

Machbarkeitsstudie zur Soft-Paintball-Anlage in der Gemarkung Fleetmark

1.0 Darstellung des Vorhabens

Herr Daniel Kaul, wohnhaft in Salzwedel-Pretzier, möchte auf dem Flurstück Nr. 4 der Flur 6 in der Gemarkung Fleetmark auf 41.180 m² eine Soft-Paintball-Anlage errichten. Das Flurstück ist im Familienbesitz.

Soft-Paintball (Airsoft) ist eine anerkannte Sportart, bei der Sportgeist, Teamzusammenhalt und Taktik gefragt sind. Die Anlage ist für Kindergeburtstage genauso geeignet, wie für Erwachsenen Spiele, obwohl hier das Primat liegt. Die Anlage wird die erste im gesamten Altmarkkreis Salzwedel. Sie soll eine Ergänzung zum Tourismus- und Freizeitangebot der Stadt Arendsee bilden.

Die zukünftige Sportfläche wird maßgeblich durch ein intensiv genutztes Grünland geprägt. Kleinere Kiefernwaldbestände sind im Süden und Norden vorhanden. Sie werden vollumfänglich erhalten bleiben. Die Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Wirtschaftsweg, der an die K1090 angebunden ist. Hierzu wird dem Vorhabenträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht grundbuchlich gesichert. Das gesamte Gelände wird durch 4 m hohe Fangnetze gesichert, sodass keine Bälle nach außen fliegen können.

Beim hier vorgesehenen Soft-Paintball sind Unterschiede zum klassischen Paintball beachtlich. Folgendes ist vorgesehen:

- Die eingesetzten Spielgeräte arbeiten mit einem deutlich geringeren Druck mit 0,6 cm großen Patronen aus Kartoffel- oder Maisstärke, die innerhalb von 3 – 5 Wochen biologisch abbaubar sind.
- Auf dem Platz werden i.d.R. 30 – 50 Teilnehmer in zwei Teams spielen. Es ist mindestens ein Schiedsrichter vorgesehen, der zusätzlich zur Eigendeklaration die Treffer bestätigt und die Punkte aufschreibt.
- Ein kleinerer Bereich wird für Kinder ab 14 Jahren abgegrenzt.
- Ein Spielplatz für deren jüngere Geschwister bzw. Kinder unter 14 Jahren wird angelegt.
- Der Empfangsbereich und die Umkleidekabinen werden über entsprechend ausgebaute Container zur Verfügung gestellt.
- Mobile Toilettenanlagen werden zur Verfügung gestellt.
- Es wird ausschließlich während der Tageszeiten gespielt.
- Der Schwerpunkt der Öffnungszeiten liegt dabei auf dem Wochenende freitags bis sonntags.
- Die städtebauliche Sicherung erfolgt über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der eine Sportstätte festsetzen wird.
- Der Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zeitlich auf 25 Jahre beschränkt. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gemäß dem Ausgangsniveau festgelegt.
- Die Fläche ist Teilfläche eines Nebenerwerbsbetriebes. Die zeitlich befristete Umwidmung in eine Soft-Paintball-Anlage weist keine erheblichen Auswirkungen auf diesen Betrieb aus (Familienbesitz).
- Mit der Umsetzung des Vorhabens geht nicht eine einzige Baumfällung einher.
- Für den späteren Rückbau der Anlage wird eine Bürgschaft hinterlegt.
- Alle Planungskosten übernimmt der Vorhabenträger.
- Im Zuge des bauleitplanerischen Verfahrens werden alle erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen mit der Stadt Arendsee (Altmark) über einen Durchführungsvertrag geregelt.



Geltungsbereich der zukünftigen Planung

2.0 Raumordnerische und städtebauliche Vorgaben, Angaben des Landschaftsrahmenplanes des Altmarkkreises Salzwedel zum Plangebiet

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan stellt für den Bereich Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dar.

Regionalplan

Der Regionalplan ist seit Juli 2021 in Neuaufstellung.

Flächennutzungsplan

Im Bereich des zukünftigen Vorhabengebietes liegt kein Flächennutzungsplan seitens der Stadt Arendsee(Altmark) vor.

Bebauungsplan

Ein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert im Bereich des Plangebietes nicht. Die Fläche wird überwiegend als Grünland, untergeordnet als Fläche für die Forstwirtschaft genutzt.

Schutzgebiete

Für den Bereich liegen keine Schutzgebietsausweisungen vor.

Biotope

Bezüglich des Biotopschutzes ist die Gehölzstruktur östlich des Plangebietes als hochwertige Biotopstruktur gemäß § 30 BNatSchG – Biotope geschützt.

Bezüglich der ökologischen Verbundsysteme liegt das künftige Plangebiet in der Darstellung Wald, außerhalb von Biotopverbundeinheiten.

Boden

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Böden der Bodenklasse K, Erd- und Mulm-Moore, eingenommen. Es handelt sich dabei um einen unter Grünlandnutzung liegenden Erdniedermoorbodentyp, der zu den grundwasserbeherrschten Bodengesellschaften der Niederungen und Auen zählt. Unmittelbar westlich davon, maßgeblich unter den Kiefernwaldbeständen und geringfügig in den westlichen Bereich des Grünlandes hineinreichend, ist eine Braunerde aus Sand ausgebildet.

Wasser

Im Bereich des Plangebietes und unmittelbar angrenzend sind keine Oberflächengewässer ausgeprägt. Bezüglich des Grundwassers gibt der Landschaftsrahmenplan eine überwiegend geringe, randlich eine mittlere Gefährdung durch stoffliche Einträge vor.

Klima / Luft

Die Wiesenflächen im zukünftigen Plangebiet werden im Landschaftsrahmenplan als Kaltluftentstehungsgebiete gewertet, die angrenzenden Waldflächen als Luftreinigungsgebiete.

Landschaftsbild

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet zu Teilen in dem Bereich Wald, mit geringer Vegetations- und Nutzungsvielfalt bei höherer Naturnähe.

3.0 Beschreibung des Planbereichs

Das Plangebiet bildet ein mit ca. 1,3 % nach Nordosten einfallendes weitgehend flaches Gelände, welches im Wesentlichen von einem Intensivgrünland geringer Artendiversität eingenommen wird. Die Erschließung erfolgt über einen vorhandenen Wald- / Wirtschaftsweg, an den mit Zäunen abgegrenzt nach Norden Schlagfluren mit Kieferschonungen angrenzen und nach Süden Kiefernwaldbestände mit Laubgehölzunterwuchs.



Erschließungsweg (Wirtschaftsweg)

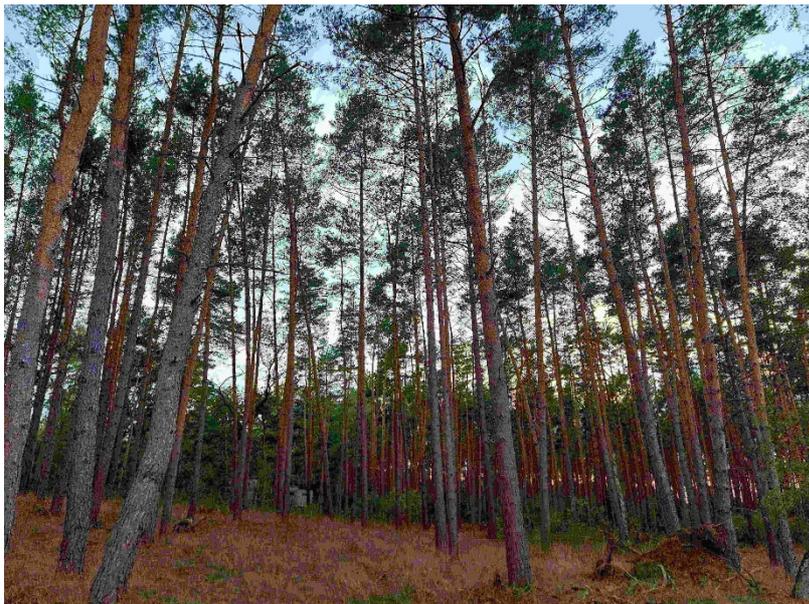
Von dem Wirtschaftsweg reichen je ein Waldweg nach Norden und Süden, denen ein Wandmantel vorgelagert ist. Dieser besteht aus Kiefern mit beigeschalteten Eichen und Birken. Im Nordwesten des Plangebietes geht diese Struktur in einen Mischwaldbestand aus Kiefer, Birke, Eiche über. Darin sind Schlagfluren eingeschaltet.

Nördlich des Plangebietes begrenzt eine Eichen-Birken-Reihe (ökologisch hochwertig) das Grünland des Plangebietes.



Blick auf das zukünftige Spielfeld

Im Süden greift ein Ausläufer des Kieferwaldes in das Plangebiet ein, der in diesem Bereich weitgehend als Hallenwald mit geringem Strauchunterwuchs ausgebildet ist.



Kiefernwaldbestand im Süden

An diesen Bereich grenzt auch eine ehemalige Jugendfreizeitanlage an, deren Blockhausbestand noch weitgehend erhalten ist.

Den östlichen Abschluss des Grünlandes bilden ökologisch hochwertig eine Baumreihe und eine Baumheckenstruktur, die unmittelbar östlich an das Flurstück der späteren Paintball-Anlage angrenzen.

Der Bereich der Soft-Paintball-Anlage stellt einen Übergang zwischen den südlich angrenzenden Waldgebieten und den nördlich bis zum Siedlungskörper von Fleetmark reichenden Wiesenbeständen. Die Anlage ist durch die vorhandenen Gehölzbestände visuell gut gegenüber ihrem Umfeld abgeschirmt.

4.0 Beschreibung der Anlage

Die Anlage wird durch Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges in wassergebundener Ausführung in gleicher Breite erschlossen. Dieser führt zu dem im Gelände befindlichen Parkplatz, der in Ausrichtung auf die Zukunft für 50 Stellplätze ausgelegt wird. Die Stellplätze werden wasserdurchlässig durch Kunststoffrasenwaben befestigt.

Südlich der Zufahrt werden Container aufgestellt, die sowohl den Bereich der Anmeldung als auch den Umkleidebereich enthalten. Angrenzend werden Baustellen-WCs für Spieler und Personal bereitgestellt. Diese Anlagen werden auf hierfür aufgeschotterten Flächen abgestellt. Ein Eingriff in den Boden erfolgt nicht.

Zur Gliederung des Spielfeldes werden ein wassergebundener zentraler Spielfeldweg in Nord-Süd-Richtung sowie eine Schienenstrecke in West-Ost Erstreckung angelegt. Letztere führt zu zwei für die Spiele umgerüstete Container. Auf der Wiesenfläche werden zusätzliche Palisaden und Wände aufgestellt, um so das Spielfeld weiter zu strukturieren. Eine Beleuchtung des Platzes mit Kunstlicht ist nicht vorgesehen.

In den drei Außenkanten des Spielfeldes werden sogenannte Safe-Zonen errichtet. Dies sind ca. 30 x 30 m umfassende Bereiche, die mit einem 2,50 m hohen Netzen versehen werden. Hierin können sich die Teams zur taktischen Beratung, zum Nachladen der Spielgeräte sowie u.a. zum Pausieren zurückziehen.

Im Norden wird zusätzlich ein Spielfeld für „Kids“ (14 – 18 Jahre), bei dem Nerf-Waffen (mit geringem Druck von 0,5 Joule) zum Einsatz kommen, errichtet. Im Umfeld zu dieser Anlage

wird zusätzlich ein Spielplatz für die jüngeren Geschwister bzw. Kinder unter 14 Jahren angelegt. Dieser gesamte Bereich wird gegen umherfliegende Bälle / Kugeln ebenfalls durch Netze gesichert.

In der Anlage werden als Kugeln ausschließlich sogenannte biologisch abbaubare BB's eingesetzt. Diese Kugeln bestehen aus Mais- oder Kartoffelstärke und lösen sich unter Witterungseinflüssen in ca. 3 bis 5 Wochen auf. Die Kugeln werden bei Erwachsenen in der Regel mit 1,5 Joule Stärke (beim Paintball oft 7,5 Joule) verschossen. Im Bereich des „Kinderspielfeldes“ für Jugendliche zwischen 14 – 18 Jahren mit 0,5 Joule (mit sogenannten Nerf-Waffen siehe oben). Das Gewicht der Kugeln beträgt bei Erwachsenen 0,45 g, bei Jugendlichen 0,2 g.

Im Spiel treten in der Regel zwei Mannschaften taktisch gegeneinander an. Jeder Treffer eines Spielers gibt einen Punkt. Der Getroffene muss sich dabei als getroffen deklarieren und das Spielfeld verlassen. Zur Kontrolle wird dies durch einen Schiedsrichter überwacht und den Punktestand notiert. Bei Spitzenauslastungen kann das Spielfeld in zwei Teileinheiten gegliedert werden, sodass gleichzeitig zwei Spiele mit insgesamt vier Teams durchgeführt werden können. Für die Spielbegleitung sind dann auch zwei Schiedsrichter mit im Parcours.

Da es hier um eine taktische Sportart handelt, die über Versteckmöglichkeiten und Überraschungen entwickelt wird, ist die Lärmentwicklung beim Spiel deutlich geringer als beim Fußball.

Die Spielzeiten beschränken sich im Winter auf den Zeitraum zwischen 10:00 Uhr und 16:00 Uhr, im Sommer von 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Die Anlage wird zuerst als reine Wochenendaanlage von freitags bis sonntagabends geöffnet. Für Betriebsfeste, größere Geburtstagsfeiern etc. kann die Anlage auch werktags geöffnet werden.

5.0 Umsetzung und Wirkungen des Vorhabens

Die Vorhabenwirkungen können in drei zeitliche aufeinanderfolgende Wirkungsbereiche gegliedert werden, dies sind die baubedingten Wirkungen, die anlagebedingten Wirkungen und die betriebsbedingten Wirkungen.

Baubetrieb:

Die ganze Anlage wird so errichtet, dass keine Gehölzfällungen vorgenommen werden müssen. Das Bauen wird außerhalb der maßgeblichen Reproduktions- und Aufzuchtzeiten vollzogen und somit auf den Zeitraum zwischen 1. September und 1. März beschränkt. Nacharbeiten sind nicht vorgesehen.

Als feste bauliche Anlagen sind der Umbau des vorhandenen Wirtschaftsweges in wassergebundener Ausführung, die Anlage des Spielfeldweges und des Gleiskörpers sowie die Anlage des Parkplatzes zu berücksichtigen. Größere Baukörper im Bereich des Spielfeldes, im Bereich der Anmeldung sowie die WC-Anlagen beschränken sich auf mobile Anlagen oder Container, die in den dafür vorgesehenen Bereichen aufgestellt. Die notwendige Herrichtung erfolgt durch Aufschotterung auf dem natürlich gewachsenen Boden. Eingriffe in den Boden finden unter diesen Anlagen nur untergeordnet statt. Im Spielfeld werden Palisaden und Wände errichtet, die auf gegenwärtigem Stand in den Boden gespießt werden. Als weitere feste Anlage sind die Netze zur Absicherung der Spielzonen zu nennen, die über Pfeiler mit 10 – max. 20 m Distanz aufgestellt werden. Sie sichern sowohl die gesamte Anlage nach außen mit einer Höhe von 4 m als auch die Safe-Zonen, den Kinderspielplatz, das Spielfeld für Kids und den Eingangsbereich mit Parkplatz etc. mit 2,5 m Höhe ab. Bodenveränderungen durch eine Herrichtung sind weder auf dem Großspielfeld, auf dem Spielfeld für Kids noch im Bereich der Safe-Zonen erforderlich. Der zukünftige Kinderspielplatz bedingt im Bereich der Spielgeräte aus Standfestigkeits- und Sicherheitsgründen eine gewisse Bodenvorbereitung. Der Bau der Anlage wird maximal 3 Monate benötigen.

Anlagenbedingte Wirkungen

Eine Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen wird 15 % des Plangebietes nicht überschreiten. Eine Versiegelung von Flächen findet nur untergeordnet statt. Aufgrund der wassergebundenen oder wasserdurchlässigen Bauweise und der breitflächigen Regenwasserversickerung brauchen keine Retentionsanlagen errichtet zu werden. Die notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft können somit auf ein Minimum reduziert werden. Ein erforderlicher Ausgleich wird durch Zuordnung von externen Maßnahmen kompensiert. Zusätzlich verpflichtet sich der Vorhabenträger, mit Beendigung des Anlagenbetriebes, die Anlage komplett zurückzubauen und die Flächen in den heutigen Zustand zu überführen, sodass als Folgenutzung wieder Landwirtschaft betrieben werden kann.

Betriebsbedingte Wirkungen

Die Entwässerung im gesamten Plangebiet erfolgt breitflächig ohne konzentrierte Einleitung des Regenwassers durch Fallrohre. Die Nutzung der Anlage findet während der zentralen Tageszeiten von 9:00 Uhr bis 18:00 Uhr im Sommer und von 10:00 Uhr bis 16:00 Uhr im Winterhalbjahr statt, dies in der Anfangsphase fast ausschließlich freitags bis sonntags.

6.0 Zusammenfassende Darstellung

Die Soft-Paintball-Anlage bildet eine Ergänzung im Freizeitangebot der Stadt Arendsee (Altmark). Sie kommt maßgeblich auf intensiv gemähten Wiesenflächen zu liegen, auf der im Norden und Süden des zukünftigen Plangebietes Kiefernwälder bzw. Kiefern-Mischbestände zu liegen kommen. Ökologisch hochwertig sind die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Eichenreihen bzw. Baumheckenstrukturen. Die Anlage wird mit möglichst geringer Flächeninanspruchnahme realisiert (weniger als 20 % der Fläche) und weist relevant direkte Flächeninanspruchnahmen nur im Bereich des Grünlandes auf. Mit Realisierung der Anlage geht keine einzige Baumfällung einher. Das Plangebiet kommt auf Flächen zu liegen, die im Landesentwicklungsplan als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die Flächen befinden sich im Familieneigentum. Diese betreibt eine Nebenerwerbslandwirtschaft. Die Umwidmung in die Soft-Paintball-Anlage weist keine erheblichen Einschränkungen des Nebenerwerbsbetriebes auf.

Die amtlichen Bodenkarten weisen für den überwiegenden Teil des Plangebietes das Vorhandensein ehemaliger Moorböden auf. Die Realisierung des Vorhabens berücksichtigt diesen Tatbestand und minimiert Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials auf das absolute Minimum. Es werden keine schwerwiegenden Eingriffe in das Bodenpotenzial vollzogen. Die Wege werden als wassergebundene Wege auf der Geländeoberfläche hergerichtet, gleiches gilt für die Standorte der Container. Palisaden und Wände im Spielfeld werden gespießt, sodass auch hier eine minimale Inanspruchnahme des vorhandenen Bodens stattfindet. Die Laufzeit der Anlage wird auf 25 Jahre befristet. Hiernach wird ein kompletter Rückbau erfolgen, für den der Vorhabenträger eine ausreichende Bürgschaft hinterlegt. Danach wird das Gelände wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

Die städtebauliche Sicherung erfolgt mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Das Vorhaben ist in der Ortschaft Schernikau positiv aufgenommen worden. Mit Zustimmung des Rats der Stadt Arendsee (Altmark) werden die hier eingereichten Unterlagen im Sinne eines Scoping zur landesplanerischen Anpassung und für eine Behördenbeteiligung eingereicht. Die Rückläufe werden ausgewertet. Dem Rat der Stadt Arendsee (Altmark) vorgestellt, sodass dann bei positiver Resonanz die Aufstellung des notwendigen Bauleitplanverfahrens erfolgen kann.

Wiehl im März 2023

Anlage: Karte Bestand und Planung