

Gemeinde Mühlenbecker Land	
Der Bürgermeister	
Eingang	02. Nov. 2018
Weitergabe an:	I/43 GW
Wiedervorlage / Rückgabe:	H

Gemeindeverwaltung Mühlenbecker Land

Bürgermeister und Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice
 Liebenwalder Straße 1
 16567 Mühlenbecker Land / OT Mühlenbeck

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Smaldino-Stattaus, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 15.10.2018 bekanntgegebenen

Bebauungsplan GML Nr.32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“, OT Zühlsdorf

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 gem. 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 Fragen auf.

2. Durch die Umwandlung aller o.g. Flurstücke in Wald erfahre ich eine Wertminderung der gesamten Fläche. Diesem Vorhaben widerspreche ich insbesondere.

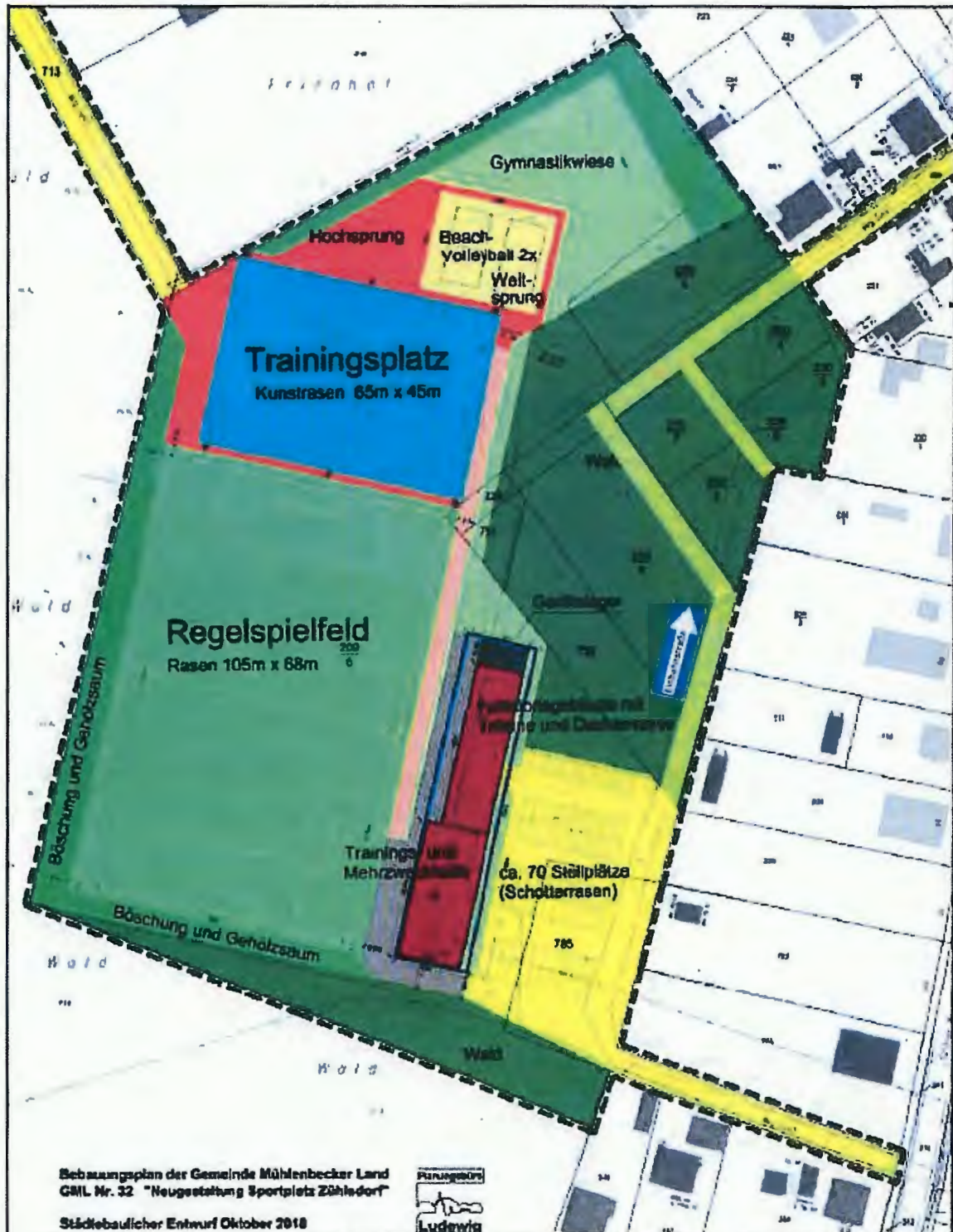
3. Eine spätere Zuwegung zu den Flurstücken 230/4, 230/5, 230/7, 230/8 ist nicht mehr möglich, diese fordere ich hiermit zu erhalten.

4. Ein reibungsloser Zu- und Abfahrtsverkehr für Rettungsfahrzeuge nur über den „Grünen Weg“ wird im Bedarfsfall je nach Größe der Veranstaltung nicht sicher funktionieren.

Vorschlag:

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.



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“ Waldfläche sollten gänzlich in Gemeindebesitz übergehen, um alle Besitzstandsverhältnisse klar zu definieren. Durch die 4 attraktiven Bauplätze mit jeweils ca. 450m² 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.

Ich hoffe, der Gemeinde hiermit eine interessante Variante aufzeigen zu können, die im Gemeinderat auf rege Zustimmung und weitere Verbesserungsvorschläge stößt.

Mit freundlichen Grüßen

.....
30.10.2018

09. 11.2018

Gemeinde Mühlenbecker Land	
Der Bürgermeister	
Eingang	13. NOV. 2018
Weitergabe an:	
Wiedervorlage / Rückgabe:	

Gemeinde Mühlenbecker Land
Fachbereich 1 Bauen, Ordnung und Bürgerservice
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbeck

Betreff: Bebauungsplan GML Nr.32 „Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf“

Sehr geehrte Damen und sehr geehrte Herren,

unser Anliegen betrifft das Flurstück 713, Birkenwerder Straße als angrenzender Waldbesitzer.

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.

Daher schlagen wir vor: den Weg entsprechend mit abschließbaren Pollern zu versehen.

Wir bitten Sie, unser Anliegen bei der Planung mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeindeverwaltung
 Mühlenbecker Land
 Fachbereich 1, Bauen, Ordnung und
 Bürgerservice (Raum 105)
 Liebenwalder Straße 101
 16567 Mühlenbecker Land /OT
 Mühlenbeck

Gemeinde Mühlenbecker Land	
Der Bürgermeister	
Eingang	14. Nov. 2018
Weitergabe an:	I/43 W-
Wiedervorlage / Rückgabe:	↓

Zühlsdorf, 13.11.2018

Schriftliche Stellungnahme nach Baugesetzbuch Paragraph 3 zum Bebauungsplan- Entwurf Neugestaltung Sportplatz Zühlsdorf - B-Plan GML Nr. 32 durch den Gemeindevorstand des Mühlenbecker Land, Grünener Weg Zühlsdorf:

Im Folgenden sind alle Belange einzeln für uns als direkte Anwohner des Sportplatzes Zühlsdorf zu prüfen. 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.

1. Zufahrt zum Sportplatz über den Grünen Weg – Ist-Zustand und geplante Zuwegung

- 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 von 5 m).
- Die Planung sieht eine Nutzung als Zu- und Abwegung vor (Fußgänger, Radfahrer, Autos einschließlich Feuerwehr und Rettungskräfte)
- Die Zuwegung ist spitzwinklig (ca. 75 Grad); Autos fahren z.T. in weniger als 20 cm Abstand zu unserem Zaunpfosten in die Zuwegung ein
- Die Zuwegung ist schlecht einsehbar (Bepflanzung und Bebauung mit einem Carport in 2018/2019)
- 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.
- 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).

1.1 Forderungen

- 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.
- Errichtung eines Pollers zum Schutz des Zaun-/Eckpfostens Grüner Weg 29

- Tempolimit von maximal 20 km/h, Restriktionen bei Tempoüberschreitung bis hin zum Ausschluss aus dem Sportverein bzw. Hausverbot
- 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 ein Tempolimit von 30 km/h auf dem Grünen Weg gelten und auch kontrolliert werden.

2. Verschiebung der zwei Fußballsportplätze nach Süden und Bebauung: Ist-Zustand und Planung

- Rodung von 4650 qm Waldfläche direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim
- 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)
- Eine Ausgleichspflanzung siehe U.4.3 ist nicht auf der Fläche zwischen Funktionsgebäude/Trainingshalle und Anliegergrundstücken des Grünen Wegs geplant
- 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.
- 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
- 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.
- 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

2.1 Forderungen

- 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.
- Intensive Begrünung der Fläche zwischen Gebäude und Anliegergrundstücken in Form von Bäumen und ausreichend hohen Hecken direkt an den Anliegergrundstücken
- 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

- 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)
- 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?)
- 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
- 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.
- 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
- 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.
- Forderung auf Verzicht des 80 m langen Gebäudekomplexes
 - Nichtwahrung des Orts- und Landschaftsbildes und der damit verminderten Lebensqualität der Anwohner
 - 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.
- 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.

- Forderung nach Festschreibung der Nutzung des gesamten Geländes einschließlich sämtlicher Gebäudebestandteile ausschließlich zu sportlichen Zwecken 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)
- 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.
- Forderung nach Festschreibung von zumutbaren Nutzungszeiten der Sportflächen, da diese nicht in der Planung aufgeführt sind.
- Forderung auf Prüfung, ob im Immissionsgutachten nach der 18. BImSchV „Sportanlagenlärm-schutzverordnung“ 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))
- 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 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.
- 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.

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Mühlenbecker Land
Gemeindeverwaltung
Fachbereich 1, Bauen, Ordnung und
Bürgerservice (Raum 105)
Liebenwalder Straße 1
16567 Mühlenbecker Land /OT Mühlen-
beck

Gemeinde Mühlenbecker Land	
Der Bürgermeister	
Eingang	15. Nov. 2018
Weitergabe an:	I/43 WA
Wiedervorlage / Rückgabe:	WA

Rechtsanwälte und Notare

Per Boten

**Bebauungsplanentwurf GML Nr. 32 "Neugestaltung Sportplatz
Zühlsdorf", OT Zühlsdorf
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
Einwendungen von Anwohnern des Grünen Wegs**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Datum: 14. November 2018

wir vertreten die Eigentümer der Grundstücke Grüner Weg
Basdorfer Straße und Am Al-
ten Sportplatz * der Gemeinde Mühlenbecker Land, Ortsteil Zühlsdorf.
Dies sind namentlich:

- [Faded text]
- [Faded text]
- [Faded text]
- [Faded text]
- [Faded text]
- [Faded text]
- [Faded text]
- [Faded text]

[Faded text]

- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...
- ...

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 Lärmbelästigungen, die die gesetzlichen Grenzwerte deutlich überschritten hatten. Dies ist der Gemeinde seit Jahren bekannt.

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.

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 Abwägungsfehlschätzung vor, da im bisherigen Planungsverfahren relevante Belange im Verhältnis zu ihrem objektiven Gewicht als deut-

lich zu gering bzw. bedeutungslos angesehen wurden. Dies betrifft insbesondere die Belange der angrenzenden Anwohner, die nicht hinreichend berücksichtigt wurden.

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.

Im Einzelnen:

I.

Nichtvorliegen eines tragfähigen Planungskonzeptes

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.

1. Zur fehlerhaften Annahme, der Sportplatz sei gegenwärtig nicht angemessen nutzbar

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.

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 Mühlenbeker 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.

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.

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 Freizeiflächen nicht erfüllen kann.

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.

2. Zur fehlerhaften Annahme, die Planung würde Immissionskonflikte vermeiden

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 Lärmbelastigungen des Sportplatzbetriebs ertragen, die teilweise über den gesetzlichen Grenzwerten liegen. Lärmbelastigungen resultierten dabei nicht nur aus der Nutzung des Sportplatzes zu Trainings- und Wettkampfwegen, 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 Lärmbelastigungen 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 Lärmbelastigungen 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.

II.

Zum Standort des Stellplatzes

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 kommt es zu einer erheblichen Lärm- und Abgasbelastung für die Anwohner der anliegenden Grundstücke. Die Lärmbelastigung 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 Abgasbelastigung 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 Lärmbelästigung 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.

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.

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 Kunstrasen-

platzes einerseits mit solchen für das Gebäude und den Parkplatz ohne Weiteres möglich.

III.

Zur geplanten Nutzung zu kulturellen Zwecken

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. Die beispielhaft genannten Dorffeste und Zirkusaufführungen führen zu einer erheblichen Lärmbelastung der Anwohner.

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.

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.

IV.

Zu den geplanten Nutzungszeiten der Sportanlagen

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.

V.

Fehlerhaftigkeit der Schallimmissionsprognose

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.

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 insbe-

sondere 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.

2. Fehlende Ausführungen zu Immissionsauswirkungen der kulturellen Nutzung

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.

3. Unzureichende Berücksichtigung der Auswirkungen direkten und indirekten Sportlärms sowie Sportfolgelärms

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 Ausnahmerecheinungen 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 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.

4. Nichtberücksichtigung des sog. Echo-Effekts

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.

VI.

Zur fehlenden Einzelfallprüfung

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 trichterlichen Bewertung.

Diesen Vorgaben der Rechtsprechung genügt die Planung nicht. Es ist nicht erkennbar, dass einzelfallbezogen und unter Beteiligung der Anwohner geprüft wurde, 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.

VII.

Fehlende Messung der Abgasimmissionen

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.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wolfram Hertel

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht