

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2016
DER STADT ZERBST/ANHALT
"PAINTBALLANLAGE" NEUE MÜHLE ZERNITZ**



BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand:

Entwurf

zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Zerbst/Anhalt, Mai 2017

Verfahrensbetreuung:
Ingenieurbüro Wasser und Umwelt
Bahnhofstraße 45
39261 Zerbst/Anhalt
Tel.: 03923-783431
Mail: iwu-zerbst@web.de

Inhalt

1. VORBEMERKUNG	3
1.1 Grundlagen.....	3
1.1.1 Gesetzliche Grundlagen	3
1.1.2 Darstellungsgrundlage.....	3
1.2 Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.3 Geltungsbereich.....	4
1.4. planerische Ausgangssituation	4
1.4.1 Landesplanung	4
1.4.2 Regionalplanung	5
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	6
1.4.4 Ergebnisse Scoping	6
2. ANGABEN ZUM VORHABENSGBIET	7
2.1 Bestandssituation Plangebiet	7
2.2 Bestandssituation Umfeld.....	8
2.3. sonstige Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	9
2.4 Erschließung	9
3. VORHABENSBSCHREIBUNG / MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG / ERSCHLIESSUNG	10
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	15
4.1 Planinhalt.....	15
5. FLÄCHENBILANZ.....	16
6. KOSTENERMITTLUNG	17
7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG.....	17

1. VORBEMERKUNG

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan beinhaltet die Planung eines konkret zur Realisierung anstehenden Vorhabens. Er beinhaltet konkrete, möglichst detaillierte, projektbezogene Festsetzungen sowie zeitlich bestimmte Baupflichten.

Der Plan kann von der Gemeinde entschädigungslos aufgehoben werden, wenn der Vorhabenträger mit seinen Pflichten in Verzug ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (zeichnerische Darstellung der geplanten Vorhaben und der erforderlichen Erschließung) sowie dem Textteil (textliche Festsetzungen) und dem Durchführungsvertrag.

Die Begründung mit dem Umweltbericht ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Sie wird dem Plan lediglich beigefügt und erlangt demnach keine Rechtskraft. Wesentliche Funktion der Begründung ist es, im Bebauungsplan getroffene Entscheidungen zu rechtfertigen.

Über Bau- und Erschließungspflichten, Fristen und Kostenübernahmeregelungen ist zwischen der Stadt Zerbst/Anhalt und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen.

[Im word-Änderungsmodus sind die Übernahmen der Stellungnahmen zum Vorentwurf sichtbar dargestellt.](#)

1.1 Grundlagen

1.1.1 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I 2004, S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten 01.03.2010

1.1.2 Darstellungsgrundlage

Entsprechend § 1 Abs. 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für die Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen.

Kartengrundlage bildet eine digitale Liegenschaftskarte.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Paintballverein Zerbst e.V. als Vorhabenträger hat an die Stadt Zerbst/Anhalt einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt.

Der Verein möchte für die baulichen Anlagen und Freiflächen des Vierseithofes Neue Mühle Zernitz die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung einer Paintballanlage schaffen.

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 02/2016 sollen die zur Umsetzung dieser Paintballanlage erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

1.3 Geltungsbereich

Die Neue Mühle Zernitz befindet sich innerhalb der Gemarkung Zernitz. In den Geltungsbereich sind folgende Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke einbezogen:

Flur 8, Flurstück 62/1 sowie Teile der Flurstücke 6 und 63/1.

Der Geltungsbereich grenzt nach Süden an die Gemarkungsgrenze der Gemarkung Straguth.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- nach Norden durch den Altlauf bzw. den Baumbestand des Altlaufes der Grimmer Nuthe,
- nach Süden durch die Gemarkungsgrenze Zerbst, die entlang dem Flurstück eines verfüllten Grabens (Graben Nr. 127 "An der Neuen Mühle") mit Baumbestand verläuft bzw. durch Ackerflächen,
- nach Westen durch Grünlandflächen,
- nach Osten durch die Landesstraße L 55.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 12.550 m².

1.4. planerische Ausgangssituation

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben der Landesplanung und Regionalplanung mit ihren strikt zu beachtenden Zielen sowie den Grundsätzen der Raumordnung beeinflussen auch überörtliche Fachplanungen sowie kommunale Planwerke – zum einen der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, zum anderen informelle Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne – die Inhalte eines Bebauungsplans.

In der Begründung werden nachfolgend die für den Bebauungsplan relevanten Inhalte der übergeordneten formellen sowie der informellen Planwerke zusammengetragen.

1.4.1 Landesplanung

- Mittelzentrum Zerbst/Anhalt gemäß Ziel 37 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBl. LSA S. 160)
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems - Strukturen im Zerbster Ackerland -

Unter dieser Bezeichnung sind Teile der Zerbster Ackerlandschaft und das Lindauer Waldmosaik zusammengefasst. Die kleinen Fließgewässer und Waldgebiete innerhalb der Ackerlandschaft verbinden die Landschaften des Hochfläming mit dem Saaletal. Die weiträumige Zerbster Ackerlandschaft bietet Greif- und Großvogelarten Lebensraum. Teile sind als Special Protection Area (SPA) - Europäisches Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Entsprechend Ziel 120 LEP-ST 2010 dienen Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

1.4.2 Regionalplanung

- Plangebiet liegt außerhalb der Abgrenzung des Mittelzentrums Zerbst/Anhalt, im ländlichen Raum
- Straße mit regionaler Bedeutung L 55 gemäß kartografischer Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006)
- Vorranggebiet Wassergewinnung grenzt an Planbereich an
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems - Fläming -

sonstige Erfordernisse der Raumplanung

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

1. Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016)
2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W 1. Entwurf vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 03/2016)

Die o.g. Planung betreffend befinden sich folgende Ziele der Raumordnung im REP A-B-W in Aufstellung:

- regional bedeutsame Hauptverkehrsstraße L 55 (östlich direkt angrenzend) gemäß kartografischer Darstellung
- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Bachsystem im Vorfläming" gemäß Grundsatz 5 Nr. 2

Belange der in Aufstellung befindlichen Raumordnungspläne sind - entsprechend Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 06.03.2017 - nicht berührt.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Im fortgeltenden wirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Zernitz der Stadt Zerbst/Anhalt wird die ehemalige Hofstelle als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 Buchstabe a BauGB dargestellt.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich Neue Mühle geändert (Fensterplan).

1.4.4 Ergebnisse Scoping

Am 28.04.2016 fand beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld ein Scopingtermin zur Möglichkeit der Umsetzung des geplanten Vorhabens statt.

Wesentliche Festlegungen des Scopingtermins:

- **Planungsamt:**
Die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) für Zernitz ist erforderlich. Das Plangebiet ist im FNP derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darstellung der Paintballanlage im FNP als punktuelle Festlegung. Zeitgleich ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) ohne Gebietszuweisung aufzustellen. Der VBP muss vorhabenkonkrete Festsetzungen, die keine anderweitige Nutzung bzw. Nachnutzung zulassen, beinhalten.
- **Gesundheitsamt:**
Handwaschwasser muss Trinkwasserqualität aufweisen. Die Qualität des Brunnenwassers ist dementsprechend zu prüfen (sonst Trinkwasseranschluss).
- **Wasserbehörde:**
Sicherheitsdatenblatt der Paints mit Angabe der Wassergefährdungsklasse
Brunnennutzung = Gewässerbenutzung; bedarf der Anzeige bei der unteren Wasserbehörde
Abwasser: dezentrale Entsorgung genehmigungsfähig, Abstimmung mit Abwasserzweckverband
Vermeidung von Beeinträchtigungen des Altlaufes Grimmer Nuthe (Standgewässer)
- **Naturschutz:**
keine Neuversiegelung, Dachgeschosse ungenutzt (keine Störung evtl. vorhandener Arten) = keine Bedenken
keine Beeinträchtigung der Gehölzbestände durch Paints, umläufiges Netz
bei Begrenzung der Nutzung auf Altstandort = konform mit Verordnung des Landschaftsschutzgebietes
- **Immissionsschutz:**
keine schutzbedürftige Bebauung betroffen; aufgrund ausreichender Abstände zu Wohnbebauungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten

1.4.5 Alternativenprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei ist zu prüfen, inwieweit die in der Gemeinde aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale nicht die mit dem Bauleitplan verfolgten Ziele genauso gut erfüllen können.

Geeignete Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) sind in Zerbst/Anhalt nicht gegeben.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden durch den Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Zerbst/Anhalt verschiedene Bebauungs- und Nutzungskonzepte (Gewerbeflächen / Leerstände / Flugplatz) geprüft. Es konnten keine planungsrechtlich geeigneten Alternativen gefunden werden.

2. ANGABEN ZUM VORHABENSGBIET

2.1 Bestandssituation Plangebiet

Der Vierseithof besteht aus dem zweigeschossigen Backsteingebäude der ehemaligen Wassermühle. Daran schließen straßenseitig das ehemalige zweigeschossige Wohnhaus sowie hofnordseitig ein eingeschossiger Backsteinbau, der ehemals ebenfalls dem Wohnen diente. Straßenseitig sind Fenster und Türen des Wohnhauses vermauert.

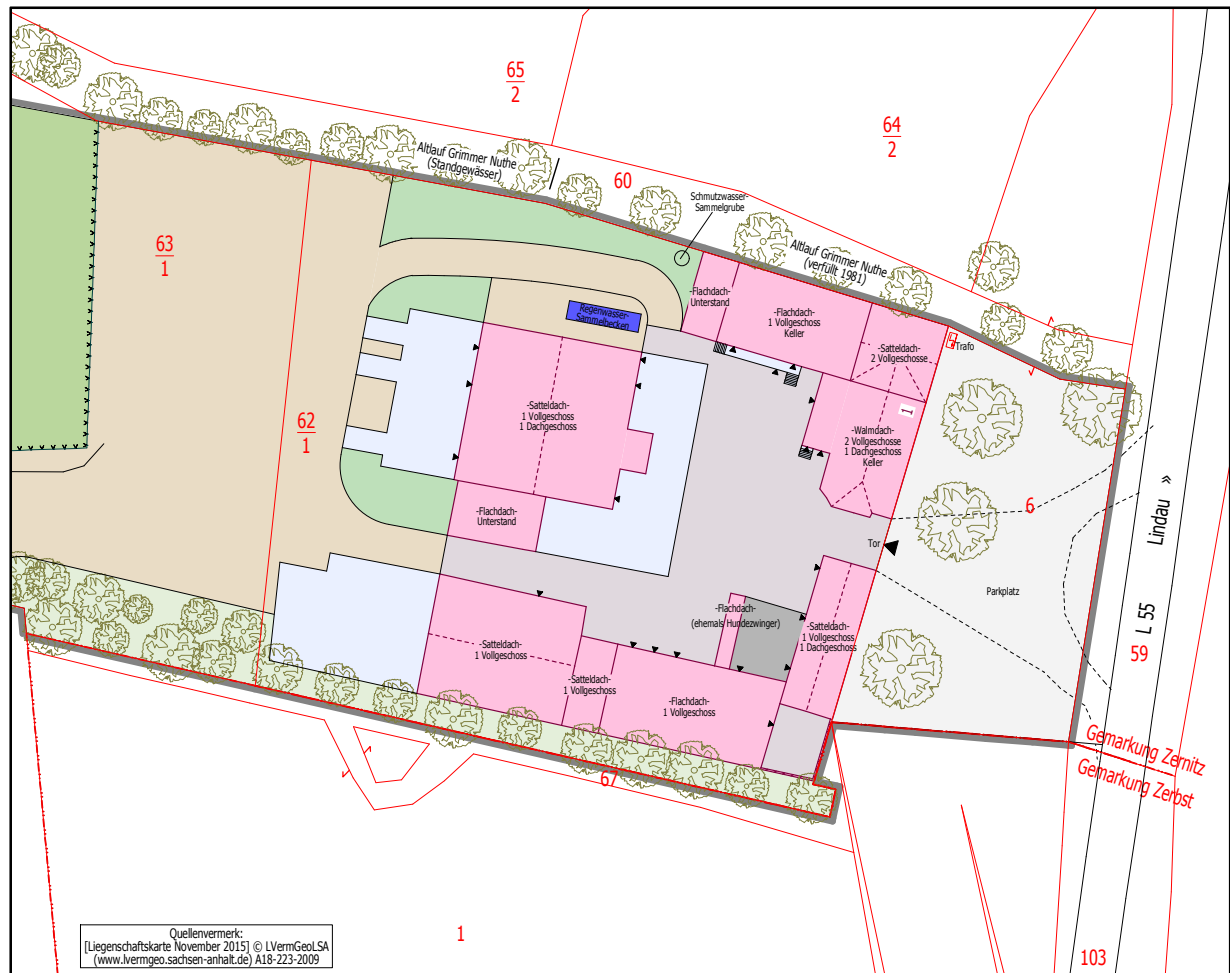
Die Nebengelasse sind vorwiegend eingeschossige Backsteinbauten, die als Stallungen und Lager genutzt wurden.

Die Hoffläche ist vollständig - zum Großteil mit Kopfsteinpflaster - versiegelt. Teilflächen sind betoniert. Im Zuge der Letztnutzung als Hundepension wurde eine Fläche mit Verbundsteinpflaster befestigt und es wurden Hundezwinger (Holzbauweise) errichtet.

Der Vierseithof ist über Flurstück 6 an die Landesstraße L 55 angebunden.

An die westlichen Gebäude mit der angrenzenden Betonversiegelung grenzt über die Grundstücksgrenze hinaus - eine Schotterfläche -. Diese endet an einem Weidezaun (Flurstück 63/1). Restflächen des Flurstückes 63/1 wurden bislang landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

Abbildung 1: Bestandssituation Plangebiet



Die Bouwmeister-Nuthewiesen GmbH & Co.KG mit Sitz in Zernitz ist Flächeneigentümer. Die Grundstücke sind langfristig an den Paintballverein Zerbst e.V. verpachtet.

2.2 Bestandssituation Umfeld

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Zerbster Nuthetäler" (LSG0077_).

Die Grimmer Nuthe ist Bestandteil des FFH-Gebietes "Obere Nutheläufe" (DE 3939-301 / FFH0059LSA). Entsprechend Einzelkarte FFH0059LSA des LAU verläuft das lineare FFH-Gebiet direkt nördlich angrenzend am Plangebiet vorbei.

Entsprechend der Örtlichkeit ist das Mahlwasser der Nuthe, d.h. der Altlauf der Grimmer Nuthe nicht mehr vorhanden. Mit der Umsetzung des Projektes zur Hauptinstandsetzung der Grimmer Nuthe durch die ehemalige ZBE Melioration Zerbst wurde 1981 die Grimmer Nuthe in den ehemaligen Graben 5/17 verlegt. Das alte Nuthebett (hier Flurstück 60) wurde verfüllt und mit Drainage versehen.

Südlich grenzt ein ehemaliges Grabenflurstück an. Der Gehölzbestand ist noch vorhanden, das Gewässer ist verfüllt.

2.3. sonstige Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich ist nicht im Altlastkataster des Landkreises gelistet.

Für den Geltungsbereich ist Kampfmittelverdacht ausgewiesen. Dem Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ist vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen der Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen. Ein Kampfmittelprüfverfahren wird eingeleitet.

2.4 Erschließung

Verkehr

Der Vierseithof ist über Flurstück 6 an die Landesstraße L 55 angebunden. Die Flächen sind nicht ausgebaut. Der Großteil des Flurstückes ist - zumindest im Bereich der L 55 - geschottert. Ein Ausbau einer Anbindung ist nicht vorgesehen.

Nach Auskunft der Landesstraßenbaubehörde ist für das Vorhaben eine Sondernutzungserlaubnis zur Anbindung der Paintballanlage `Neue Mühle` an die Landesstraße L 55 erforderlich. Diese wird im Verlauf des Planverfahrens durch den Vorhabenträger beantragt.

Versorgung - Wasser

Das Plangebiet wird im Osten von zwei Trinkwasserhauptleitungen und einem Steuerkabel der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) durchquert. Es handelt sich um Trinkwasserhauptleitungen DN 400 GG und DN 400 AZ. Die Leitungen einschl. der Nebenanlagen genießen Bestandsschutz. Für die Rohrleitungen ist ein Schutzstreifen von 6 m (3 m beidseitig der Rohrachse für DN 400) gefordert, der von jeglicher Bebauung bzw. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern freizuhalten ist.

Das Grundstück ist - entsprechend Stellungnahme des örtlichen Versorgungsträgers Heidewasser GmbH - nicht mit Trinkwasser versorgt. Es befinden sich keine Trinkwasserleitungen des zuständigen Versorgungsträgers vor dem Grundstück. Der Versorgungsträger befürwortet eine Übertragung der Trinkwasserversorgungspflicht auf den Grundstückseigentümer. Dieser hat einen Antrag auf Übertragung der Trinkwasserversorgungspflicht an die Untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu stellen.

Zur Brauchwasserversorgung - insbesondere Toilettenspülung, Handwaschwasser - soll der bestehende Hausbrunnen im Keller unter dem ehemaligem zweigeschossigen Wohnhaus genutzt werden.

Eine Brunnenwasserprobe wurde labortechnisch geprüft. Über den Grenzwerten der Trinkwasserverordnung lagen die Werte der Gesamtkeimzahlen (Koloniezahl bei 22°C und 36 °C, sowie der Wert für Mangan). Alle weiteren Parameter entsprechen den Anforderungen der TrinkwV 2001.

In Rücksprache mit dem Labor geht von den überschrittenen Werten definitiv keine Gesundheitsgefährdung aus.

Versorgung - Strom

Auf Flurstück 6 befindet sich eine Trafo-Station der Avacon AG. Der vorhandene Leitungsbestand ist nachrichtlich im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Im Plangebiet befindliche oder angrenzende Elektroanlagen genießen Bestandsschutz.

Das Grundstück Neue Mühle 1 verfügt über einen Stromanschluss.

Entsorgung

Der Planbereich ist im Abwasserbeseitigungskonzept des Abwasser- und Wasserzweckverbandes Elbe-Fläming als dauerhaft dezentral zu entsorgendes Grundstück enthalten. Das Grundstück verfügt über eine abflusslose Sammelgrube.

3. VORHABENS BESCHREIBUNG

Paintball (Quelle: Wikipedia)

Paintball ist ein taktischer Mannschaftssport, bei dem sich Spieler mittels Markierern mit Farbkugeln beschießen. Der getroffene und damit markierte Spieler muss das Spielfeld in der Regel verlassen.

Der Paintball – meist nur kurz „Paint“ genannt – bezeichnet die verwendeten Farbkugeln, die normalerweise aus einer Gelatinehülle bestehen und früher mit einer Mischung aus Kartoffelstärke, Pflanzenöl und Lebensmittelfarbe gefüllt waren, heute jedoch meist mit gefärbtem Polyethylenglycol gefüllt werden. Sie gab dem Sport seinen Namen. Die Paint ist umweltfreundlich und wird im Freien innerhalb von zwei Wochen biologisch rückstandsfrei abgebaut.

Der Markierer ist eine Druckluftwaffe, die in der Regel den Gasdruck einer CO₂- oder Druckluftflasche nutzt, um die Paint zu verschießen.

Entsprechend VGH München, Urteil v. 27.11.2012 – 15 BV 09.2719 sind folgende Bedingungen zu erfüllen:

- die Ausübung des Paintball-Spiels ist nur Erwachsenen erlaubt und
- die Paintball-Spielfläche darf während der Ausübung des Paintball-Spiels für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und von außen nicht einsehbar sein.

Was ist Paintball (Quelle: Deutsche Paintball Liga - <http://dpl-online.de/spiel-paintball/was-ist-paintball>)

Beim Paintball treten zwei Mannschaften auf einem Spielfeld gegeneinander an. Das Spielfeld besitzt zahlreiche Hindernisse oder Deckungen in verschiedener Form, die der Spieler als Deckung nutzen kann oder um sich vom Gegner unbeobachtet zu bewegen. Die Spieldauer ist begrenzt. Es gibt zahlreiche Spielvarianten im Paintball, die aber alle mit den gleichen Grundregeln gespielt werden.

Die Mannschaften starten gleichzeitig an den gegenüberliegenden Enden des Spielfeldes und laufen in die ersten Deckungen, hinter denen sie sich verstecken können, um den gegnerischen Farbbällen auszuweichen. Um dem Gegner den Bewegungsfreiraum auf dem Spielfeld einzuschränken und Spielzüge zu verhindern, haben die Spieler sog. Markierer, mit denen Farbbälle (Paintballs) verschossen werden können. Im Spielverlauf scheidet jeder aus, der von einem Farbball, egal ob am Schuh, auf der Maske oder sonst wo markiert wird. Das bedeutet, dass die Bälle mindestens einen sichtbaren Farbklecks hinterlassen müssen.

Das Wichtigste beim Paintball sind die Paintballs, auch Paint genannt. Der Paintball besteht aus einer Gelatinehülle, die mit einer Mischung aus Kartoffelstärke, Pflanzenöl und Lebensmittelfarbe gefüllt ist. Paint ist umweltfreundlich und ist bei normaler Witterung innerhalb von zwei Wochen biologisch rückstandsfrei abgebaut.

Die Luftdruckwaffen, mit denen die Paintballs verschossen werden, heißen Markierer. Sie funktionieren im Prinzip wie jedes Luftgewehr. Der Paintball wird dabei im Lauf über Druckluft oder Kohlendioxid aus einer Flasche am Markierer beschleunigt. Nach dem deutschen Waffengesetz gelten Markierer als erlaubnisfreie Waffen, d.h. man darf sie bei zugelassenen Händlern erwerben, sofern man 18 Jahre oder älter ist. Jeder Markierertyp muss von der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt (PTB) zugelassen werden, bevor er verkauft werden darf. Diese Zulassung wird mit Prägestempeln (einer ist ein F in einem Fünfeck, der zweite informiert über den Händler) auf jedem einzelnen Markierer dokumentiert. Es gelten besondere Bedingungen für das Transportieren eines Markierers, die unbedingt zu befolgen sind (z.B. darf man keinen schussbereiten Markierer außerhalb dafür zugelassener Flächen (Spielfelder) bei sich führen).

Jeder Spieler muss eine Schutzmaske tragen, die paintballtauglich ist. Diese Maske schützt das Gesicht und vor allem die Augen. Das Feld ist mit Netzen zu sichern, so dass kein Paintball das Spielfeld verlassen kann.

Umsetzung

Das vorhandene Gelände des Vierseithofes ist nach allen Seiten hin durch Gebäude geschlossen bzw. nicht einsehbar (Bewuchs). Die geplante Nutzung erfordert keine baulichen Änderungen bzw. Erweiterungen. Das straßenseitige Tor soll als Haupteingang / Einlass dienen. Die ehemalige Mühle soll aufgrund des baulichen Zustandes keiner Nutzung zugeführt werden. Ein Hofgebäude soll als Lagerfläche (Deckung, Pylonen, etc.) genutzt werden und steht als Spielfläche nicht zur Verfügung.

Vorhandene Gehölzstrukturen bzw. Einzelbäume (insbesondere Flurstück 6) sollen erhalten bleiben.

Das ehemals wohnbaulich genutzte hofnordseitige Backsteingebäude soll als Empfang bzw. Kasse, zur Ausgabe der Markierer, Paints und Schutzkleidung sowie als Umkleide und WC dienen.

Spielfeld - freies Spiel

Die Gebäude sowie die befestigten Hofflächen sollen als Spielfläche genutzt werden können. Als Deckung innerhalb der Hoffläche können Reifenstapel, Bretterverschläge und ähnliches dienen.

Die Dachgeschosse sollen von der Spielfläche ausgenommen bleiben (schlechter baulicher Zustand bzw. Verletzungsgefahr durch Raumhöhe etc.).

In Leichtbauweise (vorwiegend Holz) sollen labyrinthartig Räume angelegt bzw. abgetrennt und ausgestattet werden, so dass die zum Spiel erforderliche Deckung geschaffen wird.

Im freien Spiel starten zwei Teams (bestehend aus maximal 15 Spielern/Team) an soweit im Gelände möglich auseinanderliegenden Startpunkten.

Zum Aufenthalt der Spieler vor/nach dem Spiel dient ein überdachter Unterstand. Dieser sowie das als Empfang/Kasse/Ausgabe/Umkleide/WC genutzte Gebäude werden durch ein Paintball-Netz abgeschirmt (Höhe 5 m, Maschenweite ca. 5 x 5 mm).

Spielfeld - SupAir -

Wikipedia: *SupAir oder Sup'Air ist die Bezeichnung einer Spielform des Paintball, bei der auf einer flachen Ebene mit künstlichen Hindernissen gespielt wird. Der Name stammt vom Erfinder des SupAir – „Adrenaline Games“. Paintball-Turniere finden heutzutage fast ausschließlich nach diesem Muster statt.*

Der Paintballverein möchte westlich an den Vierseithof angrenzend auf bisher als Mähwiese genutzten Flächen des Flurstückes 63/1 ein SupAir-Spielfeld einrichten. Dabei dienen luftgefüllte Pylonen - SupAir - (verschiedene geometrische Formen und Abmaße) als Deckung.

Die Flächen der Mähwiese innerhalb des Flurstückes 63/1 sollen als Spielfeld genutzt werden, da diese ohne Änderungen beispielbar wäre. Die zwischen westlichem Gebäude und Mähwiese befindliche geschotterte Fläche ist nicht eben. Sie fällt nach Westen hin ab. Um ein optimiertes Spielfeld einzurichten, müssten hier Auffüllungen erfolgen. Um eine beispielbare Oberfläche zu erzielen, müsste die Schotterfläche mit Kunstrasen überdeckt werden.

Der Untergrund der Mähwiese wird nicht verändert. Gespielt werden soll auf der vorhandenen Vegetation. Die Fläche wird im Vorfeld zur Einebnung kleiner Unregelmäßigkeiten vermutlich gewalzt werden müssen. Im Spielbetrieb wird die Fläche regelmäßig gemäht werden.

Die Abmaße des Feldes betragen 49 x 44 Meter, dabei werden von den umliegenden Grundstücksgrenzen 3 m Grenzabstand eingehalten. Das Feld wird durch ein Paintball-Netz abgeschirmt (Höhe 5 m, Maschenweite ca. 5 x 5 mm). Der Spielfeldrand ist 1,5 Meter vom Netz entfernt. Demnach kann das Spielfeld eine maximale Größe von 46 x 41 m aufweisen.

Auch im SupAir - Spielfeld starten zwei Teams (bestehend aus maximal 10 Spielern/Team) an sich gegenüberliegenden Startpunkten.

Regelungen Spielbetrieb

Der Paintballverein wird nur zertifizierte Paints verwenden. Die innerhalb des Vorhabensgebietes verwendeten Paints werden nur vom Verein an Spieler ausgegeben, Paints dürfen nicht von Spielern mitgebracht werden.

Die Spielfelder werden umläufig mit Paintballnetzen abgegrenzt. Die Größe der Netzmaschen beträgt 5 x 5 mm. Die Paints weisen Durchmesser von 17,3 mm auf. Demnach fangen die Netze verschossene Paints vollständig ab, wobei die Paints am Netz nicht platzen. Farbbeeinträchtigungen außerhalb der Netze sind demnach nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches können auf 2 durch Netz voneinander getrennten Spielfeldern maximal 4 Teams gleichzeitig spielen. Dabei wären bis zu 50 Spieler

innerhalb des Gesamtareals anwesend. Zudem ist die Anwesenheit von Vereinsmitgliedern zur Einweisung, Materialausgabe etc. zwingend erforderlich.

Der Verein möchte unabhängig vom organisierten Ligasport agieren und sich nicht zu einer offiziellen Wettkampfstätte entwickeln. Abgedeckt werden soll der Freizeit-/Hobbybedarf bzw. die freie Nachfrage.

Die Hauptnutzung soll in der arbeitsfreien Zeit - vorwiegend freitags bis sonntags stattfinden. Nach Voranmeldungen könnten auch andere Termine ermöglicht werden. Voraussetzung ist die Anwesenheit von Vereinsmitgliedern.

An Wochenenden wären bis zu drei Durchgänge mit insgesamt 12 Teams zeitlich durchführbar. Das sind maximal 150 Spieler pro Tag bzw. max. 100 An- und Abfahrten privater PKW's auf die Landesstraße L 55.

Flurstück 6 als Anbindung an die Landesstraße L 55 bietet ausreichend Fläche für mindestens 35 Stellplätze. Die Spielfeld-Fläche innerhalb des Vorhabensgebietes bzw. die beispielbare Fläche beträgt rund 8.000 m². Zieht man den Vergleich zum Stellplatzbedarf von Sportstätten ohne Besucherplätze, die je 250 m² Sportfläche je 1 Stellplatz bereitstellen müssen, sind 32 Stellplätze erforderlich.

3.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Für die Realisierung des SubAir-Spielfeldes werden rund 2.700 m² Mähweide in Anspruch genommen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft). In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten.

Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperre überwunden werden.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen. Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl:

- Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken in bebauten Bereichen, die dem Flächenbedarf der Planung gleichwertig an anderer Stelle im Stadtgebiet entsprechen, können für die Errichtung einer Paintballanlage nicht dargestellt werden.
- Eine planungsrechtliche Ausweisung einer Paintball(frei)anlage in bebauten Bereichen birgt Unstimmigkeiten bezüglich der Einordnung in die Nutzungsform nach Baunutzungsverordnung und die Zulässigkeit in den entsprechenden Baugebieten.
- Eine Einplanung einer Paintball(frei)anlage in bebauten Bereichen ist darüber hinaus mit einem Störpotenzial verbunden. Hier ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung als primäres Ziel zu berücksichtigen.
- Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 2.700 m² als nicht existenzbedrohlich für den landwirtschaftlichen Betrieb anzusehen. Die Fläche wird als Mähweide genutzt, dient demnach der Futtermittelerzeugung für die Tierhaltung. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.
- Die Nutzungsänderung ist nicht unwiederbringlich. Sie ist an den Pachtvertrag zwischen Flächeneigentümer und Vorhabenträger gebunden. Der Flächeneigentümer/Bewirtschafter stimmt der Umnutzung zu und verpachtet die Fläche an den Vorhabenträger. Nach Ablauf der Pacht steht die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zu Verfügung. Eine Versiegelung findet nicht statt. Die Planung entstand im gegenseitigen Einvernehmen.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Umnutzung in ein SubAir-Spielfeld als Bestandteil der Paintballanlage hat sich die Stadt im Abwägungsprozess auseinandergesetzt. Gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen wurden Plannotwendigkeit und Planungsalternativen für die vorliegende Planung in der Abwägung berücksichtigt.

Als Ergebnis des v.g. Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Umsetzung der Planung unumgänglich.

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zulässige Nutzung

Zulässig sind ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen.

Zulässig innerhalb Geltungsbereiches sind neben den Spielflächen - freies Spiel - sowie - SupAir - nur die der Zweckbestimmung "Paintballanlage" dienenden Anlagen und Einrichtungen. Dabei handelt es sich um Empfang- und Kassenbereich, Materialausgabe, Umkleide- und Sanitärbereich, Lager, sowie Unterstände für die Spieler. Für diese sind die vorhandenen baulichen Anlagen zu nutzen.

Die Spielflächen sind zwingend durch entsprechende Paintballnetze voneinander abzugrenzen sowie umlaufend einzufrieden. Die Einfriedung der Spielfelder innerhalb des Geltungsbereiches dürfen eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Um die Durchlässigkeit für Markierungskugeln zu verhindern, sind Netze mit einer Maschenweite nicht größer als 5 mm zu verwenden. Die Netze dürfen nicht blenden oder reflektieren.

Eine Versiegelung des Spielfeldes -SupAir - ist unzulässig.

Der Baumbestand ist zu erhalten.

4.1 Planinhalt

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Spielfelder für freies Spiel sowie Sub-Air dargestellt und mit Netzen eingegrenzt sowie durch Netz voneinander abgegrenzt. In das Spielfeld - freies Spiel - sind die vorhandenen Gebäude integriert. Das Gebäude für Empfang und Kasse sowie Ausgabe und Umkleide mit WC ist durch Netz von der Spielfläche - freies Feld - abgegrenzt.

Die Flächen außerhalb der Netze dienen dem Aufenthalt der Spieler.

Die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches sind als solche dargestellt und zu erhalten. Sie werden keiner Nutzung zugeführt.

Stellplätze sind auf dem Flurstück 6 zwischen Landesstraße L 55 und Eingang/Einlass möglich. Der Plan beinhaltet lediglich ein Anordnungsbeispiel.

5. MASSNAHMEN/HINWEISE ZUR VERWIRKLICHUNG

Bodenschutz (Hinweise untere Bodenschutzbehörde)

- Sollten sich bei evtl. Erdarbeiten (z.B. Errichtung der Paintballnetze, Einfriedungen) organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchG LSA)).
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003 zu erfolgen.
- Es ist sicherzustellen, dass durch die Nutzung der Paintballs keine schädliche Bodenveränderung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) entstehen. Es ist nur zugelassene Farbmunition zu verwenden (z.B. ZAP Paintball, Sicherheitsdatenblatt lag der Behörde vor).

Brandschutz (Hinweis Amt für Brand- und Katastrophenschutz Landkreis ABl)

Am 02.03.2017 erfolgte eine gemeinsame Ortsbesichtigung mit Vertretern des Vorhabenträgers, vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises und der Ortsfeuerwehr Zernitz. Die Feuerwehrezufahrt ist vorhanden. Die Löschwasserversorgung wird über den UFH DN 250 im Löschbereich der Neuen Mühle gesichert. Durch die Ortsfeuerwehr Zernitz ist die Ergiebigkeit zu überprüfen. Durch den Vorhabenträger ist der Bereich um den Hydranten freizuhalten.

6. FLÄCHENBILANZ

Nutzung	Fläche in m²
Spielfläche - freies Feld - davon:	5.815
Kopfsteinpflaster	1.000
Schotter	3.315
Beton	890
Verbundsteinpflaster	80
Schotter/Rasen	530
Spielfläche - SupAir -	2.156
Aufenthalt Spieler	1.805
Vereinsgebäude	224
Lager	325
Historische Mühle	115
Parkplatz	1.435
Gehölzbestand	675
	12.550

7. KOSTENERMITTLUNG

Die Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Der Stadt Zerbst/Anhalt entstehen durch die Planung und Umsetzung keine Kosten.

Die Umsetzung des Vorhabens einschl. der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie die Kostenübernahme werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag geregelt.

8. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Zwischen Stadt - vertreten durch den Bürgermeister - und Vorhabenträger - vertreten durch den Vorstand des Vereins - wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum vorliegenden Bebauungsplan geschlossen.

Dieser Vertrag wird die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt mit Fristen der Umsetzung sowie die Regelung der Kostenübernahme beinhalten.