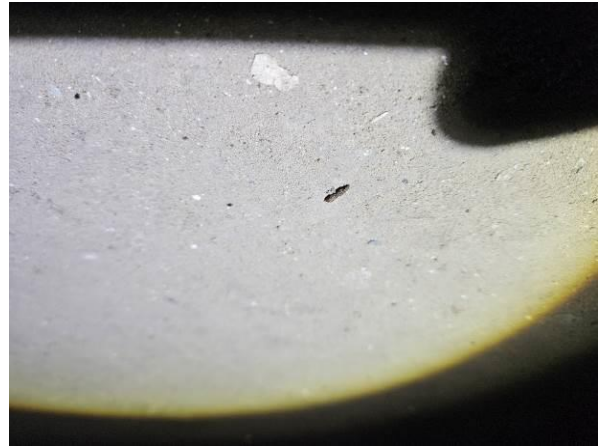


Abbildung 17: Fledermauskot



Abbildung 18: Abgetrennter Raum mit Wandverkleidung und Tapete



Abbildung 19: Abgetrennter Raum mit Wandverkleidung und Tapete



Abbildung 20: Ausmauerung mit offenen Fugen



Abbildung 21: Dehnungsfuge in einer der Säulen

1. Obergeschoss

Im Westteil der Etage befanden sich abgegrenzte Räume mit Wandverkleidungen, die potentielle Fledermausquartierstrukturen darstellen. Spuren einer Nutzung waren nicht vorhanden. Auf einem Gardienenhalter befand sich ein altes Nest eines Hausrotschwanzes.

Im nordwestlichen Treppenhaus befand sich ein Ringeltaubennest auf einer Rohrleitung.

Im Bereich des Speicherraumes war vereinzelt Fledermauskot vorzufinden. Die unteren Bereiche der Fenster waren als Lüftungsklappen ausgebildet. Diese waren teilweise von innen mit Platten verschlossen und boten somit Fledermäusen potentielle Quartierstrukturen. Eine Nutzung konnte nicht festgestellt werden, jedoch waren die Bereiche auch nicht vollständig zu untersuchen ohne sie zu zerstören.



Abbildung 22: Ansicht Speicherbereich 1. OG



Abbildung 23: Ringeltaubennest



Abbildung 24: Fenster (oben) und Lüftungsklappen (unten)



Abbildung 25: teilweise offene Lüftungsklappenverkleidung



Abbildung 26: Raum mit Wandverkleidung



Abbildung 27: Spalt hinter Wandverkleidung

2. Obergeschoss

Im nordwestlichen Bereich waren wie im 1. OG extra Räume abgegrenzt (hier Toiletten). In diesen befand sich ein altes Hausrotschwanznest in einem Stromverteilerkasten. Schmetterlingsflügel wiesen auf die Nutzung als Fraßplatz durch Fledermäuse hin. Einzelne Versteckstrukturen wurden durch ablösende Tapete gebildet.

Im Bereich des Speicherraumes war vereinzelt Fledermauskot vorzufinden. Die unteren Bereiche der Fenster waren wie im 1. OG als Lüftungsklappen ausgebildet mit entsprechendem Quartierpotential. Löcher in der Decke waren von oben mit Ziegelsteinen verschlossen und boten Fledermäusen Quartierstrukturen, die, wie angeklebter und am Boden

liegender Fledermauskot an drei Stellen zeigte, auch genutzt wurden. Es besteht das Potential, dass diese Strukturen auch als Winterquartier durch *Pipistrellen* (Zwerg- und Mückenfledermaus) genutzt werden. Dies wurde jedoch nicht bestätigt.



Abbildung 28: Ansicht Speicherbereich 2. OG



Abbildung 29: Hausrotschwanznest in Stromverteilerkasten



Abbildung 30: abgetrennter Bereich mit Toiletten

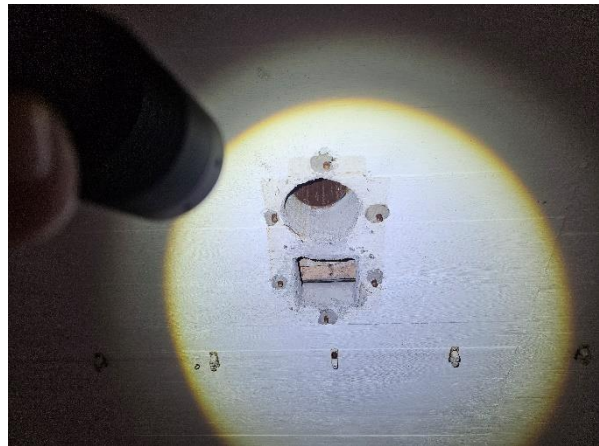


Abbildung 31: Deckenloch von oben verschlossen



Abbildung 32: offenes Deckenloch



Abbildung 33: Deckenlochverschluss

3. Obergeschoss

Im nordwestlichen Bereich war ein Raum mit einer Wandverkleidung abgegrenzt. An der Verkleidung befand sich viel angeklebter Fledermauskot, was auf eine Nutzung als Wochenstubenquartier hindeutet. Einsehbare Bereiche der Verkleidung umfassten nur geringe Anteile. Diese wurden untersucht. Hierbei wurden keine Tiere vorgefunden.

Wie im 1. OG befand sich im nordwestlichen Treppenhaus ein Ringeltaubennest auf einer Rohrleitung.

Ein altes Nest eines Hausrotschwanzes befand sich auf einem herunterhängenden Metallteil im Speicherbereich. An sechs Stellen war unterhalb von nach oben verschlossenen Deckenlöchern Anhäufungen von Fledermauskot vorzufinden. Weiterer Fledermauskot lag verstreut auf dem Fußboden.



Abbildung 34: Ansicht Speicherbereich 3. OG



Abbildung 35: Hausrotschwanznest



Abbildung 36: Abgetrennter Raum mit Wandverkleidung



Abbildung 37: Fledermauskot an Wandverkleidung



Abbildung 38: Wandverkleidung mit Fledermauskot



Abbildung 39: Ringeltaubennest auf Leitung

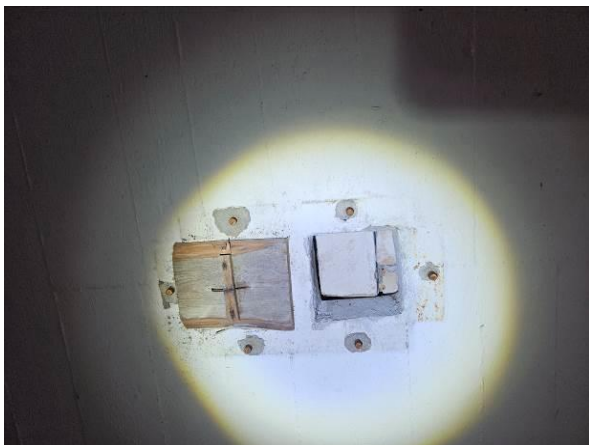


Abbildung 40: von oben verschlossenes Loch in Decke (Blick nach oben)



Abbildung 41: Fledermauskot unterhalb des Lochs in der Decke

4. Obergeschoss

Wie im 3. OG gab es auch im 4. OG einen Raum mit Wandverkleidung im Nordwesten. Angeklebter Fledermauskot wies auch hier auf eine Quartiernutzung hin. Der Speicherbereich war in der Vergangenheit ausgebaut worden. So wurden die Säulen und die Bereiche nördlich und südlich des östlichen Treppenhauses mit Verkleidungen versehen. Diese wiesen teilweise Beschädigungen auf, so dass Fledermäuse hinter die Verkleidung kommen können. Angeklebter Fledermauskot insbesondere im südöstlichen Bereich (dort lag auch viel Kot auf dem Boden) deutet auf eine Wochenstubennutzung hin.

Hinweise auf eine Nutzung durch Brutvögel lagen nicht vor.



Abbildung 42: Ansicht 4. OG



Abbildung 43: Ansicht 4. OG



Abbildung 44: teilweise verschlossene Lüftungskappen unten den Fenstern



Abbildung 45: Wandverkleidung teilweise kaputt



Abbildung 46: Verkleidete Säule mit Fledermauskot



Abbildung 47: Raum südlich des östlichen Treppenhauses mit Fledermauskot



Abbildung 48: Wandverkleidung mit angeklebtem Fledermauskot



Abbildung 49: Fledermauskot auf Boden



Abbildung 50: Abgetrennter Raum mit Wandverkleidung



Abbildung 51: Abgetrennter Raum mit Wandverkleidung

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss war zum Dachboden in Teilbereichen nur durch Holzwolle-Leichtbauplatten („Sauerkrautplatten“, Heraklitplatten) abgegrenzt. Eine Zwischenwand war ebenfalls beidseitig mit diesen Platten beplankt. Der Zwischenraum kann als potentielles Fledermausquartier dienen. In den durch Löcher einsehbaren Bereichen konnten jedoch keine Nutzungsspuren festgestellt werden.

Im Geschoss lag vermehrt Marderkot. Im Raum über dem Fahrstuhl war Marder- und Taubenkot vorhanden. Eine Nutzung durch Fledermäuse war nicht zu erkennen.



Abbildung 52: Ansicht Dachgeschoss



Abbildung 53: Trennwand aus Holzwolle-Leichtbauplatten



Abbildung 54: Marderkot



Abbildung 55: Ansicht Dachgeschoss

Dachboden

Der Dachboden war nur über zwei Deckenluken mittels Leiter erreichbar. Viel Tauben- und Marderkot lag verteilt auf dem Boden und den Deckenverkleidungen zum Dachgeschoss hin. Im nordwestlichen Teil lag größerer Fledermauskot, was auf eine Nutzung durch Breitflügelfledermäuse (*Eptesicus serotinus*) oder Mausohr (*Myotis myotis*) hindeutet. Die Tiere nutzen Halterungen von Leitungen als Hangplätze. Im Bereich der Dehnungsfuge des Gebäudes war ein Spalt vorhanden, der potentiell durch Fledermäuse als Quartier nutzbar ist bzw. einen Übergang zwischen Zwischendach und Dachboden darstellt.



Abbildung 56: Ansicht Dachboden



Abbildung 57: Einstiegs Luke Blick vom Dachgeschoss in den Dachboden



Abbildung 58: abgedeckte Holzwolle-Leichtbauplatten



Abbildung 59: Spalt in Dehnungsfuge



Abbildung 60: Hangplätze an Leitungshaltern

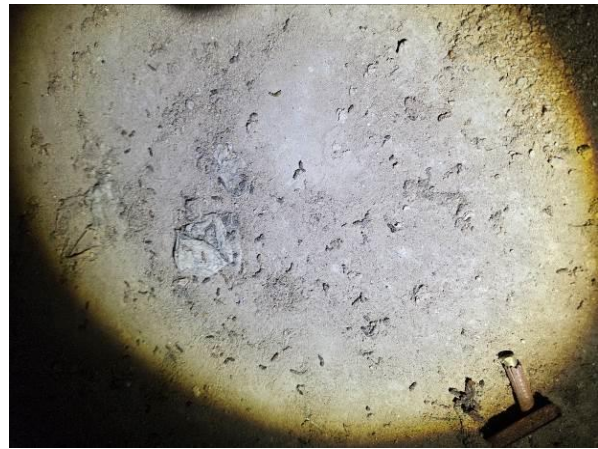


Abbildung 61: Fledermauskot unter Leitungshaltern

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 des Hausrotschwanzes 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.

4 Auswirkungen und Empfehlungen

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 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 notwendig:

- Nischenbrüterniststätten (ein Revier Hausrotschwanz):
Anbringung von drei Nischenbrüterkästen an der Außenfassade des Gebäudes

- 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). Der Kompensationsbedarf kann sich aufgrund der Ergebnisse der noch nötigen Detailuntersuchungen 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.

Tabelle 1: Übersicht der nachgewiesenen Fledermausquartierstrukturen und abgeleiteter Kompensationsbedarf

Geschoss	Nachweisstellen	Beschreibung	Faktor	Kompensation
Außenfassade	mehrere potentielle Strukturen	potentielle Quartiere unter Fensterblechen, im Zwischendach, unter Putzabplatzungen; Bereiche bisher nicht untersuchbar	1:2	Fledermausquartierkästen (Anzahl erst nach Detailuntersuchung bzw. im Rahmen der Sanierung festzulegen)
Keller	einzelne potentielle Strukturen	kein Nachweis einer Nutzung der Strukturen	-	kein Kompensationsbedarf
EG	2	einzelne Strukturen	1:2	4 Quartierkästen
1. OG	2	einzelne Strukturen	1:2	4 Quartierkästen
2. OG	3	Deckenlöcher	1:2	6 Quartierkästen
3. OG	6	Deckenlöcher	1:2	12 Quartierkästen
	1	Wandverkleidung	1:5	5 Quartierkästen
4. OG	2	Wandverkleidung	1:5	10 Quartierkästen
Dachgeschoss	1	einzelne Strukturen	1:2	2 Quartierkästen
Dachboden	3	einzelne Strukturen, Raumnutzung durch freihängende Arten		Quartierherstellung im östlichen Dachbodenteil
Anzahl notwendiger Quartierkästen: (zuzüglich ggf. weiterer Kästen je nach Ergebnis der Detailuntersuchung)				43 Quartierkästen Quartierherstellung im östlichen Dachbodenteil

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 RegBkPlG 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 RegBkPlG 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 Wünsdorf 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
	weder in der schalltechnischen Stellungnahme des Akustikbüros noch in der Begründung erläutert. Die geplante Änderung ermögliche u. a. eine schutzwürdige Wohnnutzung. Der Geltungsbereich der Änderung liege zw. der B 96 und der DB-Strecke 6135, der Bestandteil des transeuropäischen Bahnnetzes ist und auf Tempo 200 ausgebaut werden soll. Bei der Lärmbetrachtung sollte der Verkehrslärm berücksichtigt werden. Dazu sollten in der Begründung auch kurz auf die aktuellen Lärmaktionspläne eingegangen werden. Bzgl. der Lärmschutzfestsetzungen sollte das LfU im BP-Verfahren beteiligt werden. Gebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB, die in der Begründung erwähnt werden (siehe S. 15) müssten im BP festgesetzt werden. Der Geltungsbereich der geplanten Änderung grenze nicht unmittelbar an eine festgesetzte Verkehrsfläche. Mit seiner Einbeziehung in das MI 2 ändere sich das zwar, da das MI 2 an die B 96 und die Straße „An der Brotfabrik“ grenze. Aufgrund der Zuschnitte der Baugebietsflächen, der Bestandsbebauung und der Baulinienfestsetzungen ist eine interne Zufahrt aber u. U. nicht ohne weiteres möglich. Die in der Begründung erwähnte rückwärtige Erschließung über eine vorhandene Zufahrt der Brotfabrik (siehe S.20) ist im BP nicht zu erkennen. Es sollte daher geprüft und beschrieben werden, ob und wie die Erschließung entsprechend der absehbaren Anforderungen des Verkehrs gesichert werden kann. Dabei sollte insbesondere auf die Belange der Feuerwehr und der zuständige Müllentsorger eingegangen werden, da sich aus deren Fahrzeugen bzw. Anforderungen regelmäßig zu berücksichtigende Sachverhalte ergeben können. Die entsprechenden TöB sollten an der Planung beteiligt werden. Ggf. sollte auch geprüft werden, ob für die Vorbereitung der gesicherten Erschließung Verkehrsflächen oder zumindest Geh- und Fahrrechte festgesetzt werden sollten. Auch in der Begründung sollte kurz auf die gemeindliche Stellplatzsatzung hingewiesen		der Begründung nochmals näher erläutert. Nach Rücksprache mit dem Fachgutachter, wurden die Festsetzung aufgenommen, dass eine Überschreitung der Richtwerte nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Anregung wird bzw. wurde bereits berücksichtigt. Das LfU wurde bereits beteiligt. Da keine Stellungnahme abgegeben wurde, kann die Gemeinde entsprechend der Formulierung im Anschreiben zur Beteiligung an die Behörden davon ausgehen, dass keine Belange berührt werden. Da die Verkehrsprognose 2040 für die B 96 von einer deutlichen Erhöhung der Verkehrszahlen ausgeht und für diesen Bereich entlang der Bahnstrecke im Rahmen des Ausbaus auf 200 km /h keine Lärmschutzwände erforderlich waren, wurde die bisherige textliche Festsetzung Nr. 1 für den Änderungsbereich der 4. Änderung angepasst. Da nur im Rahmen der Baugenehmigung Klarheit besteht, wo schutzbedürftige Räume angeordnet werden, ist der Nachweis zur Einhaltung der Richtwerte im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Planzeichnung und die Begründung wird ergänzt. Anregung wird teilweise berücksichtigt (siehe auch oben) Die Planzeichnung wird redaktionell hinsichtlich der Erkennbarkeit der Flurstücke angepasst. Die Begründung wird ergänzt. Zusätzliche Festsetzungen zu Geh- und Fahrrechten sind nicht erforderlich, da keine Grundstücksteilung geplant ist. Die Stellplatzsatzung wird als Hinweis auf der Planzeichnung

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Stadt, die Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundlicher Kommunen ist, in Ergänzung der über 20 Jahre alten Stellplatzsatzung auch Regelungen zu notwendigen Abstellplätzen für Fahrräder festsetzen könnte (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 5 und 9 BbgBO). Schließlich wird angeregt, in der Begründung einen Hinweis auf das GebäudeElektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, das die Errichtung von und die Ausstattung mit der vorbereitenden Leitungsinfrastruktur und der Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität in neu zu errichtenden (und bestehenden) Gebäuden ab einer gewissen Größenordnung regelt, zu ergänzen. 5.4. Aus dem Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung, Bereich Bauleitplanung ergeben sich nach Prüfung der Planunterlagen nachfolgende Anregungen und Hinweise: Eine detaillierte bauplanungsrechtliche Stellungnahme zu dem Entwurf ist derzeit aus personellen Gründen nicht möglich. Die Hinweise können Ihnen daher erst bis zum 07.08.2026 mitgeteilt werden. 6. Weitere Hinweise des Landkreises: 6.1 Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt: - Büro für Chancengleichheit und Integration, hier: Behinderten– und Seniorenbeauftragte, - Hauptamt, hier: SG Gebäude- und Liegenschaftsmanagement und SG Infrastrukturmanagement, - Ordnungsamt, hier: SG Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei - Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - Sozialamt, hier: SG Eingliederungshilfe und Betreuungsbehörde und SG Sozialhilfe - Amt für Bildung und Kultur, SG Schulverwaltung - Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen		vermerkt, die Begründung wird ergänzt. Die Festsetzung von Fahrradstellplätzen wird nicht für erforderlich erachtet. Es obliegt dem zukünftigen Bauherren, diese in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung wird auf die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz hingewiesen. Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung sind diese zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan selbst wird eine Fesetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB nicht für notwendig erachtet. Zu 5.4 Es wurden keine weiteren Stellungnahmen abgegeben, so dass die Stadt entsprechend des Wortlautes des Anschreibens der Behördenbeteiligung davon ausgehen kann, dass keine (weiteren) Belange berührt werden. Zu 6. Hinweise des Landkreises Zu 6.1 Kenntnisnahme

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 (§ 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 UNE 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

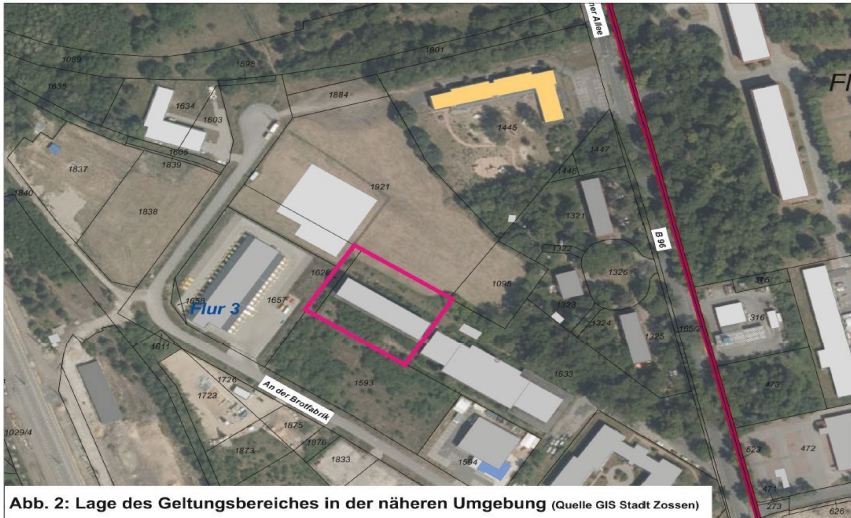
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung 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 Wünsdorf 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 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.	16.06.2026	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
----------	--	-------	--

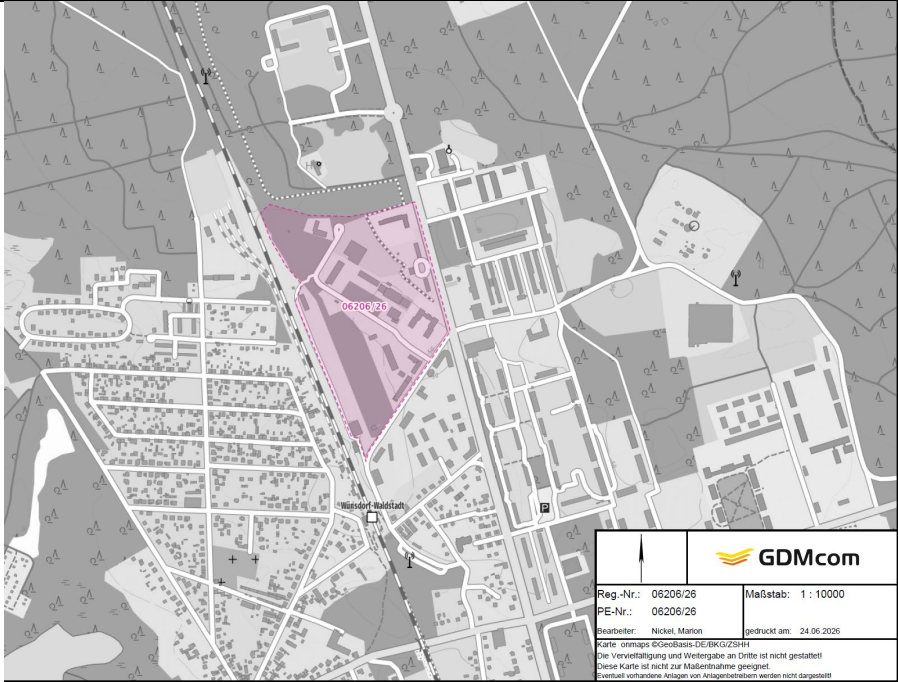
12	e.dis AG Regionalbereich Ost Brandenburg 16.06.2026 wir beziehen uns auf die E-Mail vom 16. Juni 2026 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen. Im dargestellten Geltungsbereich des 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 .

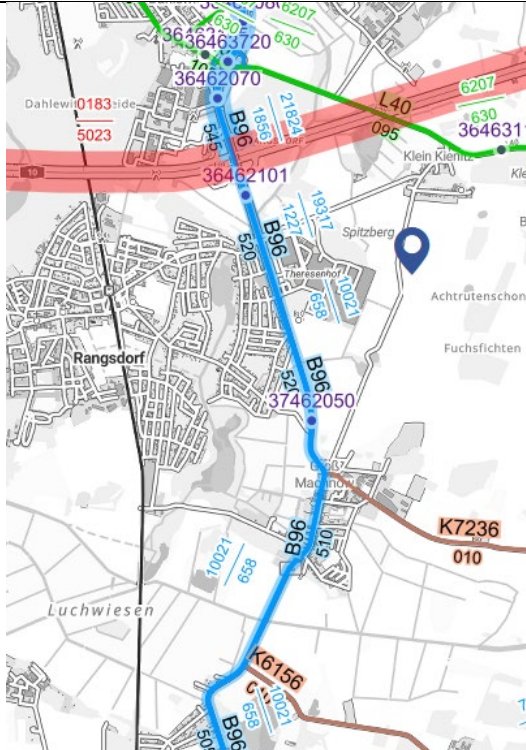
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
16	DNS:NET Team Leitungsauskunft leitungsauskunft@dns-net.de 17.06.2026 vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen Ihres o.g. 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 Wünsdorf 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 Wünsdorf 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
	Positiv wird zudem bewertet, dass durch die geplante Mischnutzung zusätzliche Wohnangebote entstehen können, ohne die grundsätzliche Funktion des Gebietes als gemischt genutzter Standort aufzugeben. Eine Belebung des Quartiers durch die Kombination von Wohnen, Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen kann die Attraktivität des Standortes insgesamt stärken. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es jedoch von besonderer Bedeutung, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten in den angrenzenden Gewerbegebieten dauerhaft gesichert werden. Die angekündigte schalltechnische Untersuchung sowie die Anpassung der Emissions- und Zusatzkontingente werden daher ausdrücklich begrüßt. Mögliche Nutzungskonflikte zwischen künftig zulässigem Wohnen und bestehenden Gewerbebetrieben sollten im weiteren Verfahren frühzeitig untersucht und durch geeignete Festsetzungen vermieden werden. Dabei sollte sichergestellt werden, dass bestehende Betriebe weder in ihrer gegenwärtigen Tätigkeit noch in ihren angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Insgesamt bestehen aus Sicht der IHK gegen die vorgelegte Planung derzeit keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planänderung kann einen wichtigen Beitrag zur Revitalisierung eines städtebaulich bedeutenden Standortes leisten und die Entwicklung des Ortszentrums Wündorf unterstützen. Voraussetzung hierfür bleibt die ausgewogene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, der Wohnnutzung sowie der bestehenden und künftigen gewerblichen Nutzungen im weiteren Verfahren. Die IHK Potsdam unterstützt die Bemühungen zur Revitalisierung und Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude. Gegen die vorgelegte Planung bestehen zum aktuellen Verfahrensstand keine Einwände. Um eine weitere Einbeziehung wird gebeten. Hinweis in eigener Sache: Bitte benutzen Sie bei Verfahren zur Beteiligung der IHK Potsdam als Träger öffentlicher Belange für Ihren Schriftverkehr per E-Mail stets das Funktionspostfach bauleitplanung@ihk-potsdam.de. Dadurch ermöglichen Sie eine personenunabhängige Bearbeitung und erleichtern uns die hausinternen Prozesse.		Hinweis wird berücksichtigt
22	Gemeinde Am Mellensee	18.06.2026	

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
----------	--	-------	--

BERLIN

1/5

101

A 113

A 117

96

01 OU Thyrow

246

B 96

OU Groß Machnow

179

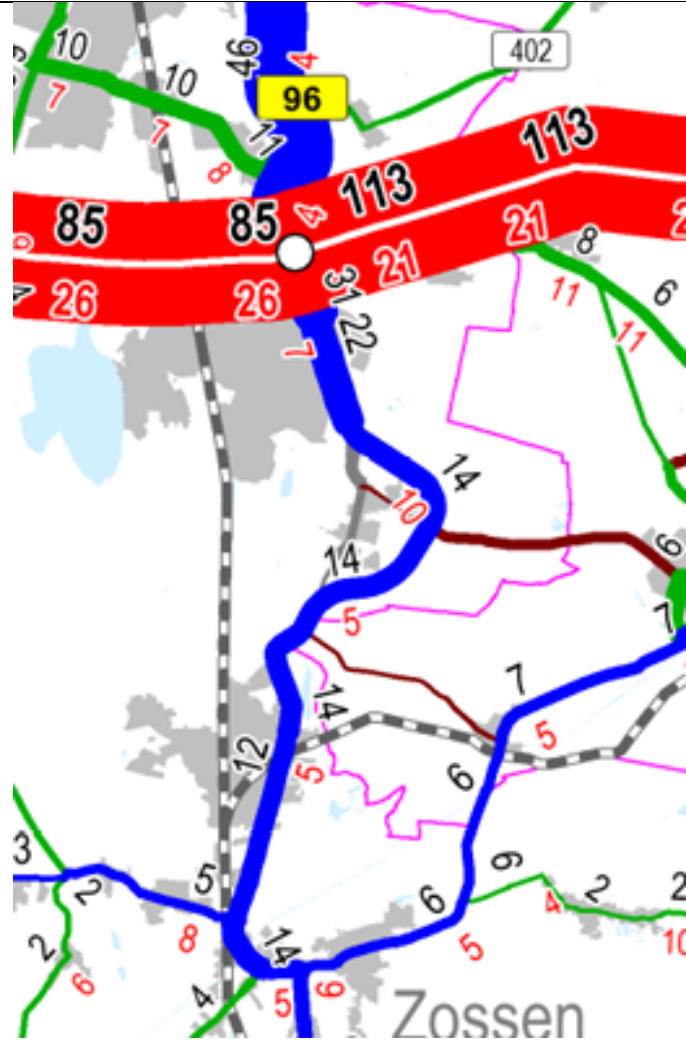
A 13

Auszug: Bundesverkehrswegeplan 2030
6. Gesetz zur Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes - Anlage

— Vordringlicher Bedarf (VB)

Auch in der Verkehrsprognose 2030 bzw. 2040 des Landes Brandenburg wird zwar die Zunahme der Verkehrszahlen deutlich, aber auch hier ist der deutliche Unterschied zwischen Zossen und Rangsdorf zu erkennen. Die Differenz in der Prognose 2030 beträgt hier 10.000 Kfz/d. bzw. ab Groß Machnow 8.000 Kfz/d.

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 Grundsatz 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