

## Gemeinde Mühlenbecker Land

### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan GML Nr.32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“, OT Zühlsdorf - Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung –

---

#### Inhaltsverzeichnis:

1. Darlegung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  - 2.1 Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Anschreiben vom 18.10.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr.32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“, OT Zühlsdorf mit Begründung vom Oktober 2018 beteiligt wurden, grundsätzlicher Inhalt der Stellungnahmen
  - 2.2 Abwägung der Anregungen bzw. Hinweise aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
  - 3.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
  - 3.2 Abwägung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben wurden, zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung

#### 1. Darlegung des Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

---

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB** wurde durch Offenlage folgender Planunterlagen in der Zeit vom 15.10. bis 16.11.2018 in der Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land durchgeführt.

Zusätzlich konnten die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung gemäß §4(1) BauGB auf der Webseite der Gemeinde Mühlenbecker Land unter <https://www.muehlenbecker-land.de/de/bauen-wirtschaft/bauen-planung/bauleit-flaechennutzungsplaene-planungsunterlagen/aktuelle-beteiligungen-auslegungen/> eingesehen werden.

Folgende Unterlagen standen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung:

- der **Vorentwurf des Bebauungsplans** GML Nr.32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“, OT Zühlsdorf vom Oktober 2018

sowie folgende **Gutachten zum Plangebiet**

#### Schallschutzgutachten

- Schalltechnische Untersuchung - LÄRMIMMISSIONSPROGNOSE - Bebauungsplan GML Nr. 32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“ (Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox Fachingenieur für Schallschutz Hennigsdorf, den 04.09.2018)

#### Lichtgutachten

- Lichttechnische Untersuchung - LICHTEMISSIONEN / -IMMISSIONEN - Bebauungsplan GML Nr. 32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“ (Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox Fachingenieur für Schallschutz Hennigsdorf, den 07.09.2018)

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß §4(1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.10.2018. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB aufgefordert.

## 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

### 2.1 Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die mit Anschreiben vom 18.10.2018 zum Entwurf des Bebauungsplanes GML Nr.32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“, OT Zühlsdorf mit Begründung vom Oktober 2018 beteiligt wurden, grundsätzlicher Inhalt der Stellungnahmen

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift Straße /Postfach	PLZ, Ort		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stellungnahme
						Zustimmung / Belange nicht berührt	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	Anregungen/ Hinwei- se zum Vorentwurf, die im Entwurf ab- wägend berücksich- tigt werden	
1.	Bezirksamt Reinickendorf von Berlin	Stadtplanungsamt	Eichborndamm 215 - 239	13437	Berlin				x
2.	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH	Sekretariat Verkaufsm- anagement	Am Baruther Tor 12 Haus 134/1	15806	Zossen				x
3.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpfl- ege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Bodendenkmal- pflege, Gebietsboden- denkmalpflege	Wünsdorfer Platz 4-5	15806	Zossen		06.11.2018		
4.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmal- pflege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Praktische Denkmalpflege	Wünsdorfer Platz 4-5	15806	Zossen				x
5.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA		PF 600354	14403	Potsdam		08.11.2018		
6.	BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH,	Niederlassung Ber- lin/Brandenburg	Schönhauser Allee 120	10437	Berlin	30.10.2018			
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH			01059	Dresden				x
8.	E.DIS AG, Regionalbereich West	Betrieb Verteilnetze Fläming-Mittelmark	Finkenburger Straße 51-53	14612	Falkensee			22.10.2018	
9.	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	(Antwort NBB)	Postfach 900142	14437	Potsdam			25.10.2018	
10.	Gemeinde Birkenwerder	Gemeindeverwaltung	Hauptstraße 34	16547	Birkenwerder				x
11.	Gemeinde Glienicke Nordbahn	Gemeindeverwaltung	Hauptstraße 19	16548	Glienicke Nordbahn	12.11.2018			
12.	Gemeinde Wandlitz	Gemeindeverwaltung	Prenzlauer Chaussee 157	16348	Wandlitz	16.11.2018			
13.	Gesellschaft für Dokumentation und Telekom- munikation		Maximilianallee 4	04129	Leipzig		06.11.2018 (Versandt mit eMail vom 07.11.2018)		
14.	Handwerkskammer Potsdam		Charlottenstraße 34 - 36	14467	Potsdam				x
15.	Industrie- und Handelskammer (IHK)	Potsdam	Breite Straße 2a -c	14467	Potsdam	15.11.2018			
16.	Kreisbauernverband Oberhavel	Geschäftsstelle der Bauernverbände Ober- havel/ Barnim e. V.	Lindenstr. 44 a	16559	Liebenwalde				x
17.	Kreishandwerkerschaft Oberhavel		Havelstraße 19	16515	Oranienburg				x
18.	Landesamt für Bauen und Verkehr		Lindenallee 51	15366	Hoppegarten		27.11.2018		
19.	Landesamt für Bauen und Verkehr, Abteilung 2 Dezernat 22 - ÖPNV-Förderung und - Genehmigungen		Lindenallee 51	15366	Hoppegarten				x
20.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg		PF 100933	03009	Cottbus		26.10.2018		

Nr.	Träger öffentlicher Belange		Postanschrift Straße /Postfach	PLZ, Ort		Stellungnahme vom ... enthält			Keine Stel- lung- nahme
						Zustimmung / Belange nicht berührt	Zustimmung / allgemeine Hinweise zur Begründung	Anregungen/ Hinwei- se zum Vorentwurf, die im Entwurf ab- wägend berücksich- tigt werden	
21.	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirt- schaft und Flurneuordnung	Landentwicklung und Flurneuordnung	Fehrbelliner Straße 4e	16816	Neuruppin	14.11.2018			
22.	Landesamt für Umwelt	Abteilung Technischer Umweltschutz 2	PF 601061	14410	Potsdam	12.11.2018			
23.	Landesjagdverband e.V.		Saarmunder Str. 35	14552	Michendorf			eMail 02.11.2018	
24.	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Oberförsterei Neuendorf	Plötzenstraße 17	16775	Lowenberger Land/OT Neu- endorf			20.11.2018	
25.	Landesbetrieb Straßenwesen	NL Eberswalde	Tramper Chaussee 3, Haus 8	16225	Eberswalde		15.11.2018		
26.	Landesbüro der anerkannten Naturschutzver- bände		Lindenstraße 34	14467	Potsdam			16.11.2018	
27.	Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Kataster	FD rechtliche Bauauf- sicht/Planung (als Sammelbehörde)	Postfach 10 01 45	16501	Oranienburg			23.11.2018 (23.10.2018 Eingangsbe- stätigung)	
28.	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL)	Abteilung Wasser-und Bodenschutz, Referat 23, Frau Jacque- line Zastrow	Henning-von-Treskow- Straße 2-13	14467	Potsdam	24.10.2018			
29.	Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH		Annahofer Straße 1a	16767	Oranienburg, OT Germendorf				x
30.	Referat GL 5 der Gemeinsamen Landespla- nungsabteilung		Henning-von- Tresckow-Straße 2-8	14467	Potsdam		30.10.2018 (zugesandt mit eMail vom 01.11.2018)		
31.	Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz- Oberhavel,	Regionale Planungsstelle	Fehrbelliner Str. 31	16816	Neuruppin		13.11.2018		
32.	Stadt Hohen Neuendorf	Stadtverwaltung	Oranienburger Straße 2	16540	Hohen Neu- endorf	14.11.2018			
33.	Stadt Oranienburg	Stadtverwaltung	Postfach 100143	16501	Oranienburg				x
34.	Wasser Nord GmbH & Co KG		Gewerbestraße 5-7	16540	Hohen Neu- endorf	26.10.2018 (zugesandt per eMail am 26.10.2018, 23.10.2018 eMail Eingangsbestäti- gung)			
35.	Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“		Mittelstraße 12	16559	Liebenwalde	01.02.2019			
36.	Zentraldienst der Polizei	Kampfmittelbeseiti- gungsdienst	Hauptallee 116/8	15806	Zossen, OT Wünsdorf, GT Waldstadt		05.11.2018		
37.	Zweckverband Fließtal		Hauptstraße 90-94	16547	Birkenwerder	eMail 13.11.2018			
38.	50Hertz Transmission GmbH	Netzbetrieb	Heidestraße 2	10557	Berlin		22.10.2018		
39.	Niederbarnimer Wasser- und Abwasserverband*	<a href="mailto:info@nwa-zehlendorf.de">info@nwa-zehlendorf.de</a> 033053 - 902-0	Alte Dorfstraße 2	16515	Oranienburg / OT Zehlendorf		05.02.2019		

\* beteiligt am 31.01.2019

## 2.2 Abwägung der Anregungen bzw. Hinweise aus den frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung

### E.DIS AG

(Nr. lt. Liste TÖB 8

Schreiben vom 22.10.2018

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung</b>
<p>hiermit erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung zum o. g. Bebauungsplan. Da keine Belange der E.DIS durch den Planentwurf betroffen sind, bestehen unsererseits keine Einwendungen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem Anlagenbestand. Diese Unterlage dient nur als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Wir bitten unseren Anlagenbestand jedoch bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umverlegungen dieser Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Die Erschließung der geplanten Bebauung mit Elektroenergie ist voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz möglich.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Im Lageplan, der der Stellungnahme beilag, waren Leitungen und Anlagen des Unternehmens entlang der Zuwegungen des Plangebietes vom Grünen Weg, von der Basdorfer Straße und von der Birkenwerderstraße aus sowie hier vorhandene Hausanschlüsse angrenzender Baugrundstücke und des Friedhofsgebäudes dargestellt. Auf dem Sportplatz selbst ist im Lageplan ein Hausanschluss am Ende der Zwegung von der Birkenwerderstraße dargestellt.</p> <p>Südlich des Sportplatzes ist im Lageplan eine Versorgungsleitung dargestellt, die von der Zuwegung zum Grünen Weg in südwestlicher Richtung durch den Wald verläuft. Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bebauungsplanung übernommen und sind entsprechend zu beachten.</p> <p>Die Zuwegungen des Sportplatzes von der Birkenwerderstraße und Basdorfer Straße sind im Bebauungsplan zur Festsetzung als Straßenverkehrsflächen vorgesehen, da sie neben dem Sportplatz auch der Erschließung weiterer Grundstücke dienen. Für die Zuwegung zum Grünen Weg ist eine Festsetzung als Bestandteil der Sportlichen Zwecken dienenden Fläche geplant, da über diese Zuwegung keine weiteren Grundstücke erschlossen werden und dies auch nicht geplant ist. Auf der Fläche im weiteren Verlauf der nach Südwest führenden Leitung ist, entsprechend dem derzeitigen Bestand, innerhalb des Plangebietes eine Festsetzung einer Teilfläche als Wald geplant.</p> <p>Die im Bereich der Elektroleitungen geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den hier bisher vorhandenen Nutzungen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen dem Leitungsbestand nicht widersprechen und erforderliche Leitungsrechte für die vorhandenen Leitungen bereits entsprechend gesichert sind.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck &gt; 4 bar.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplanentwurfs und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Im Lageplan, der der Stellungnahme beilieg, ist ein Leitungsabschnitt &gt; 4 bar (in Betrieb) nur in der Birkenwerderstraße außerhalb des Plangebietes dargestellt. Weitere Leitungsabschnitte 0,1 bis 1 bar (in Betrieb) sind in der Birkenwerder Straße, Basdorfer Straße und im Grünen Weg, jeweils einschließlich der Hausanschlüsse dargestellt. Auch in der Zuwegung zum Plangebiet von der Basdorfer Straße aus ist ein Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar (in Betrieb) bis zum hier vorhandenen rückwärtigen Wohngebäude mit Hausanschluss dargestellt.</p> <p>Der Lageplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p> <p>Die Hinweise werden in die Begründung des Entwurfes der Bauleitplanung übernommen und sind entsprechend zu beachten.</p> <p>Die betreffende Zuwegung von der Basdorfer Straße ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche vorgesehen, sodass die geplante Festsetzung der hier vorhandenen Versorgungsleitung nicht entgegensteht.</p> <p>Auch innerhalb der geplanten Fläche für sportliche Zwecke sind Ver- und Entsorgungsleitungen, die der Sportanlage dienen, als Nebenanlagen zulässig. Einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung gemäß § 63 BNatSchG. In Absprache mit unserem örtlichen Jagdverband, bestehen keine Einwände. Bei den Maßnahmen ist auf eine ausreichende Begrünung der Randbereiche mit heimischen Gehölzen zu achten.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ist in den Randbereichen Wald bzw. die Festsetzung standortgerechter heimischer Gehölze geplant.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>hiermit erhalten Sie die Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg als untere Forstbehörde, hier vertreten durch die Oberförsterei Neuendorf. Im Rahmen der Planungen zur Neugestaltung des Sportplatzes in Zühlsdorf sollen nach derzeitigem Stand 4.653 m<sup>2</sup> Wald in Anspruch genommen. Für die Feststellung der Waldeigenschaft ist nach § 32 Abs. 1 Nr. 6 LWaldG die untere Forstbehörde örtlich und sachlich zuständig. Die überplanten Waldgebiete sind laut Waldfunktionskartierung der uFB mit den Waldfunktionen Erholungswald Stufe 2 und lokaler Klimaschutzwald belegt. Dies ergibt einen Kompensationsverhältnis von 1 : 2,75. Als Ausgleich für den Verlust von Waldflächen, aber auch zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht kann die Waldfläche westlich des Sportplatzes durch Unterpflanzung und Ergänzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern aufgewertet werden. Die z.T. vorhandene spätblühende Traubenkirsche soll in Rahmen dieser Arbeiten entfernt werden. Diesen in den Planunterlagen vorgeschlagenen Waldbaumaßnahmen stehen wir positiv gegenüber, gleichwohl wird für den Waldverlust nach Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG (VV § 8 LWaldG) die Neuanlage von Wald im Verhältnis 1: 1 (4.653 m<sup>2</sup>) gefordert. Hier ist der Oberförsterei Neuendorf eine geeignete Fläche zu benennen und ggf. ein Antrag auf Erstaufforstung zu stellen. Der überschießende Teil des Kompensationsumfanges (8.143 m<sup>2</sup>) kann durch die zuvor genannte Maßnahme realisiert werden. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Neugestaltung des Sportplatzes, stimmen wir der Waldinanspruchnahme zu.</p>	<p><u>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u> Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Ausgleich für die geplante Waldinanspruchnahme soll im Verhältnis 1:2,75 erfolgen. Hiervon wird ein Anteil von 1:1 durch die Neuanlage von Wald und ein Anteil von 1:1,75 durch die Aufwertung von Wald (Unterpflanzung und Ergänzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, entfernen vorhandener spätblühender Traubenkirsche) erbracht. Der Ausgleich erfolgt teilweise innerhalb des Plangebietes und teilweise außerhalb des Plangebietes. Die Flächen für die geplanten Waldausgleichsmaßnahmen sind in der Begründung des Bebauungsplanes (Umweltbericht) dargestellt. Da die Waldeigentümerin der Fläche im Nordosten des Plangebietes (Teilfläche W3) die Planung in der vorliegenden Form im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgelehnt hat, wird davon ausgegangen, dass diese Waldfläche nicht für Aufwertungsmaßnahmen zum Waldausgleich zur Verfügung steht. Durch die Gemeinde wurde eine Vereinbarung zur Durchführung von Waldaufwertungsmaßnahmen südwestlich angrenzend an das Plangebiet mit der dortigen Waldeigentümerin getroffen.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren: Die Gemeinde Mühlenbecker Land hat die Neugestaltung des Sportplatzes in Zühlsdorf beschlossen und hierfür die Aufstellung eines Bebauungsplanes „GML Nr. 32“ veranlasst. Das Vorhabengebiet befindet sich im Naturpark Barnim und grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“, die Flurstücksgrenze des Sportplatzes ist gleichzeitig die Grenze des Landschaftsschutzgebietes. Momentan befinden sich im Vorhabengebiet südlich und östlich an die Spielflächen angrenzend zwei Waldbereiche in einer Größe von 1,3 Hektar. Hiervon sollen 0,45 Hektar Wald gerodet und umgewandelt werden, um die Sportanlage in die südliche Richtung zu erweitern. Die Verschiebung wird mit einem zu schaffenden größeren Abstand zur Wohnbebauung begründet, um die Lärmemission zu vermindern und um weitere sportliche Angebote zu schaffen. Eine Genehmigung für die Waldumwandlung liegt dem Antrag noch nicht bei und soll im weiteren Verlauf des Verfahrens beantragt werden. Aussagen zu potentiellen Aufforstungsstandorten gibt es noch nicht.</p>	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u> Zwischenzeitlich wurden für die Kompensation der geplanten Waldinanspruchnahme Flächen teilweise innerhalb und teilweise außerhalb des Plangebietes gefunden (siehe Begründung Entwurf Bebauungsplan)</p>
<p>Der auf dem Vorhabengebiet verbleibende Wald soll durch Strauchpflanzungen (3000 Stück) ökologisch aufgewertet werden. Gemäß Antragsunterlagen sind hierfür ortstypische, einheimische Gehölze zu verwenden. Weiterhin sollen in diesem Bereich 180 Bäume als Ersatz gepflanzt werden. Wichtig erscheint uns, dass die hier getroffenen Festlegungen auch in den Flächennutzungsplan der Gemeinde und anderen Planungen übernommen werden und die Waldfläche auch als innerörtliche Grünfläche geschützt bleibt.</p>	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u> Der Ausgleich für Eingriffe in Waldflächen erfolgt gemäß den durch die zuständige Forstbehörde formulierten Anforderungen. (siehe Begründung Entwurf Bebauungsplan) Die Darstellung des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes soll der hier vorliegenden Planung angepasst werden.</p>
<p>Da sich die Fläche (0,898 ha Waldfläche) in Gemeindeeigentum befindet, müssen künftige bauliche Nutzungen der Gemeindefläche ausgeschlossen werden. Dies gewinnt auch dadurch an Bedeutung, da somit weiterhin ein Pufferbereich zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet vorhanden und funktionstüchtig wäre.</p>	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u> Die Waldflächen im Plangebiet befinden sich teilweise in privatem und teilweise in kommunalem Eigentum. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung der betreffenden Flächen als Wald geplant. Bauliche Nutzungen sind auf Waldflächen i. d. R. nicht zulässig.</p>
<p>Notwendige Fäll- oder Abrissarbeiten müssen außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode erfolgen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung befinden sich in den Planungsunterlagen Habitatschätzungen zu den möglicherweise im Vorhabensgebiet vorkommenden Geschützten Tierarten und eine Artenerfassung aus dem Antragsjahr. Für den Verlust der Brutstätten von Höhlenbrütern ist auf der verbleibenden Waldfläche ein entsprechender Ersatz von 1-2 in Form von Nistkästen zu erbringen.</p>	<p><u>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u> Notwendige Fäll- oder Abrissarbeiten sollen gemäß Fachbeitrag Artenschutz außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode erfolgen. Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten wurden 2018 im Plangebiet keine genutzten Brutstätten von höhlenbrütenden Vogelarten festgestellt, die von der Planung betroffen sind.</p>

	<p>Es wurde im Nordosten des Plangebietes neben dem Kleinfeldtrainingsplatz (östlich) eine Kiefer festgestellt, die mehrere Baumhöhlungen (Spechthöhlen) aufweist sowie erheblichen Windbruch im Kronenbereich. Sie befindet sich in einer zu erhaltenden Waldfläche. Die Höhlungen wurden im Jahr 2018 nicht von Höhlenbrütern genutzt.</p> <p>Der übrige waldartige Baumbestand im Plangebiet ist relativ jung (ca. 40 Jahre) und weist keine als Nistort für Höhlenbrüter geeignete Höhlungen auf. Im Plangebiet wurden keine Nisthilfen für Höhlenbrüter festgestellt.</p>
<p>Reptilien und Fledermäuse wurden bei den vorgenommenen Begehungen nicht nachgewiesen, ihr Vorkommen ist aber nicht gänzlich auszuschließen. Sollten im Zuge der weiteren Untersuchungen im Planverfahren Nachweise erbracht werden, sind die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.</p>	<p>Die Hinweise wurden mit folgendem Ergebnis geprüft: Der Erfassungen zum Artenschutz im Rahmen der Bauleitplanung sind abgeschlossen.</p> <p>Sollten sich im Zuge der Umsetzung der Planung Erkenntnisse über neu hinzugekommene geschützte Arten ergeben, die von der Planung betroffen sind, erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung.</p>

Landkreis Oberhavel (Nr. lt. Liste TÖB 27)

Schreiben vom 23.11.2018

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p><b>1. Belange des Fachbereiches Bereiches Planung</b></p> <p>1.1 Weiterführende Hinweise</p> <p><u>1.1.1 Textliche Festsetzungen</u></p> <p>Die textliche Festsetzung unter Punkt 2.1 (1) auf Seite 70 der Begründung stimmt mit den Ausführungen unter Punkt 8.2 auf Seite 24 der Begründung nicht überein. Der festgesetzte Größenwert von „1.280 m<sup>2</sup>“ ist zu überprüfen.</p>	<p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u></p> <p>- Berichtigung der Flächengröße</p>
<p><u>1.1.2 Planzeichenerklärung/Legende</u></p> <p>Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. In der Planzeichenerklärung ist das entsprechende Planzeichen für die Baugrenze zu ergänzen.</p>	<p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u></p> <p>- Ergänzung der Legende</p>
<p><b>2. Belange des vorbeugenden Brandschutzes</b></p> <p>2.1 Weiterführende Hinweise</p> <p><u>2.1.1 Allgemein</u></p> <p>Aus der Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es zur Planung keine Bedenken.</p>	<p>kein Abwägungsbedarf</p>
<p><b>3. Belange .des Fachdienstes Bevölkerungsschutz und Ordnungswidrigkeiten</b></p> <p>3.1 Weiterführende Hinweise</p> <p><u>3.1.1 Allgemein</u></p>	<p>Der Hinweis wird wie folgt berücksichtigt: Der Landesjagdverband e.V. teilte mit eMail vom 02.11.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass keine Einwände gegen die vorliegende Planung bestehen.</p>



Fischereirechtliche Belange sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Sollte das Vorhaben Auswirkungen auf die bejagbaren Flächen haben oder in der Folge zum Wegfall bejagbarer Flächen führen, sind die betroffenen Jagdgemeinschaften und Inhaber der Eigenjagdbezirke zu beteiligen.	
<b>4. Belange des Fachdiensts Verkehr</b> 4.1 Weiterführende Hinweise 4.1.1 Allgemein Gegen die Planung bestehen straßenverkehrsbehördlich keine Bedenken.	kein Abwägungsbedarf
<b>5. Belange des Fachbereiches Umwelt</b> 5.1 Weiterführende Hinweise 5.1.1 Allgemein Die Stellungnahme wird nachgereicht.	Es liegt keine nachgereichte Stellungnahme vor. Es erfolgt eine erneute Beteiligung zum Entwurf der Planung.

### 3. Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

#### 3.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bauungsplanes gemäß §3(1) BauGB wurden durch 4 Einreicher Stellungnahmen abgegeben, die in die nachfolgende Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes eingestellt werden.


#### 3.2 Abwägung der Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben wurden zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung

Stellungnahme<sup>\*</sup>: 1 (1 Unterschrift)

Stellungnahmen vom 30.10.2018

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
möchte ich als Eigentümerin der Flurstücke 227, 228, 230/4, 230/5, 230/6, 230/7, 230/8, 230/9 folgende Einwände vorbringen: Vorab, ich begrüße die Erweiterung und Modernisierung der Sportanlage in Zühlsdorf als wichtigen Beitrag zur positiven Bevölkerungsentwicklung. 1. Die Zuwegung von der Basdorfer Straße wird gern. Pkt.7.2 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, unter Pkt.8.2 findet man den Hinweis einer Erschließung eines rückwärtigen Wohnbaugrundstücks in diesem Bereich. Weiter heißt es, dass der Übergang zum Flurstück 227 den „öffentlichen Zugang“ zur angrenzenden Waldfläche (bisherige Bezeichnung Gartenland und Grünfläche) darstellt. Den hier über Jahre hinweg entstandenen „Weg“ (außerhalb der im Katasterauszug ausgewiesenen Wege) nun in der jetzigen Form als öffentlichen Zuweg zum neuen Sportplatz zu erklären, widerspreche ich. Eine uneingeschränkte Zuführung zum Gelände ist rechtlich äußerst kritisch und wirft viele	<u>Die Einwendungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u> Die Zufahrt zum Sportplatzes erfolgt, ebenso wie bisher über den Grünen Weg. Von der Basdorfer Straße besteht die Möglichkeit der Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer unter Nutzung des Betretungsrechts der hier vorhandenen Waldfläche nach Waldgesetz. Auch für Landschaftsflächen außerhalb des Waldes besteht nach BNatSchG ein allgemeines Betretungsrecht der freien Landschaft. Eines öffentlichen Weges bedarf es hierfür nicht.

<sup>\*</sup>Angaben zum Einreicher können durch die Abgeordneten bei der Verwaltung eingesehen werden.

Fragen auf.	
2. Durch die Umwandlung aller o.g. Flurstücke in Wald erfahre ich eine Wertminderung der gesamten Fläche. Diesem Vorhaben widerspreche ich insbesondere.	<p><u>Dem Einwand wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:</u>  Die genannten Grundstücke sind ungenutzt und liegen im Außenbereich. Sie sind mit Waldbäumen bestanden. Durch natürliche Sukzession hat sich auf der Fläche Wald und Vorwald entwickelt.  Dem entsprechend ist im Bebauungsplan eine Festsetzung als Wald geplant. Der seit 2002 wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche ebenfalls als Wald dar.  Mit der geplanten Festsetzung als Wald besteht weder eine Wertminderung im Vergleich mit einer ausgeübten noch mit einer zulässigen Nutzung.</p>
3. Eine spätere Zuwegung zu den Flurstücken 230/4, 230/5, 230/7, 230/8 ist nicht mehr möglich, diese fordere ich hiermit zu erhalten.	<p><u>Dem Einwand wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:</u>  Die Erschließungssituation der genannten Flurstücke ändert sich durch die vorliegende Planung nicht.  Als Bestandteil des Waldes können sie über die benachbarten Waldflurstücke betreten werden.</p>
4. Ein reibungsloser Zu- und Abfahrtsverkehr für Rettungsfahrzeuge nur über den „Grünen Weg“ wird im Bedarfsfall je nach Größe der Veranstaltung nicht sicher funktionieren.	<p><u>Dem Einwand wird nicht gefolgt.</u>  Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erschließung des Sportplatzes über den Grünen Weg unzureichend ist. Es besteht für den Notfall jedoch zusätzlich die Möglichkeit einer Zufahrt von der Birkenwerderstraße aus.</p>
<p><b>Vorschlag:</b>  Um all meine Einwände zu befriedigen und für möglichst alle Beteiligten einen bestmöglichen Nutzen zu erzielen, folgender Vorschlag:  Die Zuwegung von der Basdorfer Straße nicht nur im Bereich des Flurstücks 226 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzen, sondern diese Maßnahme auch im weiteren Verlauf, wie in der Skizze dargestellt (gelbe Flächen), bis zu den Stellplätzen fortführen. Eine Verkehrsleitung in nur eine Richtung ist gut vorstellbar, aber nicht zwingend nötig.</p>  <p>Die Flurstücke 230/4, 230/5, 230/7 und 230/8, welche aktuell größtenteils Wiese und Laubgebüsch mit ökologisch untergeordneter Bedeutung ausmachen, sollten als Bauland im Sinne der Nachverdichtung und der Landesplanung „Entwicklung vorhandener Siedlungsgebiete“ ausgewiesen werden. Die neue Verkehrsfläche, so wie die tatsächlich verbleibende „echte“ Wald-</p>	<p><u>Dem Vorschlag wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:</u>  Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt. Eine Siedlungsentwicklung ist hier nicht geplant, um ein weiteres Heranrücken von Wohnbaunutzungen an den Sportplatz und hiermit neue potentielle Konflikte in Bezug auf den Sportplatz zu vermeiden.  Durch natürliche Sukzession hat sich auf der Fläche bereits Wald und Vorwald entwickelt.  Dem entsprechend erfolgt im Entwurf des Bebauungsplanes eine geplante Festsetzung als Wald.  Die Festsetzung einer Erschließungsstraße ist ebenfalls nicht erforderlich, da im Wald kein Erschließungserfordernis besteht.</p>

<p>fläche sollten gänzlich in Gemeindebesitz übergehen, um alle Besitzstandsverhältnisse klar zu definieren. Durch die 4 attraktiven Bauplätze mit jeweils ca. 450m<sup>2</sup> wird eine Ortsabrundung an einem zentralen Punkt erreicht. Durch die neue Lage der Spielfelder und dem Verbleib des Kiefernbestandes wird es zu keinen störenden Geräuschmissionen kommen. Der Zu- und Abfahrtsverkehr über den „Grünen Weg“ wird deutlich entlastet, wie bereits oben erwähnt ist die Möglichkeit einer Einbahnstraße zu prüfen.</p> <p>Ich hoffe, der Gemeinde hiermit eine interessante Variante aufzeigen zu können, die im Gemeinderat auf rege Zustimmung und weitere Verbesserungsvorschläge stößt.</p>	
--	--

Stellungnahme<sup>\*</sup>: 2 (1 Unterschrift)

Schreiben vom 09.11.2018

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>unser Anliegen betrifft das Flurstück 713, Birkenwerder Straße als angrenzender Waldbesitzer.</p> <p>Wie bereits am 16. 10 2018 mündlich besprochen möchten wir nun in schriftlicher Form darauf hinweisen, dass der o. g. Zufahrtsweg nur 6 Meter breit ist und keine Wendemöglichkeit besteht. Zu sportlichen Veranstaltungen parken die Fahrzeuge daher im Wald, wodurch die Waldbrandgefahr nicht ausgeschlossen ist.</p> <p>Daher schlagen wir vor: den Weg entsprechend mit abschließbaren Pollern zu versehen.</p> <p>Wir bitten Sie, unser Anliegen bei der Planung mit einzubeziehen.</p>	<p><u>Die Einwendungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u></p> <p>Das Straßenflurstück 713 mit Anbindung an die Birkenwerder Straße dient vorrangig der Erschließung der Friedhoffläche. Für den Sportplatz besteht hier die Möglichkeit einer Notzufahrt für Rettungskräfte und die Feuerwehr.</p> <p>Die Stellplatzfläche des Sportplatzes ist vom Grünen Weg aus erschlossen und von der Zufahrt Birkenwerder Straße aus nicht mit Kraftfahrzeugen erreichbar.</p> <p>Die Gemeinde wird geeignete Maßnahmen ergreifen, das Befahren der angrenzenden Waldfläche mit Kraftfahrzeugen zu unterbinden.</p>

Stellungnahme<sup>\*</sup>: 3 (1 Unterschrift)

Schreiben vom 09.11.2018

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>Im Folgenden sind alle Belange einzeln für uns als direkte Anwohner des Sportplatzes Zühlsdorf zu prüfen.</p> <p>Eine Argumentation der Gemeinde, dass einzelne Missstände bereits zum jetzigen Zeitpunkt bestehen und daher auch in Zukunft toleriert werden müssen, ist dabei nicht hinnehmbar. Im Zuge der Neuplanung besteht Gelegenheit zur Verbesserung für uns als Anwohner und für die Sportler.</p>	<p><u>Die Einwendungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u></p> <p>Die vorliegende Planung dient sowohl der Verbesserung der Bedingungen für die Sportler als auch für die Anlieger. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Sportplatz an diesem Standort schon seit Mitte des 20. Jahrhunderts besteht und die Mehrheit der Anwohner in Kenntnis der bestehenden Sportplatznutzung an diesen Standort gezogen sind. Die Abwägung zu den einzelnen Punkten erfolgt nachfolgend.</p>
<p><b>1. Zufahrt zum Sportplatz über den Grünen Weg - Ist-Zustand und geplante Zuwegung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zufahrt über den Grünen Weg ist auf einer Flurbreite von 6 m geplant (nach Abzug des Sicherheitsabstands zu den Zäunen ergibt sich eine Flurbreite</li> </ul>	<p>Als Grundstückszufahrt für den Sportplatz ist diese Breite ausreichend.</p>

<sup>\*</sup>Angaben zum Einreicher können durch die Abgeordneten bei der Verwaltung eingesehen werden.

<sup>\*</sup>Angaben zum Einreicher können durch die Abgeordneten bei der Verwaltung eingesehen werden.

<p>von 5 m).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Planung sieht eine Nutzung als Zu- und Abwegung vor (Fußgänger, Radfahrer, Autos einschließlich Feuerwehr und Rettungskräfte)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zuwegung ist spitzwinklig (ca. 75 Grad); Autos fahren z.T. in weniger als 20 cm Abstand zu unserem Zaunpfosten in die Zuwegung ein</li> </ul>	Die Zufahrt führt unter einem Winkel von mehr als 80 Grad auf den Grünen Weg und ist daher nahezu rechtwinklig.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Zuwegung ist schlecht einsehbar (Bepflanzung und Bebauung mit einem Carport in 2018/2019)</li> </ul>	Bei einer Zufahrtbreite von 6m ist eine ausreichende Einsehbarkeit gegeben.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Verkehrsführung zum Sportplatz ist über drei komplette Grundstücksseiten des Grünen Weges 29 geplant, was ca. 130m entspricht. Dabei kommt es zu massiven Belästigungen u.a. durch Lärm, Staub, Feinstaub, Stickoxide und CO2.</li> </ul>	<p>Gemäß Lärmgutachten liegen die Lärmbelastungen der gesamten Sportplatznutzung einschließlich an- und Abfahrverkehr erheblich unterhalb der schalltechnischen Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete.</p> <p>Bei einer Befestigung der Zufahrt im Zuge des Ausbaus der Sportplatzanlage wird sich die Staubbelastung verringern.</p> <p>Die Belastung durch Feinstaub, Stickoxide und CO2 bleibt wesentlich hinter der entsprechenden Belastung auf Erschließungsstraßen zurück, die in Wohngebieten notwendiger Weise vorhanden sind.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nicht Teil des Bebauungsplanes Sportplatz Zühlsdorf, aber dennoch unmittelbar damit zusammenhängend und daher schon jetzt als inakzeptabel einzuwenden, ist die Planung der Straßenbebauung Grüner Weg mit 20 zusätzlichen Parktaschen (ohne den Sportplatz ist der Grüne Weg eine ruhige Anwohnerstraße, die als Sackgasse am Landschaftsschutzgebiet Westbarnim endet).</li> </ul>	Der Straßenausbau des Grünen Weges ist nicht Gegenstand des hier vorliegenden Planvorhabens. Er erfolgt entsprechend der hierzu zu fassenden Beschlüsse der Gemeindevertretung.
<p><b>1.1 Forderungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wenn die Zufahrt über den Grünen Weg erfolgen soll, dann ausschließlich im Sinne einer Einbahnstraße unter Berücksichtigung der RAst06 (diese sieht u.a. eine Verkehrsraumbreite für Fußgänger von 75cm vor). Für die Zuwegung über die Basdorfer Strasse gilt die identische Forderung nach Nutzung im Sinne einer Einbahnstraße nach dem letzten Anwohnergrundstück.</li> </ul>	<p>Bei der Zufahrt des Sportplatzes zum Grünen Weg handelt es sich nicht um eine öffentliche Straße sondern um eine Grundstückszufahrt, über welche die Zu- und Abfahrt zur Sportanlage erfolgt.</p> <p>Die Straßenverkehrsfläche mit Anbindung an die Basdorfer Straße erschließt ein rückwärtiges Baugrundstück. Auch hier sind sowohl ein Zufahrt, als auch eine Abfahrt erforderlich.</p> <p>Deshalb kommt in beiden Fällen keine Einbahnstraßenregelung in Betracht. (Hinweis: Innerhalb des Waldes ist keine öffentliche Straße vorhanden.)</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung eines Pollers zum Schutz des Zaun-/Eckpfostens Grüner Weg 29</li> </ul>	Bei einer Breite der Zufahrt von 6m besteht für die Zaun-Eckpfosten der benachbarten Grundstücke keine besondere Gefahr, die den Einsatz von Pollern erfordern würde.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tempolimit von maximal 20 km/h, Restriktionen bei Tempoüberschreitung bis hin zum Ausschluss aus den Sportverein bzw. Hausverbot</li> </ul>	Da es um eine Grundstückszufahrt handelt, gelten hier Vorsicht und gegenseitige Rücksichtnahme.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Straßenerschließung/ der Straßenbau Grüner Weg wird auf maximal 5m Breite begrenzt mit vollständigem Verzicht auf Parktaschen. Stattdessen soll eine Randbegrünung mit Straßenbäumen erfolgen. Große Teile der Baukosten müssen durch den Träger des Sportplatzes übernommen werden, da durch die Zu- und Abfahrten zum Sportplatz der größte Verkehr entstehen wird. Es muss</li> </ul>	Der Straßenausbau des Grünen Weges ist nicht Gegenstand des hier vorliegenden Planvorhabens. Er erfolgt entsprechend der hierzu zu fassenden Beschlüsse der Gemeindevertretung.

<p>ein Tempolimit von 30 km/h auf dem Grünen Weg gelten und auch kontrolliert werden.</p>	
<p><b>2. Verschiebung der zwei Fußballsportplätze nach Süden und Bebauung: Ist-Zustand und Planung</b>  • Rodung von 4650 qm Waldfläche direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim</p>	<p>Für die geplante Inanspruchnahme von Wald erfolgt ein Ausgleich nach dem Waldgesetz.</p>
<p>• Durch die geplante Rodung und Verschiebung der bestehenden Fußballplätze entsteht nach der vorliegenden Planung lediglich Platz für eine nicht bepflanzte Gymnastikwiese von ca. 1000 qm und zusätzlicher Platz für eine Sporthalle als Bestandteil eines 80m langen Gebäudekomplexes (zum Vergleich: das Rote Rathaus in Berlin hat eine Front von ca. 90m)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Waldinanspruchnahme erfolgt zur Vergrößerung des Abstandes zwischen Spielfeldflächen und Wohnbaugrundstücken an der Basdorfer Straße</li> <li>- Die im Vorentwurf noch geplante Gymnastikwiese entfällt im Entwurf zu Gunsten einer notwendigen Aufforstungsfläche.</li> <li>- Lage und Form des geplanten neuen Funktionsgebäudes mit Einfeldhalle dienen der Abschirmung des Sportlärmes in Richtung Wohnbebauung Grüner Weg</li> <li>- geplante Bebauung ist weder zum öffentlichen Straßenraum noch zum Landschaftsraum hin städtebaulich wirksam</li> </ul>
<p>• Eine Ausgleichspflanzung siehe U.4.3 ist nicht auf der Fläche zwischen Funktionsgebäude/Trainingshalle und Anliegergrundstücken des Grünen Wegs geplant</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- auf der betreffenden Fläche befinden sich die Stellplätze</li> <li>- im Entwurf des Bebauungsplanes ist an der Grenze zwischen Stellplatzfläche und Wohnbaugrundstücken eine flächige Gehölzpflanzung geplant</li> </ul>
<p>• Es bestehen Lärmbelästigungen, die durch die Neuplanung Richtung Süden deutlich verstärkt werden (u.a. durch Sportler, Besucher, Autos, Pfeifen und Trommeln, Musik mit deutlicher Verschärfung durch jubelnde Zuschauer auf der geplanten Tribüne von ca. 3m Höhe und durch jubelnde, anfeuernde und feiernde Zuschauer auf der geplanten ca. 8 m hohen Dachterrasse).  Zusätzlich entsteht ein sogenannter Echoeffekt, der den Lärm auf der Parkplatzfläche in Folge der Reflektion am Gebäude in Richtung Grüner Weg verstärkt.</p>	<p>Gemäß Lärmgutachten liegen die Lärmbelastungen der gesamten Sportplatznutzung einschließlich an- und Abfahrverkehr erheblich unterhalb der schalltechnischen Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete.  Durch die Veränderung der Anordnung des Funktionsgebäudes wirkt dieses zusätzlich lärmabschirmend zwischen dem Sportplatz und der Wohnbebauung. Hierdurch verringert sich die Lärmausbreitung in Richtung der Wohnbebauung am Grünen Weg im Vergleich zum bisherigen Bestand</p>
<p>• Ebenso werden Lärmbelästigungen in Richtung Basdorfer Straße auch nach Verschiebung der Sportplätze mit Entstehung der Gymnastikwiese entgegen der Darstellung im Bebauungsplan nicht minimiert, sondern verstärkt, da mit dem Kunstrasen die Nutzungsbegrenzung auf 20h/Woche entfällt und auf eine scheinbar unbegrenzte Dauer ausgedehnt werden kann. Da hilft keine Wiese und keine verdichtete Bepflanzung auf dem bestehenden Erdwall</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes ist an Stelle der Gymnastikwiese eine Aufforstungsfläche für Wald geplant. Hierdurch wird ein Teil der geplanten Waldinanspruchnahme ausgeglichen und zugleich eine verbesserte Abschirmung der Sportanlage in Richtung der Wohnbebauung an der Basdorfer Straße geschaffen.</p>
<p>• Es entstehen zusätzlich Lichtbelästigungen (durch Autos, Parkplatzbeleuchtung und Flutlichtanlagen), die durch den 80 m langen Gebäudekomplex (Fensterflächen) mit Dachterrasse (wird sicher auch beleuchtet) auf ca. 8m Höhe verstärkt werden.</p>	<p>Gemäß vorliegendem Lichtimmissionsgutachten werden durch das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen umliegender Wohnnutzungen durch Licht verursacht.  Neben dem geplanten Abrücken der nördlichen Ballspielfläche von den Baugrundstücken an der Basdorfer Straße werden durch folgende geplante Maßnahmen im Entwurf des Bebauungsplanes Lichtemissionen wie folgt gemindert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpflanzen von Wald zwischen der Sportanlage und den Wohngrundstücken an der Basdorfer Straße</li> <li>- flächige Gehölzpflanzung an der Grenze des Parkplatzes zu den benachbarten Baugrundstücken am Grünen Weg</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass laut Bebauungsplan dem Sportplatz Zühlsdorf nur eine geringe Bedeutung als Ortsteilsportplatz zukommt und darüber hinaus angeblich nur mit geringen Zuschauerzahlen zu rechnen wäre</li> </ul>	<p>Das ist zutreffend.</p>
<p><b>2.1 Forderungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung anhand von geeigneten Flurkarten des Landschaftsschutzgebietes (3.066-3.074), ob die Rodung nach der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim Paragraph 4 zulässig ist. Wir erbitten öffentliche Einsicht dieser Flurkarten und eine schriftliche Stellungnahme der zuständigen Behörde.</li> </ul>	<p>Die geplante Waldinanspruchnahme erfolgt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet kann bei der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Oberhavel eingesehen werden. Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §4(1) BauGB zum Bebauungsplan keine Stellungnahme abgegeben.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intensive Begrünung der Fläche zwischen Gebäude und Anliegergrundstücken in Form von Bäumen und ausreichend hohen Hecken direkt an den Anliegergrundstücken</li> </ul>	<p>Der Hinweis wurde in den Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpflanzen von Wald zwischen der Sportanlage und den Wohngrundstücken an der Basdorfer Straße</li> <li>- flächige Gehölzpflanzung an der Grenze des Parkplatzes zu den benachbarten Baugrundstücken am Grünen Weg</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der Lärmbelästigung auf ein Minimum (Wegfall der Fensteröffnung Richtung Grüner Weg durch Planung einer automatischen Lüftungsanlage und Minimierung der Fensterflächen Richtung Grüner Weg; vollständiger Verzicht auf eine Dachterrasse; vollständiger Verzicht auf eine erhöhte Zuschauertribüne (denn auch angeblich nur wenige lärmende Zuschauer müssen nicht erhöht und somit effektiver lärmend platziert werden), Forderung nach einer beidseits begrünten Schallschutzwand in Richtung Basdorfer Straße und in Richtung Grüner Weg</li> </ul>	<p>Der Hinweis auf die Dachterrasse im städtebaulichen Entwurf bezog sich auf eine mögliche Terrasse über dem Erdgeschoss, die dem Obergeschoss zum Sportplatz hin vorgelagert sein könnte und so einen guten Blick auf den Sportplatz bieten würde. Sie wäre zugleich durch das zurückgesetzte Obergeschoss in Richtung der Stellplatzanlage und anschließender Wohnbaugrundstücke an der Basdorfer Straße abgeschirmt. Es liegt jedoch diesbezüglich noch kein Gebäudeentwurf vor. Der Hinweis auf eine Dachterrasse kann in der städtebaulichen Entwurfszeichnung in der Planbegründung des Bebauungsplans entfallen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der Lichtbelästigung auf ein Minimum (Neuausrichtung der bestehenden Beleuchtung der Zuwegung über Grüner Weg, denn diese strahlt massiv in das Wohngrundstück Grüner Weg 29 hinein; ggf. Abschaltung der Parkplatz Beleuchtungsanlagen in den Abendstunden; Minimum an Fensterplanung für die Sporthalle und das Funktionsgebäude Richtung Grüner Weg; vollständiger Verzicht auf eine Flutlichtanlage für den großen Rasenfußballplatz (siehe auch Argumentation des Bebauungsplanes Sportplatz Bergfelde BEBAUUNGSPLAN NR. 8 „Sportplatzanlage Schönfließ Nord“ - dort ist ein Verzicht auf eine Flutlichtanlage eingeplant)</li> </ul>	<p>Gemäß vorliegendem Lichtimmissionsgutachten werden durch das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen umliegender Wohnnutzungen durch Licht verursacht. Bei der Neuanlage von Beleuchtungen erfolgt grundsätzlich eine Ausrichtung auf die zu beleuchtenden Flächen und nicht auf die Umgebung. Die Möglichkeit der Abschaltung außerhalb der Nutzungszeiten der Sportanlage sollte im Rahmen der Nutzung geprüft werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forderung auf Prüfung der Verhältnismäßigkeit eines insgesamt 80 x 18 m Neubaus (ein ähnlich langes Gebäude gibt es in der Gemeinde Mühlenbecker Land nicht; ist der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes gewahrt?)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Größe des geplanten Baukörpers ist für ein Funktionsgebäude für den Sportplatz und eine Kleinfeldhalle sind verhältnismäßig</li> <li>- Lage und Form des geplanten neuen Funktionsgebäudes mit Einfeldhalle dienen der Abschirmung des Sportlärms in Richtung Wohnbebauung Grüner Weg</li> <li>- geplante Bebauung ist weder zum öffentlichen Straßenraum noch zum Landschaftsraum hin städtebaulich wirksam</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forderung auf Prüfung der Verhältnismäßigkeit der riesigen geplanten Bodenversiegelungsfläche von ca.1440qm mit Verweis auf ähnliche Gebäude in der Region und unter Berücksichtigung der aktuellen Planung nach Begrenzung der Bodenversiegelung durch das Land Brandenburg</li> </ul>	<p>Die geplante Grundfläche ist für ein Funktionsgebäude für den Sportplatz und eine Kleinfeldhalle verhältnismäßig.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prüfung der Dimensionierung eines ca. 48 m langen Funktionsgebäudes auf Notwendigkeit und die Forderung nach einem konkreten Nutzungsplan, über den dann weiter diskutiert werden sollte. Im Vergleich zur Sporthalle mit ca. 32 x 18 m scheint das Funktionsgebäude überdimensioniert.</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben. Er umfasst noch nicht die Objektplanung. Diese wird erst erarbeitet, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Zulässigkeit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen wurden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forderung nach vollständigem Verzicht auf eine Tribüne, denn wie in der Begründung der Bau(leit)Planung beschrieben ist "Wegen der nur lokalen Bedeutung als Ortsteilsportplatz ist jeweils nur mit wenigen Zuschauern zu rechnen." Diese müssen nicht erhöht sondern können am Spielfeldrand platziert jubeln</li> </ul>	<p>Von einer Tribüne, die zwischen dem Funktionsgebäude und dem Sportplatz angeordnet wird, können keine erheblichen Störungen der Wohnbaunutzungen am Grünen Weg ausgehen, da das Gebäude diese abschirmt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forderung auf vollständigen Verzicht einer Dachterrasse aus folgenden Gründen: Licht- und Lärmbelästigung, unklare Nutzungsplanung und nicht zuletzt eine fehlenden Sicherung der Privatsphäre der Anwohner des Grünen Wegs durch neu entstehende Einsehbarkeit. Denn niemand kann sich mit normaler Bepflanzung ausreichend vor Blicken aus ca. 8m Höhe schützen.</li> </ul>	<p>siehe vorstehende Ausführungen zur Dachterrasse</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forderung auf Verzicht des 80 m langen Gebäudekomplexes <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nichtwahrung des Orts- und Landschaftsbildes und der damit verminderten Lebensqualität der Anwohner</li> <li>- Nichtwahrung eines ausreichenden Abstandes zwischen Gebäude und Anwohnergrundstücken. Hierzu sei erläutert, dass in der „Bebauungsplanung Nr.8 Sportplatz OT Schönfließ“ für einen Gebäudekomplex von ca. 100 m Länge ein Minimalabstand von 90 m zum nächstgelegenen Anwohnergrundstück festgelegt wurde. Wenn man das Prinzip der Gleichbehandlung anwendet, ergibt sich für ein 80 m langes Gebäude ein Minimalabstand von 72 m zum nächsten Anwohnergrundstück. Bei einem Abstand von 40 m zu den Anwohnergrundstücken, so wie es hier in Zühlsdorf geplant ist, würde sich eine maximal zulässige Gebäudebreite von 44 m ergeben. Aber auch dies ist letztendlich nicht vergleichbar, da hier in Zühlsdorf eine intensive Begrünung mit Bäumen, wie sie im OT Schönfließ geplant ist, aus nicht ersichtlichen Gründen nicht vorgesehen ist. Gleichzeitig verbietet es sich auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit, ein solch großes Gebäude in einem Dorf zu errichten, das weder eine Schule noch einen Einkaufsladen besitzt.</li> </ul> </li> </ul>	<p>siehe vorstehende Ausführungen zur Gebäudelänge und -lage</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forderung nach intensiver Prüfung auf Verhältnismäßigkeit der Verschiebung der Sportplätze Richtung Süden in Bezug auf Aufwand, Kosten und Naturzerstörung vs. Nutzen (Gewinn einer Gymnastikwiese). Alternativ kann auch der Trainingsplatz an Ort und Stelle auf Kunstrasen umgebaut werden und eine zusätzliche beidseits begrünte Schallschutzwand von ca. 45m Länge und 6m Höhe nach Nordosten entstehen.</li> </ul>	<p>Die geplante Verschiebung der Sportplatzanlage in Richtung Süd erfolgt zur Berücksichtigung der Belange der Anwohner der Basdorfer Straße. Ein Ausbau des Trainingsplatzes mit Kunstrasen am bisherigen Standort unmittelbar angrenzend an die Wohnbaugrundstücke würde hier wegen der intensiveren Nutzungsmöglichkeit zu einer stärkeren Beeinträchtigungen der Anwohner durch Lärm führen. Eine 6m hohe Lärmschutzwand würde die angrenzenden Wohnbaugrundstücke an deren Südwestseite erheblich verschatten. Eine solche Wand an der Grundstücksgrenze hätte zudem Abstandsflächen nach BbgBO, die auf den benachbarten Wohnbaugrundstücken liegen würden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forderung nach Festschreibung der Nutzung des gesamten Geländes einschließlich sämtlicher Gebäudebestandteile ausschließlich zu sportlichen Zwe-</li> </ul>	<p>In der Festsetzung ist lediglich eine Mitnutzung zu sonstigen kulturellen Zwecken zulässig. Private oder gewerbliche Veranstaltungen zählen hierzu nicht.</p>

<p>cken und wie bisher für das genau einmal jährlich stattfindende Heidefest. Hierbei soll die Nutzung für sonstige kulturelle Zwecke, für private Veranstaltungen bzw. private Belange oder Vermietungen an private Personen (Geburtstagsfeiern o.ä.) ausdrücklich ausgeschlossen werden. Ausdrücklich sollen auch gelegentliche Feste o.ä. ausgeschlossen werden, denn „gelegentlich“ ist mit ca. 18x jährlich definiert (ein Ausnahme besteht für das einmal jährlich stattfindende Heidefest)</p>	<p>Das Heidefest und Zirkusaufführungen fanden auch in der Vergangenheit im Plangebiet statt. Zur Berücksichtigung des Hinweises wird in der geplanten Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes die Zulässigkeit der Mitnutzung der Sportanlagen und zugehörigen Stellplätze für sonstige kulturelle Zwecke eingeschränkt, sodass wesentliche Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse hierdurch vermieden werden. <u>Die Textliche Festsetzung I. 1. (2) lautet im Entwurf:</u> <i>Auf der Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage einschließlich des Funktionsgebäudes, der Sportplatzflächen und der Stellplätze ist ausnahmsweise auch eine Nutzung zu sonstigen kulturellen Zwecken zulässig, sofern gesunde Wohnverhältnisse hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</i></p>
<p>• In der Bebauungsplanung wurde allgemein aufgeführt, dass die Volkssolidarität Nutzungsbedarf an dem Funktionsgebäude hat. Hier besteht die Forderung nach konkreter Prüfung auf örtlichen Veränderungsbedarf der Volkssolidarität. Hier sei erwähnt, dass ein Gemeindehaus existiert bzw. aktuell für ca. 350.000 € neugebaut wird.</p>	<p>Ein Hinweis auf den Nutzungsbedarf der Volkssolidarität am geplanten Funktionsgebäude ist in der Begründung des Bebauungsplanes nicht enthalten. Für die Nutzung der gemeindlichen Sportanlagen kommen grundsätzlich alle Altersgruppen in der Gemeinde in Betracht.</p>
<p>• Forderung nach Festschreibung von zumutbaren Nutzungszeiten der Sportflächen, da diese nicht in der Planung aufgeführt sind.</p>	<p>Die Festsetzung von Nutzungszeiten des Sportplatzes ist gemäß §9 BauGB in einem Bebauungsplan nicht möglich. Die Festlegung der Betriebszeiten des Sportplatzes erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.</p>
<p>• Forderung auf Prüfung, ob im Immissionsgutachten nach der 18. BImSchV „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ der Schutzanspruch für ein „Allgemeines Wohngebiet WA“ korrekt angewendet wurde oder ob nicht alternativ die Bestimmungen für reine Wohngebiete gelten müssen. Diese müssen dann explizit in der Planung aufgeführt werden (tags außerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 45 dB(A), im Übrigen 50 dB(A), nachts 35 dB(A))</p>	<p>In der Umgebung des Plangebietes sind neben den Wohnnutzungen auch mehrere gewerbliche Nutzungen vorhanden. Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich an der Basdorfer Straße eine Elektroinstallationsbetrieb und am Gründen Weg ein Büro für Unternehmensberatung. Aus diesem Grund wird die Einordnung des umgebenden Wohngebietes als allgemeines Wohngebiet als sachgerecht bewertet. Ungeachtet dessen würden auch die Beurteilungspegel für reine Wohngebiete entsprechend den Berechnungsergebnissen des Lärmgutachtens in der Umgebung des Plangebietes im Wesentlichen eingehalten werden. Entsprechend den Berechnungsergebnissen käme es lediglich an 2 Beurteilungspunkten bei Wettspielbetrieb Samstag 8 – 20 Uhr und Sonntag 9 – 13 / 15 – 20 Uhr im Bereich der Zufahrt zur Stellplatzanlage mit 50,6 dB(A) bzw. 51,2 dB(A) zu geringfügigen Überschreitungen der Beurteilungspegel für reine Wohngebiete. Im Übrigen werden in der gesamten Umgebung des Plangebietes aus die Beurteilungspegel für Reine Wohngebiete unterschritten.</p>
<p>• Forderung nach Änderung der Beschreibung des Sportplatzes als „Zentrum des Orts Zühlsdorf“. Das Zentrum des Orts besteht aus Kirche, Gemeindehaus, Feuerwehr, Heidekrug und Bibliothek. Der Sportplatz ist hingegen am Rand des Orts gelegen - kurz hinter dem Ortseingangsschild am Rande des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim. Dies ist der Gemeinde auch bewusst, denn in der offiziellen Bekanntmachung ist wörtlich davon die Rede, dass „der Sportplatz</p>	<p>In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird hierzu ausgeführt: <i>"Wegen seiner Lage nahe dem Ortsteilzentrum von Zühlsdorf hat der Sportplatz auch eine wichtige Funktion als Bestandteil der sozialen Mitte des Ortsteiles. Er bietet den bisherigen Einwohnern des Ortsteils und den neu hinzukommenden Einwohnern aller Altersgruppen eine gute Möglichkeit, am sozialen Leben im Ortsteil teilzuhaben."</i></p>



<p>südlich der Ortsmitte liegt“. Hier liegt also der Verdacht nahe, dass im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan bewusst eine fehlerhafte Formulierung gewählt wurde, um den Erhalt von finanziellen Mitteln für die Planung und Entwicklung von Ortsmitten zu sichern.</p>	
<p>• Forderung nach Überprüfung des Umweltverträglichkeitsgutachtens, da auf dem Grundstück Grüner Weg 29 im Jahr 2018 folgende Tierarten gesichtet wurden, die sicher auch über die Grundstücksgrenze in das Planungsgebiet Sportplatz vorgedrungen sind: Amsel, Star, Elster, Krähe, Sperling, Eichelhäher, Bachstelze, Rotschwänzchen, Rotkehlchen, Blau-,Kohl-, Hauben- und Tannenmeise, Bunt- und Grünspecht, Grünfink, Stieglitz, Zaunkönig, Buchfink, Kiebitz, sowie weitere Vogelarten, die nicht weiter durch uns bestimmt werden konnten. Zudem fliegen allabendlich (hauptsächlich in den Sommermonaten) Fledermäuse. Trotz Dürreperiode hatten wir auf dem Grundstück Laubfrösche und Kröten sowie Maulwürfe, Spitzmäuse, Mäuse aller Arten, Igel und Marder. Hier nochmal die Forderung nach Verzicht auf Rodung des Waldbestandes, denn am Waldrand wurden durch uns zusätzlich auch noch Schwarzspechte gesehen.</p>	<p>Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung geschützter Arten wurden 2018 im Plangebiet keine genutzten Fortpflanzungsstätten oder Rückzugsräume geschützter Arten festgestellt, die von der Planung betroffen sind. Es wurde im Nordosten des Plangebietes neben dem Kleinfeldtrainingsplatz eine Kiefer festgestellt, die mehrere Baumhöhlungen (Spechthöhlen) aufweist sowie erheblichen Windbruch im Kronenbereich. Sie befindet sich in einer zu erhaltenden Waldfläche. Die Höhlungen wurden im Jahr 2018 nicht von Höhlenbrütern genutzt. Der übrige waldartige Baumbestand im Plangebiet ist relativ jung (ca. 40 Jahre) und weist keine als Nistort für Höhlenbrüter geeignete Höhlungen auf. Im Plangebiet wurden keine Nisthilfen für Höhlenbrüter festgestellt.</p>
<p>Insgesamt besteht daher aus unserer Sicht zwingend der Bedarf einer Alternativplanung zur Neugestaltung des Sportplatzes Zühlsdorf, wobei die Sportflächen am alten Ort bestehen bleiben könnten, das Vereinsheim nach Abriss am alten Ort mit Verzicht auf Dachterrasse und Tribüne neu errichtet werden könnte, auf eine Rodung vollständig verzichtet wird, eine Sporthalle auf den nicht bewachsenen Flächen, die aktuell als Parkfläche genutzt werden, erbaut werden kann, eine beidseits begrünte Schallschutzwand an der Nordostseite und an der Südostseite entsteht, die Zuwegung im Sinne einer Einbahnstraße geplant wird und eine intensive Begrünung des gesamten Planungsgebietes erfolgt.</p>	<p><u>Den Vorschlägen wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der bisherige Standort des Vereinsheimes schafft keine Abschirmung des Sportlärmes in Richtung der Wohnbebauung.</li> <li>- Die Inanspruchnahme von Wald ist erforderlich, um die Sportanlagen nach Süd verschieben zu können und so den Abstand zu den Wohnbaugrundstücken an der Basdorfer Straße zu vergrößern</li> <li>- Die Errichtung einer Sporthalle auf der Stellplatzfläche ist nicht möglich, da diese Fläche für Stellplätze benötigt wird</li> <li>- Die Errichtung von Schallschutzwänden an den Wohnbaugrundstücken an der Basdorfer Straße und am Grünen Weg ist nicht erforderlich und würde die Wohngrundstücke erheblich beeinträchtigen</li> <li>- Eine Einbahnstraßenregelung für die Erschließung des Plangebietes würde eine Durchfahrbarkeit des Waldes voraussetzen, die nicht gegeben ist, da die Zufahrten von der Basdorfer Straße und vom Grünen Weg nicht durch eine öffentliche Straße verbunden sind.</li> </ul>
<p>Abschließend ist zu prüfen, ob die Steuermittel von insgesamt 18.500 Euro (siehe Haushaltsplan 2018) durch fehlende sofortige Einbeziehung der Bewohner des OT Zühlsdorf für die vorliegende Bebauungsplanung und den Lageplan verschwendet wurden und ggf. Verantwortliche zur Verantwortung gezogen werden sollten. Zusätzlich sollte geprüft werden, ob der Bürgermeister der Gemeinde Mühlenbecker Land in seiner Funktion als Bürgermeister und als aktives Mitglied des Sportvereins Zühlsdorf im Interessenskonflikt bei der Planungsgestaltung steht.</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur vorliegenden Planung erfolgte gemäß 44(1) BauGB. Die Mitgliedschaft in einem Sportverein stellt keine Betroffenheit in einem wirtschaftlichen Sinne dar, wie es etwa bei persönlichem Grundstückseigentum im Planbereich der Fall sein könnte.</p>

Inhalt der Stellungnahme	Abwägung zur Berücksichtigung im Entwurf der Bauleitplanung
<p>wir vertreten die Eigentümer der Grundstücke Grüner Weg *, *, *, **, * und * bis *, Basdorfer Straße *, *, * und * und Am Alten Sportplatz * der Gemeinde Mühlenbeker Land, Ortsteil Zühlsdorf. Dies sind namentlich: *... Eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir anwaltlich. Namens und in Vollmacht dieser Eigentümer nehmen wir zum oben genannten Bebauungsplanentwurf Stellung und erheben die nachfolgend im Einzelnen dargelegten Einwendungen, wobei wir Folgendes vorausschicken möchten: Unsere Mandanten sind als Eigentümer von Grundstücken, die unmittelbar östlich, nördlich und nord-westlich an das Plangebiet angrenzen, in besonderer Weise von der geplanten Neugestaltung des Sportplatzes Zühlsdorf betroffen. Bereits die gegenwärtige Nutzung des Sportplatzes beeinträchtigt unsere Mandanten. Insbesondere kam es in der Vergangenheit durch die Nutzung des Areals als Sportplatz bereits zu erheblichen Lärmbelastigungen, die die gesetzlichen Grenzwerte deutlich überschritten hatten. Dies ist der Gemeinde seit Jahren bekannt.</p>	<p><u>Die Einwendungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft:</u> Die bestehenden Konflikte sind u. a. Anlass für die vorliegende Planung. Die Abwägung zu den einzelnen Punkten erfolgt nachfolgend.</p>
<p>Die nun geplante Neugestaltung des kompletten Sportplatzareals würde die Situation für die Anwohner verschlechtern und den Immissionskonflikt verstärken. Diejenigen Flächen, die als Sportplatz genutzt werden sollen, würden sich deutlich vergrößern, was zu einer wesentlichen Intensivierung des Sportplatzbetriebs führen würde. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht daher vor, dass zusätzlich zu den bestehenden Parkplätzen weitere Parkplätze entstehen sollen - und zwar im süd-östlichen Teil des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum Grünen Weg. Vor diesem Hintergrund liegt es auf der Hand, dass die durch das geplante Vorhaben ausgelösten Immissionen den Immissionskonflikt aus der Vergangenheit wieder aufleben lassen bzw. den gegenwärtig bestehenden Immissionskonflikt verstärken würden. Dies ist für die von uns vertretenen Eigentümer nicht akzeptabel.</p>	<p>Mit der vorliegenden Planung vergrößert sich die Fläche für sportliche Zwecke von bisher ca. 1,9 ha auf ca. 2,1 ha. Das ist keine wesentliche Vergrößerung. Art und Umfang der Sportanlagen im Freien bleiben im Wesentlichen gleich, es kommt lediglich eine Kleinfeldhalle hinzu, die Größe der Stellplatzfläche verringert sich von bisher ca. 90 möglichen Stellplätzen auf zukünftig ca. 70 mögliche Stellplätze. Es ist demnach nicht zutreffend, dass die vorliegende Planung zu einer Vergrößerung von Immissionskonflikten führt. Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes waren folgende Maßnahmen zur Minderung von Immissionen (Lärm, Licht) vorgesehen: - Abrücken der nördlichen Ballspielfläche von den Baugrundstücken an der Basdorfer Straße - Anordnung des Funktionsgebäudes am Rand der Spielfeldfläche mit abschirmender Wirkung des Sportlärmes in Richtung der Wohnbaugrundstücke am Grünen Weg Im Entwurf des Bebauungsplanes sind zusätzlich folgende Maßnahmen zur weiteren Minderung von Immissionen (Lärm, Licht) geplant: - Anpflanzen von Wald zwischen der Sportanlage und den Wohngrundstücken an der Basdorfer Straße im Bereich des bisherigen Ballspiel-Trainingsplatzes - flächige Gehölzpflanzung an der Grenze des Parkplatzes zu den benachbarten Baugrundstücken am Grünen Weg</p>

<sup>\*</sup>Angaben zum Einreicher können durch die Abgeordneten bei der Verwaltung eingesehen werden.

<p>Der gegenwärtige Entwurf des Bebauungsplans ist in dieser Form nicht rechtmäßig. Der Plan berücksichtigt bereits nicht hinreichend die in § 1 Abs. 6 BauGB erwähnten Belange. Es liegt insofern eine Abwägungsfehleinschätzung vor, da im bisherigen Planungsverfahren relevante Belange im Verhältnis zu ihrem objektiven Gewicht als deutlich zu gering bzw. bedeutungslos angesehen wurden. Dies betrifft insbesondere die Belange der angrenzenden Anwohner, die nicht hinreichend berücksichtigt wurden.</p>	<p>Die in §1(6) BauGB aufgeführten Belange werden in der vorliegenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt. Hierzu gehören u.a. auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aber auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.</p>
<p>Würde der Bebauungsplan in seiner gegenwärtigen Fassung beschlossen, wäre dieser abwägungsfehlerhaft im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB. Ein solcher Plan würde keinen angemessenen Ausgleich zwischen den geschützten Interessen der Anwohner und dem Planungsinteresse der Gemeinde herstellen.</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden gemäß §1(7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.</p>
<p>Im Einzelnen: <b>I. Nichtvorliegen eines tragfähigen Planungskonzeptes</b> Es fehlt bereits an einem tragfähigen Planungskonzept. Ausweislich der Planunterlagen ist das Ziel des Bebauungsplans, die Nutzung des Sportsplatzes langfristig auf angemessenem Niveau zu sichern und hierbei Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz umliegender Wohnnutzungen weitgehend zu vermeiden. Diese Grundannahmen der Planung sind nicht tragfähig.</p>	<p>Der vorliegenden Planung liegt ein tragfähiges Planungskonzept zu Grunde, siehe unter Punkt 7. in der Begründung des Bebauungsplanes.</p>
<p><b>1. Zur fehlerhaften Annahme, der Sportplatz sei gegenwärtig nicht angemessen nutzbar</b> Unzutreffend ist bereits die Sichtweise, der Sportplatz könne gegenwärtig nicht angemessen genutzt werden. Das Gegenteil ist der Fall: Der Sportplatz wird bereits jetzt für zahlreiche Sportveranstaltungen und für Trainingszwecke genutzt. Es ist in den Planunterlagen weder dargelegt, noch anderweitig ersichtlich, dass die jetzige Gestaltung des Sportplatzes zu wie auch immer gearteten Einschränkungen für die Nutzer des Sportplatzes führt. Im Hinblick auf die Größe und Einwohnerzahl des Ortsteils Zühlsdorf weist der Sportplatz eine angemessene Größe und Ausstattung auf, um seinen Zweck als Freizeiteinrichtung zu erfüllen.</p>	<p>Gegenwärtig grenzt der kleine Trainingsplatz fast unmittelbar an die Wohnbaugrundstücke an der Basdorfer Straße und hat hier wiederholt zu Beschwerden der Anwohner geführt. Für eine angemessene Nutzung wäre die Ausstattung dieses Platzes mit Kunstrasen erforderlich. Hierdurch würden am jetzigen Standort die Beeinträchtigungen für die Anwohner noch zunehmen. Das Funktionsgebäude ist aus baulicher Sicht erneuerungsbedürftig. In Zühlsdorf besteht zudem neben den Sportanlagen im Freien auch ein Bedarf an einer Sporthalle. Aus den genannten Gründen ist die Neugestaltung der Sportanlage geplant.</p>
<p>Für die geplante Vergrößerung des Sportplatzes, den Bau weiterer Sportanlagen und insbesondere für den Bau des geplanten Funktionsgebäudes besteht kein konkreter Bedarf, weder im Ortsteil Zühlsdorf, noch in der Gemeinde Mühlenbecker Land. Es fehlt in den Planunterlagen insoweit an einer ausführlichen und fundierten Bedarfsanalyse, insbesondere mit Blick auf das geplante Funktionsgebäude, das nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erhebliche Ausmaße aufweisen soll. Es ist nicht ansatzweise dargelegt, weshalb es einen Bedarf für derartig voluminöses Funktionsgebäude geben sollte.</p>	<p>Wie vorstehend dargelegt, ist das Planungsziel nicht die Vergrößerung der Sportanlage sondern deren Neuordnung. Die geplante überbaubare Grundstücksfläche dient der Unterbringung eines Funktionsgebäudes und einer Sporthalle. Der Bedarf an einem Funktionsgebäude ergibt sich aus der Sportplatznutzung, der Bedarf an einer Sporthalle besteht in Zühlsdorf deshalb, weil es bisher keine Sporthalle in Zühlsdorf gibt und somit eine Möglichkeit zur sportlichen Betätigung bei schlechter Witterung sowie für die Ausübung von Sportarten, die an eine Halle gebunden sind, nicht besteht.</p>

<p>Soweit in den Planunterlagen (S. 9) der Bedarf für einen Sportplatzausbau mit der Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Zühlsdorf begründet wird, ist dies nicht tragfähig. Es wird bereits nicht verständlich dargelegt, inwieweit der Ortsteil in den „vergangenen Jahren“ eine „erhebliche Bevölkerungsentwicklung“ erfahren hat. Die Ausführungen zur Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Zühlsdorf sind zum einen widersprüchlich und tragen ungeachtet dessen auch nicht die Annahme, dass eine Erweiterung des Sportplatzareals zwingend erforderlich wäre. So heißt es zunächst, dass bis 2030 „705 Einwohner im OT Zühlsdorf hinzukommen“. Im nächsten Satz heißt es aber im Widerspruch hierzu: „Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen wird im OT Zühlsdorf mit 43 zusätzlichen Einwohnern gerechnet“. Zudem ist nicht ersichtlich, inwiefern diese „Analyse“ der Bevölkerungsentwicklung mögliche Wegzüge und Todesfälle berücksichtigt.</p>	<p>In der Begründung wird hierzu unter 2.2 ausgeführt:</p> <p><i>"Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlenbecker Land (2016) geht davon aus, dass von den insgesamt 1.589 Einwohnern, die sich bis 2030 voraussichtlich auf den verfügbaren Ergänzungsflächen im Gemeindegebiet ansiedeln werden, 705 Einwohner im OT Zühlsdorf hinzukommen. Durch die Erweiterung von Wohnbauflächen wird im OT Zühlsdorf mit 43 zusätzlichen Einwohnern gerechnet. So ergibt sich für den OT Zühlsdorf bis 2030 eine zu erwartende Einwohnerzahl von 2763 Einwohnern. Mehr als jeder Vierte wird nicht länger als 10 Jahre im Ortsteil wohnen. Dem entsprechend entwickelt sich auch der Bedarf an Sportstätten und weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur."</i></p> <p>Diese Angaben sind nicht widersprüchlich und leicht verständlich. Bei der Prognostizierung der Bevölkerungsentwicklung werden grundsätzlich Wegzüge und Todesfälle berücksichtigt.</p>
<p>Jedoch selbst wenn man davon ausgehen sollte, bis 2030 würde der Ortsteil Zühlsdorf tatsächlich um 705 Einwohner wachsen, legen die Planunterlagen nicht substantiiert dar, warum dies eine Erweiterung der Sportplatzflächen erforderlich machen sollte. Auf S. 9 der Planunterlagen heißt es hierzu lediglich lapidar: „Dem entsprechend entwickelt sich auch der Bedarf an Sportstätten und weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.“ Das stellt keine Bedarfsanalyse dar, die für die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich ist. Es ist nicht mehr als eine Vermutung, die durch nichts belegt ist. Im Ergebnis fehlt es an einer überzeugenden und fundierten Darlegung, dass der Sportplatz in seiner gegenwärtigen Gestaltung den zukünftig durch den vermeintlichen Bevölkerungszuwachs entstehenden Bedarf an Freizeitflächen nicht erfüllen kann.</p>	<p>Es ist keine Erweiterung der Sportanlagen (Freiflächen) geplant (siehe vorstehende Ausführungen), lediglich die Ergänzung einer Sporthalle, die es bisher im OT Zühlsdorf nicht gibt und deren Bedarf somit offensichtlich ist.</p>
<p>Insoweit berücksichtigen die Planunterlagen auch nicht, dass es im Gemeindegebiet noch weitere Sportplätze gibt und einige dieser Sportplätze ebenfalls in naher Zukunft erweitert werden sollen, wodurch ein zusätzliches Angebot an Sportplatzflächen entstehen würde. Ebenfalls unberücksichtigt gelassen wurde der Aspekt, dass die Kirchengemeinde in Zühlsdorf gerade ein Gebäude errichtet, das auch für kulturelle Zwecke genutzt werden kann. Diese Aspekte sind zwingend bei der Bedarfsanalyse zu berücksichtigen, da sie für die Frage des Bedarfs einer Erweiterung des Sportplatzes in Zühlsdorf entscheidend sind.</p>	<p>Die Sportplätze in anderen Ortsteilen dienen vorrangig der Bedarfsdeckung an ihren jeweiligen Standorten. Die Deckung des Bedarfs für den Vereins- und Freizeitsport im OT Zühlsdorf soll wohnstandortnah in Zühlsdorf erfolgen. Ein Gebäude, welches die Kirchengemeinde in Zühlsdorf für ihre eigenen Zwecke errichtet, kann diesen Bedarf nicht decken.</p>

<p><b>2. Zur fehlerhaften Annahme, die Planung würde Immissionskonflikte vermeiden</b></p> <p>Offenkundig unrichtig ist auch die planerische Grundannahme, eine Umsetzung des Bebauungsplans vermeide „weitgehend“ Immissionskonflikte mit der umliegenden Wohnnutzung. Richtig ist, dass das Planungskonzept den bereits bestehenden Immissionskonflikt nicht löst, sondern ihn eher noch verstärkt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die Anwohner des Grünen Wegs sowie der Basdorfer Straße. Diese sind durch die Planung, insbesondere durch die Erweiterung des Stellplatzes, die Verlegung des Regelspielfeldes, den Neubau des Trainingsplatzes nördlich des Regelspielfeldes und die Neuerrichtung der Trainings- und Mehrzweckhalle sowie des Funktionsgebäudes in besonderem Maße betroffen. Die Anwohner des Grünen Wegs mussten bereits in der Vergangenheit erhebliche Lärmbelastungen des Sportplatzbetriebs ertragen, die teilweise über den gesetzlichen Grenzwerten liegen. Lärmbelastungen resultierten dabei nicht nur aus der Nutzung des Sportplatzes zu Trainings- und Wettkampfszwecken, sondern auch aus dort stattfindenden Feierlichkeiten und Festen und aus der Tatsache, dass die An- und der Abreise zum Sportplatz über den Grünen Weg erfolgt. Für Lärmbelastungen sorgt ebenfalls die Benutzung der von der Basdorfer Straße abgehenden Stichstraße durch den Wald sowie die Benutzung der vom Grünen Weg abgehenden Stichstraße. Beides sind Waldwege, die nicht für eine Benutzung für Kraftfahrzeuge ausgelegt sind. Die Vergangenheit hat zudem gezeigt, dass Autos auf diesen Wegen teilweise mit deutlich überhöhter Geschwindigkeit fahren, was zu erheblichen Lärmbelastungen führt. Dieser bestehende Immissionskonflikt wurde bei der Planung in keiner Weise berücksichtigt. Im Gegenteil: Die Planung verstärkt diesen Konflikt, da die Sportplätze vergrößert werden sollen, eine zusätzliche Gymnastikwiese errichtet und der Parkplatz erweitert werden soll.</p>	<p>Es ist zutreffend, dass bisher Beschwerden der Anwohner wegen der Sportplatznutzung vorlagen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Sportplatz an diesem Standort schon seit Mitte des 20. Jahrhunderts besteht und die Mehrheit der Anwohner in Kenntnis der bestehenden Sportplatznutzung an diesen Standort gezogen sind.</p> <p>Im Übrigen sind die Ausführungen im Wesentlichen unzutreffend. Wie vorstehend erläutert, dient die vorliegende Planung sowohl der Verbesserung der Nutzbarkeit des Sportanlagen durch die Sportler als auch der Minderung von Immissionskonflikten. Eine Vergrößerung der Sportanlagen ist nicht geplant, lediglich eine Neuordnung und die Ergänzung einer Sporthalle.</p> <p>Ein Befahren der Waldfläche im Nordosten des Plangebietes mit Kraftfahrzeugen ist in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.</p>
<p><b>II. Zum Standort des Stellplatzes</b></p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Planung darauf basiert, dass der bereits gegenwärtig im südöstlichen Bereich des Plangebiets vorhandene Stellplatz beibehalten und sogar noch um eine bedeutende Anzahl von Stellplätzen erweitert werden soll. Dieser Stellplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Einfamilienhausgrundstücken entlang des Grünen Wegs. Es ist daher naheliegend, dass von diesem geplanten Stellplatz eine erhebliche Immissionsbelastung für die dort angrenzenden Grundstücke ausgeht. Bereits gegenwärtig ist die Situation so, dass nicht nur am Wochenende, sondern insbesondere auch unter der Woche ganztägig reger Verkehr über die Zufahrt vom Grünen Weg und von der Basdorfer Straße stattfindet. Durch diesen Verkehrsfluss</p>	<p>Der kleine Trainingsplatz mit der geplanten Ausstattung mit Kunstrasen und Beleuchtung ist für eine zweckentsprechende Nutzbarkeit der Sportanlage erforderlich, da der Sportplatz von Mannschaften verschiedener Altersgruppen (Kinder bis Senioren) teilweise gleichzeitig genutzt wird und ein dauerhafter Spielbetrieb zudem auf dem Naturrasen-Großspielfeld nicht möglich ist, da der Rasen Erholungszeiten benötigt. Der vorgeschlagene Tausch des bestehenden Standortes der Stellplatzfläche mit dem geplanten Standort des Trainingsplatzes würde dazu führen, dass der besonders intensiv genutzte Trainingsplatz mit Kunstrasen und Beleuchtung direkt an die Wohngrundstücke am Grünen Weg angrenzen würde. Die hiermit verbundenen Immissionsbelastungen (Lärm, Licht) würden zu wesentlich erheblicheren Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen führen, als dies bei der bisherigen Stellplatznut-</p>

kommt es zu einer erheblichen Lärm- und Abgasbelastung für die Anwohner der anliegenden Grundstücke. Die Lärmbelastung resultiert insbesondere aus dem Fahren mit überhöhter Geschwindigkeit auf den unbefestigten Waldwegen, dem Zuschlagen von Autotüren, dem Führen von lauten Gesprächen auf dem Stellplatz sowie dem häufigen Hupen im Bereich der Zufahrt zum Grünen Weg. Die Abgasbelastung entsteht durch die Abgase der Autos. Dieser bestehende Immissionskonflikt ist der Gemeinde bekannt.

Vor diesem Hintergrund hätte es unter planerischen Gesichtspunkten nahegelegen, diesen Stellplatz an die Zufahrt von der Birkenwerder Straße zu verlagern und zwar genau an diejenige Stelle, wo in dem Planungskonzept nunmehr der Trainingsplatz aus Kunstrasen angelegt ist. Denn an dieser Stelle ist nicht nur ausreichend Platz für Stellplätze (die gegenwärtige Fläche im südöstlichen Plangebiet hat bereits in der Vergangenheit insbesondere am Wochenende nicht ansatzweise ausgereicht, um die Fahrzeuge der Sportplatzbenutzer unterzubringen), sondern eignet sich auch deshalb hervorragend für einen Stellplatz, da an dieser Stelle Lärmkonflikte nahezu ausgeschlossen sind. Die nordöstlich angrenzenden Häuser entlang der Basdorfer Straße sind weit genug entfernt, als dass es insoweit durch beim Parken entstehenden Lärm zu einer signifikanten Lärmbelastung der dortigen Anwohner kommen könnte. Nördlich und westlich dieses möglichen Stellplatzbereiches gibt es keine Anwohner. Diese Planungsvariante liegt auch wegen des dort befindlichen Friedhofs auf der Hand. Die Stellplätze könnten zugleich durch die Benutzer der Sportanlage und durch Friedhofsbesucher genutzt werden. Diese Planungsvariante wurde - soweit ersichtlich - bisher nicht verfolgt, obwohl sie sich geradezu aufgedrängt hätte. Dies ist umso unverständlicher, da ausweislich des Planungskonzeptes Ziel der Neugestaltung ist, einen Immissionsschutzkonflikt mit der umliegenden Wohnnutzung zu vermeiden. Durch die geplante Beibehaltung und Erweiterung des Stellplatzes im südöstlichen Planbereich wird dieser Nutzungskonflikt jedoch nicht vermieden, sondern im Gegenteil eher noch verstärkt. Bereits die Auswirkungen der gegenwärtigen Parkplatzsituation sind für die Anwohner des Grünen Wegs und der Basdorfer Straße schlechterdings untragbar. Dies war der Gemeinde Mühlenbecker Land seit langem bekannt. Es ist für die Anwohner des Grünen Wegs und der Basdorfer Straße damit nicht im Ansatz nachvollziehbar, wenn sie nun lesen müssen, dass der Parkplatz an seiner jetzigen Stelle beibehalten und sogar noch ausgebaut werden soll, zugleich mit dem Bebauungsplan jedoch eine Vermeidung jeglicher Immissionsschutzkonflikte erreicht werden soll. Dieses ausdrückliche Ziel der Planung kann nur erreicht werden, wenn der Stellplatz im südöstlichen Planungsbereich verschwindet und an eine andere Stelle im Plangebiet, wie z.B. an die eben benannte Stelle, versetzt wird. Nur eine solche Lösung würde den berechtigten Interessen der Anwohner des Grünen Wegs und der Basdorfer Straße gerecht und führte dazu, den bereits bestehenden Immissionskonflikt zu befrieden.

zung der Fall ist. Aus diesem Grund wurde diese Variante nicht gewählt.

Gemäß Lärmgutachten liegen die Lärmbelastungen der gesamten Sportplatznutzung einschließlich an- und Abfahrverkehr (bei 90 Stellplätzen wie Bestand) erheblich unterhalb der schalltechnischen Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete.

Bei einer Befestigung der Zufahrt im Zuge des Ausbaus der Sportplatzanlage wird sich die Staubbelastung verringern.

Die Belastung durch Feinstaub, Stickoxide und CO<sub>2</sub> bleibt wesentlich hinter der entsprechenden Belastung auf Erschließungsstraßen zurück, die in Wohngebieten notwendiger Weise vorhanden sind.

Die vorliegende Planung sieht die Reduzierung der bisherigen Stellplatzfläche von ca. 90 Stellplätzen auf ca. 70 Stellplätze vor.

Zusätzlich ist im Entwurf des Bebauungsplanes an der Grenze zwischen Stellplatzfläche und Wohnbaugrundstücken am Grünen Weg eine flächige Gehölzpflanzung geplant, die eine Abschirmung der angrenzenden Baugrundstücke gegenüber den Stellplätzen schafft und das bisher mögliche Befahren der Stellplatzfläche unmittelbar an der Grenze zu den Baugrundstücken verhindert.

<p>Nachteilige Auswirkungen einer solchen Lösung auf das Planungskonzept in seiner Gesamtheit sind nicht ersichtlich. Wir haben eingangs bereits dargelegt, dass es keinen zwingenden Bedarf für einen Trainingsplatz aus Kunstrasen gibt. Auf diesen könnte verzichtet werden, ohne dass es nennenswerte Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit des Sportplatzareals gäbe. An der Stelle des geplanten Kunstrasenplatzes kann damit ohne Weiteres ein Parkplatz entstehen.</p> <p>Sollte hingegen an der gegenwärtigen Planung festgehalten werden, ist damit eine Verstärkung des Immissionskonflikts vorprogrammiert. Doch selbst wenn der Kunstrasenplatz beibehalten werden sollte, wäre ein „Tausch“ der Flächen des Kunstrasenplatzes einerseits mit solchen für das Gebäude und den Parkplatz ohne Weiteres möglich.</p>	
<p><b>III. Zur geplanten Nutzung zu kulturellen Zwecken</b></p> <p>Die geplante textliche Festsetzung der Zulässigkeit einer Nutzung der Flächen für Sportanlagen „zu sonstigen kulturellen Zwecken“ ist in dieser Form nicht zulässig. Die Planung berücksichtigt insoweit nicht die sich aus einer solchen sonstigen Nutzung der Sportanlage ergebenden Immissionen und Belastungen für die Anwohner. Zum einen wird aus der textlichen Festsetzung schon nicht klar, welche Nutzungsarten zulässig sein sollen. In den Planungsunterlagen werden beispielhaft Dorffeste oder Zirkusaufführungen genannt. Die geplanten Nutzungen sind damit denkbar weit und die Anlage soll offenbar als neuer örtlicher Veranstaltungsort dienen. Dies steht im offenen Widerspruch zum ausgesprochenen planerischen Ziel, Immissionskonflikte zu reduzieren.</p> <p>Die beispielhaft genannten Dorffeste und Zirkusaufführungen führen zu einer erheblichen Lärmbelastung der Anwohner.</p> <p>Solche Veranstaltungen sind üblicherweise mit viel Lärm verbunden, insbesondere lauter Musik. Doch nicht nur die Lärmbelastung durch solche Veranstaltungen selbst führt zu einem gesteigerten Immissionskonflikt. Derartige Veranstaltungen ziehen in der Regel viele Besucher an, welche wiederum bei der An- und Abfahrt sowie beim Parken Lärm verursachen. Von diesem Lärm sind die Anwohner des Grünen Wegs und der Basdorfer Straße wegen der geplanten Lage des Parkplatzes und der An- und Abfahrtswege in besonderem Maße betroffen.</p> <p>Zum anderen werden auch hinsichtlich des möglichen Zeitraums und der Häufigkeit einer solchen Nutzung keinerlei Festsetzungen getroffen. Insbesondere Dorffeste dauern häufig bis in die Abend- oder sogar Nachtstunden an. Dass solche abendlichen oder sogar nächtlichen Nutzungen erhebliche Belastungen für die Anwohner zur Folge haben, wird im Rahmen der Planung in keiner Weise berücksichtigt.</p>	<p>Das Heidefest und Zirkusaufführungen fanden auch in der Vergangenheit im Plangebiet statt.</p> <p>Zur Berücksichtigung des Hinweises in der geplanten Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes die Zulässigkeit der Mitnutzung der Sportanlagen und zugehörigen Stellplätze für sonstige kulturelle Zwecke eingeschränkt, sodass wesentliche Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse hierdurch vermieden werden.</p> <p><u>Die Textliche Festsetzung I. 1. (2) lautet im Entwurf:</u>  <i>Auf der Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage einschließlich des Funktionsgebäudes, der Sportplatzflächen und der Stellplätze ist ausnahmsweise auch eine Nutzung zu sonstigen kulturellen Zwecken zulässig, sofern gesunde Wohnverhältnisse hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</i></p>

<p><b>IV. Zu den geplanten Nutzungszeiten der Sportanlagen</b></p> <p>Weder aus den Planunterlagen, noch aus dem Entwurf des Bebauungsplanes wird ersichtlich, zu welchen Zeiten der Sportplatz genutzt werden soll. Mangels entsprechender Informationen hierzu gehen wir davon aus, dass geplant ist, den Sportplatz ganztägig bis in die Abendstunden hinein zu nutzen. Dies ist nicht zulässig. In der Rechtsprechung ist insoweit anerkannt, dass Nachbarn es nicht tolerieren müssen, sich ganztägig bedeutsamen Lärmimmissionen auszusetzen, auch wenn diese Immissionen für sich genommen die gesetzlichen Grenzwerte einhalten. Derartige Dauergeräusche sind für Menschen kaum aushaltbar und können nachweislich gesundheitliche Folgen hervorrufen. Vor diesem Hintergrund ist es üblich, dass Sportplätze lediglich zu bestimmten, konkret festgelegten Zeiten benutzt werden dürfen. Dies gilt insbesondere für solche Sportplätze, die - wie hier - in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung stehen. Entscheidend ist dabei nicht allein, ob die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden. Selbst bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte ist Lärm für Anwohner immer dann unzumutbar, wenn sich der Lärm nach Art und Einwirkungszeit wesentlich vom üblichen Umgebungslärm unterscheidet. Dies ist bei einem Sportplatz der Fall. Ein Sportplatz weist eine ständig wechselnde Geräuschkulisse auf. Hieran kann sich das menschliche Ohr nicht gewöhnen. Dies gilt insbesondere für diejenigen Geräusche, die sich aus dem sozialen Miteinander der Sportler, Reaktionen eines Schiedsrichters oder Zurufen von Zuschauern ergeben. Diese Geräusche können nicht einfach ausgeblendet werden. Dies macht es erforderlich, Nutzungszeiten festzulegen. Eine Sportplatznutzung wäre damit nur dann abwägungsfehlerfrei planbar, wenn rechtlich gesichert ist, dass der Sportplatzbetrieb zeitlich eingeschränkt wird. Dies könnte beispielsweise über entsprechende textliche Festsetzungen gesichert werden. Üblicherweise wird in solchen textlichen Festsetzungen geregelt, dass ein Betrieb lediglich im Zeitraum von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr oder alternativ 18:00 Uhr bis 21 :00 Uhr zulässig ist. Einen größeren zeitlichen Spielraum erlaubt die Rechtsprechung nicht. Die Wochenendnutzung ist auf insgesamt 6 Stunden pro Tag einzuschränken.</p>	<p>Die Festsetzung von Nutzungszeiten des Sportplatzes ist gemäß §9 BauGB in einem Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p>Die Festlegung der Betriebszeiten des Sportplatzes erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Im Lärmgutachten wurden die bisherigen Nutzungszeiten der Sportanlage zu Grunde gelegt. Es haben sich im Ergebnis keine Anhaltspunkte für notwendige Einschränkungen der Nutzungszeiten ergeben.</p>
<p><b>V. Fehlerhaftigkeit der Schallimmissionsprognose</b></p> <p>Die beabsichtigte Planung ist maßgeblich auf die Lärmimmissionsprognose des Büros Akustik Office vom 4. September 2018 gestützt. Diese weist jedoch fachliche Mängel auf und ist daher nicht geeignet, Grundlage einer derart immissionskonfliktreichen Planung zu werden.</p>	<p>Das Landesamt für Umwelt teilte als zuständige Fachbehörde mit Anschreiben vom 12.1.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung einschließlich der zugehörigen Immissionsgutachten mit:</p> <p><b>"Belang Immissionsschutz</b></p> <p><i>Aufgrund des schalltechnischen Gutachtens bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes für die geplante Neugestaltung und Erweiterung des Sportkomplexes (Trainings - und Regelspielplatz rücken u. a. weiter von der Wohnbebauung als die bisherige Nutzung ab) keine Bedenken."</i></p>



### **1. Zur Nichterfüllung der Anforderungen an Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit von Lärmimmissionsprognosen**

Aus der Lärmimmissionsprognose wird insbesondere nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage die Gutachter die Schallausbreitungsrechnung vorgenommen haben und warum die Gutachter zu den auf Seite 8 des Gutachtens dargestellten Rechnungsergebnissen gekommen sind. Das Gutachten erfüllt insoweit nicht die Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit und Verständlichkeit einer Lärmimmissionsprognose, die Grundlage einer derart gewichtigen und die Rechte von Nachbarn betreffenden Planung werden soll. Aus den Ausführungen wird insbesondere nicht ersichtlich, an welchen Tagen eine angebliche Ortsbesichtigung stattgefunden haben soll und mit welchen Umwelteinflüssen die Gutachter an diesem Tag konfrontiert waren. Derartige Informationen sind wesentlich für die Schallausbreitungsberechnung und die darauf basierenden Rechnungsergebnisse.

In der **Schalltechnische Untersuchung - LÄRMIMMISSIONSPROGNOSE - Bauungsplan GML Nr. 32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“** (Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox Fachingenieur für Schallschutz Hennigsdorf, den 04.09.2018) wird hierzu ausgeführt:

### **" 2. Aufgabenbearbeitung**

*Die Aufgabenbearbeitung erfolgte auf der Grundlage von Abstimmungen mit dem Auftraggeber und dem beauftragten Planungsbüro Ludewig und den jeweils übergebenen Arbeitsunterlagen zum aktuellen Planungsstand der B-Plan-Erarbeitung. Zur Analyse der örtlichen Situation erfolgte eine Vor-Ort-Begehung im Sportplatzbereich sowie an den umliegenden Wohnhäusern im Grünen Weg, der Basdorfer Straße und der Birkenwerderstraße.*

*Als maßgebliche Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Wohnhäuser angenommen. Vereinfachend wurde als Immissionsort-Höhe jeweils die Höhe von 5 m angenommen. Damit kann in der Regel die Immissionssituation hinreichend genau beschrieben werden.*

*Als Schutzanspruch wurde die Einstufung als „Allgemeines Wohngebiet WA“ angenommen.*

*Die Lage des Sportkomplexes und die umliegenden Immissionsorte sind in der ANLAGE 1: LAGEPLAN dargestellt.*

### **3. Schalltechnische Ausgangsdaten**

*Die schalltechnischen Ausgangsdaten für die Sportanlage wurden aus der VDI 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen“ abgeleitet.*

*Maßgebliche Eingangsgrößen für die Berechnungen sind die daraus abgeleiteten Schalleistungspegel der Plätze in Abhängigkeit von der lärmintensiven zeitlichen Nutzung.*

*Für die Schalleistungspegel werden aus der VDI folgende Daten übernommen:*

*- Trainingsbetrieb*

*Schalleistungspegel nach VDI 3770:  $L_{wA} = 98 \text{ dB(A)}$*

*- Wettspielbetrieb mit 100 Zuschauern*

*Schalleistungspegel nach VDI 3770:  $L_{wA} = 105 \text{ dB(A)}$*

*- Trainings- und Wettspielbetrieb Kleinfeld  $L_{wA} = 98 \text{ dB(A)}$*

*Als „worst-case-Betrachtung“ wurde für beide Spielfelder eine maximal mögliche zeitliche Nutzung angenommen:*

*- Trainingsbetrieb*

*Montag – Freitag von 15 Uhr bis 20 Uhr und 20 – 21.30 Uhr (Ruhezeit),  
insgesamt also 15 – 21.30 Uhr*

*- Wettspielbetrieb am Samstag mit 4 Spielen auf dem Großfeld (8 Stunden)  
und 2 Spielen auf dem Kleinfeld für Junioren-Spiele (4 Stunden)  
in der Beurteilungszeit 8 – 20 Uhr*

*- Wettspielbetrieb am Sonntag mit 3 Spielen auf dem Großfeld (6 Stunden)  
und 2 Spielen auf dem Kleinfeld für Junioren-Spiele (4 Stunden)  
innerhalb der Beurteilungszeit 9 – 13 und 15 - 20 Uhr*

*- Wettspielbetrieb am Sonntag mit 1 Spiel auf dem Großfeld (2 Stunden)  
in der Beurteilungszeit 13 - 15 Uhr bei einer sicherlich seltenen Ansetzung in  
der Winterperiode.*

*Vorschriftenkonform wurde der geplante Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen mit der  
An- und Abfahrt zum Grünen Weg dem Sportplatz zugeordnet und in die Schal-  
lausbreitungsberechnung eingestellt. Berechnungsgrundlage dafür ist die „Park-  
platzlärm-Studie“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Augsburg, 2007(7.  
Auflage).*

*Als relevante Ausgangsdaten sind die so genannten „Stellplatzwechsel“ zu ermit-  
teln.*

*Dazu wurde angenommen, dass die 90 Stellplätze beim Wettspielbetrieb durchge-  
hend während der angenommenen Spieleanzahl belegt sind.*

*Mit dieser Annahme errechnen sich folgende Ausgangsdaten, wobei die Anfahrt  
und das Verlassen des Stellplatzes jeweils als ein getrennter Stellplatzwechsel  
zählt:*

*- Je Spiel 90 Anfahrten, 90 Abfahrten, in Summe 180 Stellplatzwechsel, für 4 Spie-  
le also insgesamt (180 x 4) = 720 Stellplatzwechsel*

*- Bezogen auf die Anzahl der Stellplätze und die Beurteilungszeit von 12 Stunden  
ergibt sich eine  
Stellplatzwechselzahl  $n = 0,667$  Stellplatzwechsel pro Stellplatz und Stunde*

*- Parkplatzart: Sonstiger Parkplatz, mit den Zuschlägen nach Parkplatzlärm-Studie  
von  $K_{PA} = 0 \text{ dB(A)}$  (Parkplatzart) und  $K_I = 4 \text{ dB(A)}$  (Impulszuschlag)*

*Diese Werte werden in die Eingabemaske des Berechnungsprogramms eingegeben.*

*Für den Trainingsbetrieb wurde die Parkplatznutzung (1 x für 90 Stellplätze im Tag-Beurteilungszeitraum) als nicht immissionsrelevant vernachlässigt.*

*Für den PKW-Fahrweg vom Grünen Weg zum Parkplatz und zurück wurde vorschriftenkonform eine Linienschallquelle nach RLS 90 modelliert mit der Anzahl von 720 Fahrbewegungen (Hin/Rück). Daraus errechnet sich eine stündliche Verkehrsstärke  $M$  tag zu 60 PKW/Stunde. Programmtechnisch wird als geringste Geschwindigkeit ein Wert von 30 km/h angenommen.*

*Für die Nutzung der Beach-Volleyball-Felder wurde vorschriftenkonform aus der VDI 3770 ein Schalleistungspegel von  $L_w = 98$  dB(A) angenommen und als Flächenschallquelle modelliert. Für die zeitliche Nutzung der Felder wurde eine Auslastung von jeweils 50% in den Beurteilungszeiten angenommen. Dies ist ein langjährig beobachteter Erfahrungswert für die Nutzung einer solchen "Freizeit-Anlage".*

*Die Gymnastikwiese wird hinsichtlich ihrer in der Regel äußerst geringen Lärmemissionen als nicht immissionsrelevant beurteilt und somit in den Berechnungen vernachlässigt.*

*Die Schallausbreitungsberechnungen wurden mit dem PC-Programm „IMMI“ der Fa. Wölfel-Messsysteme-Software Höchberg b. Würzburg durchgeführt. Das Programm rechnet vorschriftenkonform. Alle zutreffenden Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften sind im Programm implementiert."*

**Hinweis:**

Die Vor-Ort-Begehung erfolgt nicht zur Beurteilung der Umwelteinflüsse am Tag der Begehung sondern zur Beurteilung der nächstgelegenen zu berücksichtigenden Immissionsorte. Da sich die relevante Umgebungsbebauung im Planungszeitraum nicht maßgeblich verändert hat, ist das genaue Datum der Begehung insofern unerheblich. Die Berücksichtigung der Umwelteinwirkungen erfolgt, wie vorstehend dargelegt, entsprechend den hierfür geltenden fachlichen Vorschriften.

<p><b>2. Fehlende Ausführungen zu Immissionsauswirkungen der kulturellen Nutzung</b></p> <p>Ein weiterer Mangel des Gutachtens besteht darin, dass das Gutachten keine Ausführungen zur Frage enthält, welche Immissionsauswirkungen die gelegentliche Mitbenutzung der Sportanlage für kulturelle Zwecke hat. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht vor, dass die Flächen und die neu zu errichtenden Gebäude für vielfältige kulturelle Zwecke verwendet werden, insbesondere für örtliche Feste oder Zirkusaufführungen. Dass eine solche Nutzung erhebliche Lärmbelastigungen zur Folge hat, liegt auf der Hand. Es ist insbesondere damit zu rechnen, dass derartige Veranstaltungen bis spät in die Nacht andauern und dort laute Musik gespielt wird. Zusätzlich entstehen Lärmbelastigungen durch die Zu- und Abfahrt der Gäste. Vor diesem Hintergrund hätten derartige Lärmbelastigungen zwingend im Rahmen der Lärmimmissionsprognose berücksichtigt werden müssen. Hätte der Gutachter dies berücksichtigt, wäre er zu dem Ergebnis gekommen, dass derartige Lärmimmissionen die gesetzlichen Grenzwerte überschreiten, jedenfalls aber nicht mit einer angrenzenden Wohnnutzung zu vereinbaren sind.</p>	<p>Da es sich hierbei um seltene Ereignisse handelt, die der Freizeitlärmrichtlinie unterliegen, war eine Behandlung im Immissionsgutachten nicht erforderlich.</p> <p>Zur Berücksichtigung des Hinweises wird in der geplanten Festsetzung im Entwurf des Bebauungsplanes die Zulässigkeit der Mitnutzung der Sportanlagen und zugehörigen Stellplätze für sonstige kulturelle Zwecke eingeschränkt, sodass wesentliche Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse hierdurch vermieden werden.</p> <p><u>Die Textliche Festsetzung I. 1. (2) lautet im Entwurf:</u>  <i>Auf der Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Sportplatzanlage einschließlich des Funktionsgebäudes, der Sportplatzflächen und der Stellplätze ist ausnahmsweise auch eine Nutzung zu sonstigen kulturellen Zwecken zulässig, sofern gesunde Wohnverhältnisse hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</i></p>
<p><b>3. Unzureichende Berücksichtigung der Auswirkungen direkten und indirekten Sportlärms sowie Sportfolgelärms</b></p> <p>Ferner ist nicht erkennbar, inwiefern die Lärmimmissionsprognose Geräusche, die typischerweise bei Fußballspielen auftreten (wie Torjubel der Spieler, Anfeuerungsrufe der Trainer/Betreuer, laute Anweisungen von Trainern/Betreuern, Trillerpfeifen) berücksichtigt hat. Diese Geräusche sind Teil des sog. direkten Sportlärms, also desjenigen Lärms, der durch die sportliche Bestätigung selbst entsteht. Ein solcher direkter Sportlärm ist bei Lärmimmissionsprognosen zu berücksichtigen, da derartige Geräuschimmissionen erfahrungsgemäß deutlich die gesetzlichen Grenzwerte überschreiten. Entsprechende Geräusche lassen sich auch nicht lediglich als zulässige Lärmspitzen abtun, da diese Geräusche bei Fußballspielen regelmäßig vorkommen und nicht lediglich Ausnahmeseinungen sind. Das Gutachten beschäftigt sich aber auch nicht mit dem sog. indirekten Sportlärm, also beispielsweise dem Zuschauerlärm und dem Lärm, der durch Lautsprecherdurchsagen entsteht. Auch insoweit weist das Gutachten Mängel auf, da derartige Lärmimmissionen zwingend hätten begutachtet werden müssen, da sie für die Abwägung relevant sind. Nicht nachvollziehbar ist auch, warum das Gutachten davon ausgeht, die Parkplatznutzung im Trainingsbetrieb könne vernachlässigt werden. Das Gutachten schweigt zu den Gründen für die Nichtberechnung der hierdurch entstehenden Immissionen. Die Praxis der letzten Jahre hat gezeigt, dass gerade durch das Parken und die Zufahrt zum Parkplatz erhebliche Immissionen entstehen. Diese Immissionen sind nicht vernachlässigbar, weshalb üblicherweise Lärmimmissionsprognosen derartigen sog. Sportfolgelärm berücksichtigen. Unter diesem Begriff</p>	<p>Wie im Lärmgutachten unter <b>3. Schalltechnische Ausgangsdaten</b> (siehe vorstehendes Zitat aus dem Gutachten) ausführlich dargelegt wird, werden alle relevanten Lärmfaktoren entsprechend den geltenden rechtlichen Anforderungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch Lärmspitzen, Einzelgeräusche und der Parkplatzlärm.</p> <p>Für die Berechnung wurde als „worst-case-Betrachtung“ eine maximal mögliche Nutzung der Spielfelder und des Parkplatzes angenommen.</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass geringere Auslastungen der Anlage auch geringere Immissionen mit sich bringen.</p> <p>Da jedoch auch bei der maximal möglichen Auslastung der Anlage die Beurteilungspegel für ein allgemeines Wohngebiet bereits erheblich unterschritten wurden, war eine zusätzliche Berechnung geringerer Belastungsfälle nicht erforderlich.</p>

<p>des Sportfolgelärms wird der Lärm zusammengefasst, der vor und nach der sportlichen Betätigung entsteht, beispielsweise der Lärm durch an- und abfahrende Kraftfahrzeuge oder die Unterhaltungen der ein- und aussteigenden Personen. Aufgrund der erheblichen Immissionsrelevanz dürfen solche Lärmquellen nicht unberücksichtigt bleiben.</p>	
<p><b>4. Nichtberücksichtigung des sog. Echo-Effekts</b>  Aus der Lärmimmissionsprognose wird schließlich nicht ersichtlich, inwieweit die Gutachter berücksichtigt haben, dass es durch den geplanten Neubau des Funktionsgebäudes und der Trainings- und Mehrzweckhalle zu einem sogenannten Echo-Effekt kommt. Denn östlich dieses Gebäudes soll ausweislich der Planung ein bisher vorhandener Stellplatz beibehalten und gleichzeitig erweitert werden. Wir haben bereits darauf hingewiesen, dass hierdurch erheblicher Lärm entstehen würde. Der sich hier ergebende Schall kann sich nun jedoch nicht mehr - wie es zum Schutz der Nachbarn angezeigt wäre - in westliche Richtung ausbreiten, sondern prallt in westlicher Richtung gegen die östliche Außenmauer des geplanten Gebäudes und wird direkt in Richtung der Nachbarn, also in östliche Richtung geleitet. Ein solcher Echo-Effekt führt üblicherweise zu einer deutlichen Verstärkung der empfundenen Lärmbelastung, da sich die entstandenen Geräusche überdecken.</p>	<p>Die Berechnung der Lärmbelastungen einschließlich der Berücksichtigung von Schallreflexionen erfolgte entsprechend den geltenden rechtlichen Anforderungen. (siehe hierzu vorstehendes Zitat aus dem Lärmgutachten Punkt <b>3. Schalltechnische Ausgangsdaten</b>)  Das geplante Funktionsgebäude einschließlich Sporthalle hat eine lärmabschirmende Wirkung zwischen Sportplatz und Wohngrundstücken. Im Vergleich dazu ist eine zusätzliche Lärmbelastung der Wohnbaugrundstücke durch zusätzlichen Lärm der Stellplatzanlage wegen eines "Echo-Effekt" unerheblich.</p>
<p><b>VI. Zur fehlenden Einzelfallprüfung</b>  Selbst wenn - was hier nach dem bereits Gesagten nicht der Fall ist - die Lärmimmissionsprognose keine Fehler aufweisen würde, wäre die gegenwärtige Planung noch aus einem anderen Grund offenkundig fehlerhaft. Sie leidet an einem weiteren erheblichen Fehler.  Es ist allgemein anerkannt, dass die Frage, ob Nachbarn durch Sportlärm beeinträchtigt werden, nicht allein anhand gesetzlicher Grenzwerte beurteilt werden kann. Anders formuliert: Lärm kann nie allein dadurch legitimiert werden, dass er gesetzliche Grenzwerte einhält.  Die ständige Rechtsprechung fordert stets eine situationsbezogene Einzelfallprüfung. Gemeint ist damit, dass sich vor Ort ein Bild von den Immissionen gemacht wird. Das ist erforderlich, da von Sportanlagen üblicherweise nicht gleichmäßige Geräusche ausgehen, sondern die Geräuschkulisse abhängig von der jeweiligen Besetzung und Nutzung des Platzes nach Art und Lautstärke variiert. Ob dies für Nachbarn belastend ist, lässt sich nicht mit einer Schallmessung, erst recht nicht mit einer Lärmimmissionsprognose feststellen. Das kann nur eine Prüfung vor Ort leisten. Wenn das Ergebnis einer solchen Prüfung ist, dass der Lärm für Anwohner unzumutbar ist, ist die entsprechende Nutzung unzulässig. Die Rechtsprechung spricht insoweit von einer trichterförmigen Bewertung.  Diesen Vorgaben der Rechtsprechung genügt die Planung nicht. Es ist nicht erkennbar, dass einzelfallbezogen und unter Beteiligung der Anwohner geprüft wur-</p>	<p>Dem vorliegenden Planungskonzept liegt eine umfassende Berücksichtigung der Immissionssituation, bezogen auf den Einzelfall dieser Planung zu Grunde.  Das Planungskonzept gewährleistet gemäß dem vorliegenden Lärmgutachten bereits eine erhebliche Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet.  Darüber hinaus wurden im Entwurf des Bebauungsplanes zusätzlich folgende Maßnahmen vorgesehen, die zur weiteren Verringerung von Immissionskonflikten beitragen. Insgesamt sind folgende Maßnahmen zur Minderung von Immissionskonflikten geplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abrücken der Sportanlage von den Wohnbaugrundstücken an der Basdorfer Straße,</li> <li>- Festsetzung einer Fläche für die Neuanlage von Wald zwischen Wohnbaugrundstücken an der Basdorfer Straße und der Sportanlage</li> <li>- Anordnung des Funktionsgebäude am Rand der Spielfeldfläche mit abschirmender Wirkung des Sportlärms in Richtung der Wohnbaugrundstücke am Grünen Weg</li> <li>- Verringerung der Größe der bestehenden Stellplatzfläche von bisher ca. 90 möglichen Stellplätzen auf zukünftig ca. 70 mögliche Stellplätze</li> <li>- flächige Gehölzpflanzung an der Grenze des Parkplatzes zu den benachbarten</li> </ul>

<p>de, wie sich a) die gegenwärtige Nutzung des Sportplatzes lärmmäßig auf die Nachbarn auswirkt und b) welche Auswirkungen eine mögliche Erweiterung hinsichtlich des Lärms auf die Nachbarn hätte. Hätte die Gemeinde eine solche Prüfung vorgenommen, wäre sie wahrscheinlich zu dem Schluss gekommen, dass bereits die jetzige Situation für die Nachbarn nicht ansatzweise erträglich ist. Folgerichtig wäre die Gemeinde auch zu dem Schluss gekommen, dass es schlechterdings ausgeschlossen ist, dass die beabsichtigte Planung ohne Immissionskonflikte mit den Nachbarn verwirklicht werden kann.</p>	<p>Baugrundstücken am Grünen Weg - nur noch ausnahmsweise Zulässigkeit der Mitnutzung zu sonstigen kulturellen Zwecken, sofern gesunde Wohnverhältnisse hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden</p> <p>In der Abwägung ist auch das öffentliche Interesse an einer angemessenen Ausstattung der Ortsteile mit sozialer Infrastruktur zu berücksichtigen, zu der auch Sportstätten gehören. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Sportplatz an diesem Standort schon seit Mitte des 20. Jahrhunderts besteht, auch die gelegentliche Nutzung durch Ortsfeste oder Zirkus seit vielen Jahren erfolgt und die Mehrheit der Anwohner in Kenntnis dieser bestehenden Nutzungen an diesen Standort gezogen ist.</p> <p>Unter Würdigung dieser Umstände ist die vorliegende Planung sowohl in Bezug auf die weitere Entwicklung der bestehenden Sportanlage als auch unter Berücksichtigung der Belange der Anwohner angemessen.</p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der vorliegenden Planung erfolgt gemäß §3 BauGB.</p>
<p><b>VII. Fehlende Messung der Abgasimmissionen</b> Schließlich erweist sich die gegenwärtige Planung auch insoweit als fehlerhaft, als bisher nicht geprüft wurde, welche Abgasimmissionen durch die Nutzung des Parkplatzes und die Nutzung der entlang der Grundstücke am Grünen Weg führenden Zufahrten zum Parkplatz auf die Anwohner des Grünen Wegs einwirken. Es ist naheliegend, dass mit diesen Nutzungen erhebliche Abgasbelastungen für die Nachbarn einhergehen. Die Autos stoßen Abgase aus, was für die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zu einer erhöhten Schadstoffbelastung führt. Die erhebliche Abgasbelastung resultiert auch daraus, dass Autos auf diesen Wegen üblicherweise mit deutlich überhöhter Geschwindigkeit fahren, was einen erhöhten Abgasausstoß zur Folge hat. Dieser Aspekt darf im Rahmen einer Planung nicht unberücksichtigt bleiben, da er die Gesundheit der Anwohner und zugleich die gesunden Wohnverhältnisse betrifft. Eine Planung, die - wie hier - einen für insgesamt 70 Fahrzeuge ausgelegten Parkplatz in unmittelbarer Nähe zu Wohnhäusern vorsieht und zugleich noch die Zufahrten zu diesem Parkplatz entlang dieser Grundstücke verlaufen lässt, ist unzulässig. Bei einer solchen Planung ist ein Immissionskonflikt vorprogrammiert. Dafür bedarf es lediglich eines gesunden Menschenverstands und keiner Fachgutachter. Dass sich der Parkplatz auch bisher schon am südöstlichen Ende des Plangebiets befindet, ist selbstverständlich kein zulässiges Argument. Die gegenwärtige Situation ist aus gleichen Gründen evidentermaßen rechtswidrig.</p>	<p>Die Belastung durch Abgase von Kraftfahrzeugen auf der Zufahrt des Sportplatzes bleibt wesentlich hinter der entsprechenden Belastung auf Erschließungsstraßen zurück, die in Wohngebieten notwendiger Weise vorhanden sind.</p> <p>Die vorliegende Planung sieht die Reduzierung der bisherigen Stellplatzfläche von ca. 90 Stellplätzen auf ca. 70 Stellplätze vor. Zusätzlich ist im Entwurf des Bebauungsplanes an der Grenze zwischen Stellplatzfläche und Wohnbaugrundstücken am Grünen Weg eine flächige Gehölzpflanzung geplant, die eine Abschirmung der angrenzenden Baugrundstücke gegenüber den Stellplätzen schafft und das bisher mögliche Befahren der Stellplatzfläche unmittelbar an der Grenze zu den Baugrundstücken verhindert.</p>