

# STADT JENA

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN VBB-MR 09 „GOLFPLATZ, TEILABSCHNITT NORD“

### IM OT MÜNCHENRODA

#### BEGRÜNDUNG

STAND: SATZUNG  
17.08.2020

**Verfahren:**

Stadt Jena  
Fachdienst Stadtplanung  
Am Anger 26  
07743 Jena

**Planverfasser**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan:**

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 MELLINGEN  
Dipl.-Ing. I. Kahlenberg / Dipl.-Ing. A. Hölzer  
Tel.: 036453 / 865 –0 Fax:036453 / 86515

**Vorhabenträger:**

Golf Jena GmbH/  
Münchenroda 31  
07751 Jena

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ANLASS UND ERFORDERNIS .....</b>	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass.....	1
1.2 Planungserfordernis .....	1
1.3 Verfahrensablauf .....	3
<b>2. GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>4</b>
<b>3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>4</b>
3.1 Landesplanung und Raumordnung .....	4
3.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan .....	5
<b>4. BESTANDSDARSTELLUNGEN .....</b>	<b>6</b>
4.1 Lage / Größe .....	6
4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung .....	6
4.2.1 Standortalternativen zum Klubhaus und den Nebenanlagen .....	6
4.2.2 Städtebauliche Einordnung .....	7
4.3 Verkehrsanbindung .....	8
4.4 Topographie .....	8
4.5 Umweltsituation .....	8
4.7 Eigentumsverhältnisse .....	9
<b>5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>9</b>
5.1 Planungsziel .....	9
5.2 Vorhabenbeschreibung .....	9
<b>6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>16</b>
6.1 Elektro-/Gasversorgung .....	17
6.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung .....	17
6.3 Telekommunikation .....	19
6.4 Müllentsorgung.....	19
<b>7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>19</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
7.3 Bauweise .....	21
7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	21
7.5 Nebenanlagen.....	21
7.6 Stellplätze .....	21
7.7 Verkehrsflächen .....	22
7.8 Grünflächen.....	23
7.9 Flächen für die Landwirtschaft.....	23
7.10 Leitungsrecht .....	23
<b>8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>23</b>
8.1.Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	23
<b>9. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>23</b>
<b>10. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN .....</b>	<b>24</b>
<b>11. HINWEISE.....</b>	<b>24</b>

<b>12. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>25</b>
12.1 Einleitung .....	25
12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	25
12.1.2 Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....	25
12.2 Bestandsaufnahme .....	28
12.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft) .....	28
12.2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	28
12.2.1.2 Schutzgut Fläche .....	34
12.2.1.3 Schutzgut Boden.....	34
12.2.1.4 Schutzgut Landschaft.....	36
12.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft .....	36
12.2.1.6 Schutzgut Wasser .....	37
12.2.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete) .....	37
12.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit) .....	37
12.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und Sachgüter) .....	38
12.2.4.1 Kulturgüter .....	38
12.2.4.2 Sachgüter .....	38
12.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - Belangen nach den Buchstaben a – d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) .....	38
12.3 Bewertung der Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung) .....	39
12.3.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Auswirkungen auf die Schutzgüter in Natur und Landschaft) .....	39
12.3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt .....	39
12.3.1.2 Schutzgut Fläche .....	41
12.3.1.3 Schutzgut Boden.....	41
12.3.1.4 Schutzgut Landschaft.....	42
12.3.1.5 Schutzgut Klima / Luft .....	43
12.3.1.6 Schutzgut Wasser .....	43
12.3.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete) .....	44
12.3.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit) .....	44
12.3.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter) .....	44
12.3.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) .....	45
12.3.6 Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen B-Planes .....	45
12.3.7 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – d und i (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).....	46
12.3.8 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	46
12.3.9 Emissionen sowie Art und Menge erzeugter Abfälle .....	46
12.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	47
12.3.11 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien.....	47
12.3.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	47
12.4 Eingriffsbilanz .....	47
12.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen.....	50
12.5.1 Herleitung der landschaftspflegerischen Maßnahmenflächen .....	50
12.5.2 Bilanzierung Landschaftspflegerischer Maßnahmen .....	50
12.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	51
12.7 Zusammenfassung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	52
12.7.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft) .....	52
12.7.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete) .....	52
12.7.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit) .....	53

12.7.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und sonstige Sachgüter) .....	53
12.8 Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, h und j BauGB .....	53
12.9 Alternativen .....	53
12.10 Ergänzende Angaben .....	54
12.10.1 Methodik .....	54
12.10.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	54
12.10.3 Monitoring .....	54
12.10.4 allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	55
<b>13. QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>57</b>
<b>14. OBJEKT- UND FREIFLÄCHENPLANUNG .....</b>	<b>59</b>

## **ANLAGEN**

### **Anlage 1: Maßnahmenblätter**

### **Anlage 2: Dokumentation Maßnahmenkonzept**

## **TABELLENVERZEICHNIS**

<b>Tabelle 1:</b> Flächenbilanz .....	24
<b>Tabelle 2:</b> Biotoptypen im Untersuchungsraum .....	28
<b>Tabelle 3:</b> Gesetzlich geschützte und sonstige wertvolle Biotoptypen im Untersuchungsraum .....	31
<b>Tabelle 4:</b> Vogelarten im Untersuchungsraum: Wertarten .....	33
<b>Tabelle 5:</b> Vogelarten im Untersuchungsraum: Häufig vorkommende, ungefährdete und nicht streng geschützte Arten .....	33
<b>Tabelle 6:</b> Bewertung der Bodenfunktionen von Böden nach LUBW (2010) .....	35
<b>Tabelle 7:</b> Bestand, Ermittlung des Bestandwertes (Nur neu zu bilanzierende geplante Baufelder und Parkplatzflächen) .....	47
<b>Tabelle 8:</b> Planung, Ermittlung des Planungswertes (neu zu bilanzierende geplante Baufelder und Parkplatzflächen) .....	48
<b>Tabelle 9:</b> Bestand, Ermittlung des Bestandwertes (angerechnete Kompensationsflächen) .....	50
<b>Tabelle 10:</b> Planung, Ermittlung des Planungswertes (angerechnete Kompensationsflächen) .....	51
<b>Tabelle 11:</b> Geplante Überwachungsmaßnahmen .....	55

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS**

### **1.1 Planungsanlass**

Die bereits vorhandene Golfanlage umfasst auf einem Areal von ca. 47,7 ha die notwendigen Flächen für einen Spielbetrieb mit einer 9-Loch-Anlage. Für die südlich des Jenaer Ortsteils Münchenroda gelegene Golfanlage wurde im Laufe des Jahres 2016 ein Betreiberwechsel vollzogen. Neuer Eigentümer ist die ortsansässige Golf Jena GmbH. Der neue Betreiber beabsichtigt, zur Erhaltung eines zukunftsfähigen Spielbetriebs sowie einer Steigerung der Attraktivität der Anlage, ein verändertes Betreiberkonzept umzusetzen.

Notwendige und gewünschte Nebenanlagen, die für eine zeitgemäße Betreuung eines Golfplatzes angemessen wären, sind in teilweise unzureichenden Qualitäten vorhanden. Ein Klubhaus, das für die Betreuung eines Golfplatzes unter modernen Funktionsanforderungen unabdingbar ist, stellt momentan eine durch den vorherigen Betreiber errichtete provisorische Baracke dar. Sowohl das Klubhaus als auch der zugehörige Parkplatz wurden ohne Genehmigung errichtet und unterlagen lediglich einer befristeten Duldung. Um den Golfplatz weiterhin im Bestand zu sichern sowie langfristig ausreichend heimische Golfsportler und Gastspieler zu akquirieren, ist es zwingend erforderlich, die Ausstrahlung und Attraktivität der Golfanlage zu verbessern. Bei Beibehaltung des jetzigen Zustandes wäre langfristig ein Erliegen des Spielbetriebs auf Grund der schwindenden Anziehungskraft zu befürchten.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“ umfasst die Errichtung eines Klubhauses mit den erforderlichen Pkw-Stellplätzen, welche das vorhandene Ensemble baulicher Kleinanlagen ersetzen soll. Zusätzlich wurde im Norden ein weiterer deutlich kleinerer Geltungsbereich ausgewiesen, in welchem die bereits jetzt dort angesiedelten Verwaltungs- und Technikfunktionen planerisch gesichert werden.

Das neue Betreiberkonzept sieht aus diesem Grunde vor, die Golfanlage zu qualifizieren und mit entsprechenden baulichen Ergänzungen für einen modernen Spielbetrieb attraktiv neu zu gestalten.

Eine Erhaltung der Golfanlage ist nicht nur für die örtlichen aktiven Golfspieler von Interesse. Mit dem Golfplatz von Münchenroda existiert in der Stadt Jena eine überregional bedeutsame, naturnahe Sportstätte, die als sogenannter weicher Faktor für den lokalen Wissenschafts-, Wirtschafts- und Technologiestandort einen wichtigen Stellenwert einnimmt.

Das strategische Ziel einer Ausweitung der 9-Loch-Spielanlage auf eine zukünftige 18-Loch-Anlage – unter Einbeziehung der Grundstücksflächen südlich des Weges Münchenroda – Döbritschen sowie von Flächen im Bereich der Münchenrodaer Straße bleibt vorbehalten. Der Flächennutzungsplan der Stadt Jena beinhaltet diese Planungsabsicht.

Durch die neue Betreibergesellschaft steht ein verlässlicher Partner aus der Region zur Verfügung, der das Areal aufwerten und im Sinne des Breiten-, Kinder- und Jugendsports im Bereich Golfen sowie der Tourismusfunktion der Stadt weiterentwickeln möchte. Die Stadt Jena unterstützt das Vorhaben auch zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils Münchenroda. Aufgrund der landschaftlich schönen Lage des Golfplatzes mit weiten Ausblicken auf die imposanten Bergsporne der Stadt Jena, die umgebenden Muschelkalkhänge sowie aufgrund der zahlreichen Wanderwege und der Nähe zum Jenaer Forst, eignet sich der Standort in besonderem Maße für naturnahe Formen des Freizeitsports sowie die Erholung.

### **1.2 Planungserfordernis**

Seit dem Jahr 2010 bestehen seitens der Stadtverwaltung Jena Bestrebungen eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Golfpark vorzunehmen. Die Gründe für das Planerfordernis liegen vor allem darin, dass der bestehende V+E-Plan unwirksam ist und gemäß BauGB aufgehoben werden soll. Daraus ergibt sich das Erfordernis, einen neuen Plan aufzustellen, um die vorhandene Anlage planungsrechtlich zu sichern. Ein weiterer wesentlicher Grund ist die beabsichtigte Errichtung des Klubhauses, das auf der alten unwirksamen V-E-Planung (außerdem außerhalb GB) nicht gebaut werden kann.

Mit dem nunmehr vollzogenen Betreiberwechsel hat sich der Spielbetrieb stabilisiert, auch die Mitgliederzahlen würden nach Aussagen des neuen Betreibers wieder ansteigen. Somit sind die Vorausset-

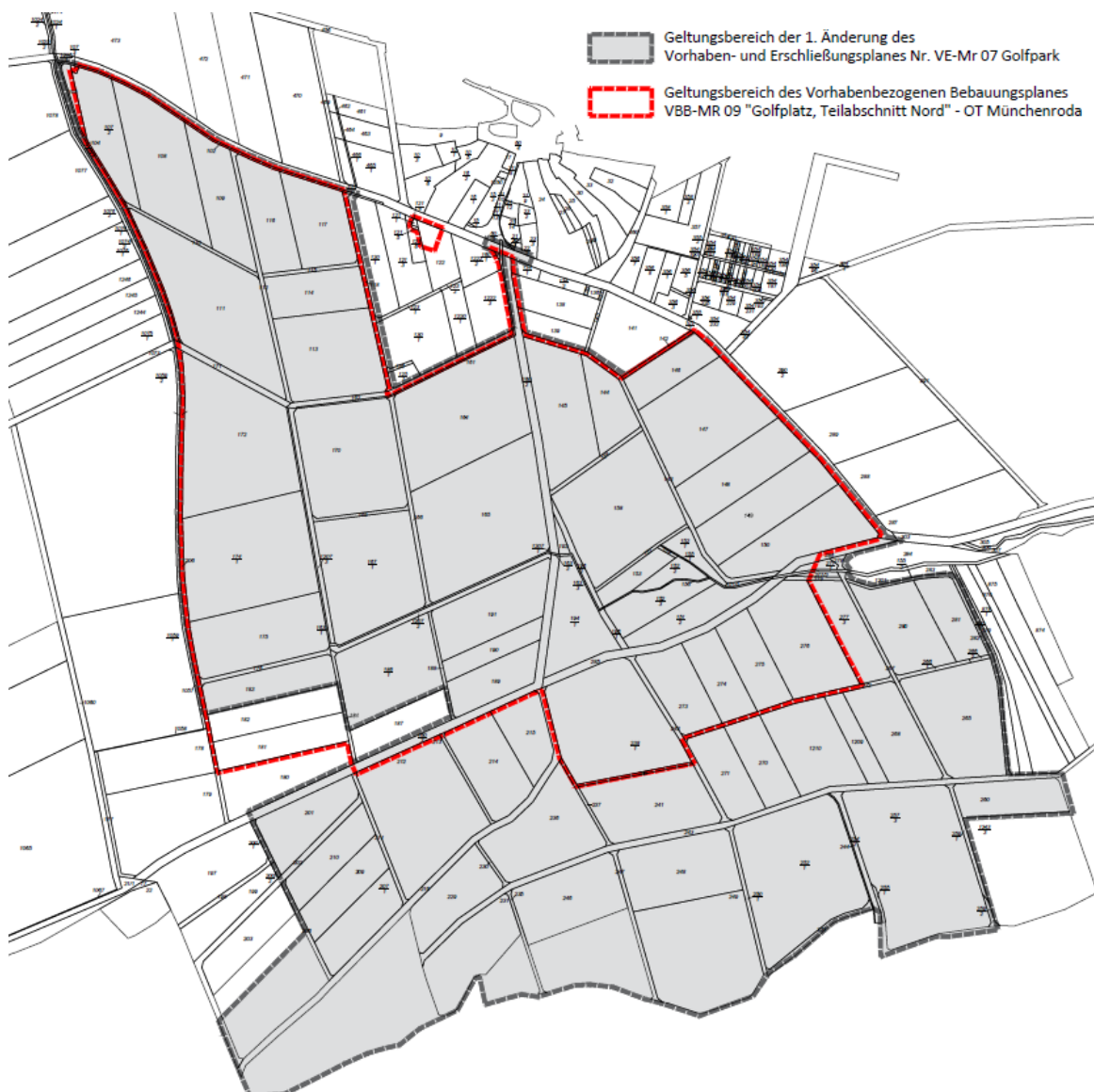
zungen gegeben, das Planverfahren neu aufzurollen und an die Vorstellungen und Möglichkeiten des neuen Betreibers anzupassen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll außerdem die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Golfanlagen (9 Spielbahnen) erreicht werden.

Parallel mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll der Vorhaben- und Erschließungsplanes VE-Mr 07 „Golfpark“, inkl. seiner 1. Änderung auf deren Grundlage der bestehende Golfplatz errichtet wurde, aufgehoben werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sah die Umsetzung von 18-Spielbahnen vor, von denen bislang nur 9 Spielbahnen angelegt wurden. Auch das vorgesehene Klubhaus wurde nicht errichtet.

Inzwischen sind die Fristen für die Umsetzung des Gesamtvorhabens weit überschritten. Für diesen Fall ist gemäß § 12 Abs. 6 BauGB der Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben.

Seine Aufhebung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Mit der angestrebten Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll dieser Verpflichtung nachgekommen werden.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBB-Mr 09 "Golfplatz, Teilabschnitt Nord" im Ortsteil Münchenroda umfasst das Areal der bestehenden 9-Loch-Golfanlage.

Planungsziele sind die Festsetzung des Bestandes der Golfspielfläche sowie die Errichtung eines Klubhauses unter Einbeziehung zusätzlicher, bislang nicht Bestandteil des Golfplatzes gewesener Grundstücke.

### **1.3 Verfahrensablauf**

Mit Datum vom 10.04.2018 stellte die Golf Jena GmbH einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zur Erweiterung der bestehenden 9-Loch Golfanlage um den Neubau eines Klubhauses nebst Nebenanlagen und Pkw-Stellplätzen. Auf dieser Grundlage hat der Stadtrat der Stadt Jena am 22.08.2018 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Golfplatz, Teilabschnitt Nord" gefasst.

Der Vorhabenträger, die Golf Jena GmbH hat für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt abgestimmten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eigene Kosten ausgearbeitet und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer im Durchführungsvertrag geregelten Frist verpflichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung im Regelverfahren erstellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird angewandt, eine Kompensationspflicht besteht.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Die frühzeitige Beteiligung fand im Rahmen einer öffentlichen Auslage vom 18.03.2019 bis einschließlich 29.03.2019 statt. Parallel zur Auslage konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Jena eingesehen werden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB / Beteiligung der städtischen Ämter:

Es wurden 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 10 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den Stellungnahmen waren 16 ohne Hinweise und Anregungen. Die restlichen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt.

Des Weiteren wurden 13 Fachämter / Behörden der Stadtverwaltung beteiligt. 5 haben keine Stellungnahme abgegeben, ein Amt äußerte keine Hinweise/Bedenken.

Im Ergebnis erfolgte teilweise eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen. In den Entwurf (Planzeichnung bzw. Begründung) wurde Folgendes eingearbeitet:

- Einbeziehung von landwirtschaftlichen Flächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Klarstellung der Art der baulichen Nutzung
- Konkretisierung/Klarstellung der Verkehrsflächen (Zweckbestimmung)
- Überarbeitung der Festsetzungen/Darstellungen der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen
- Sicherung von Leitungsrechten
- Ergänzung von zu beachtenden "Hinweisen" (Planzeichnung)
- Ergänzung der Begründung (Aussagen zur Objektplanung usw.)
- Klarstellung Eigentumsverhältnisse / Pachtverhältnisse und damit verbunden die Art der Nutzung

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer öffentlichen Auslage vom 04.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 statt. Parallel zur Auslage konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Jena eingesehen werden

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Beteiligung der städtischen Ämter:

Es wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen 8 keine Stellungnahme abgegeben haben. Von den Stellungnahmen waren 5 ohne Hinweise und Anregungen. Die anderen Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Des Weiteren wurden 12 Fachämter / Behörden der Stadtverwaltung beteiligt. 6 haben keine Stellungnahme abgegeben.

Im Ergebnis erfolgte teilweise eine Kenntnisnahme der Aussagen/Hinweise, teilweise wurden die Hinweise/Anregungen in die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung aufgenommen. Folgendes wurde eingearbeitet:

- Ergänzung bauordnungsrechtlicher und grünordnerischer Festsetzungen
- Konkretisierung/Klarstellung des Verkehrsgrüns
- Ergänzung der Begründung/Umweltbericht zu verschiedenen Inhalten (Eigentum, Vorhabenbeschreibung usw.)
- Anpassung des geplanten Leitungsverlaufs
- Klarstellung der Aussagen zur Erschließung (Abwasser, Wasser)
- teilweise Konkretisierung der Aussagen/ Plandarstellungen zur Objektplanung
- Klarstellung Eigentumsverhältnisse / Pachtverhältnisse

Die Ergänzungen/Klarstellungen hatten keine erneute Auslage zur Folge, da keine wesentlichen Änderungen vorgenommen wurden.

## **2. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“ besitzt eine Größe von ca. 47,7 ha.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 der Gemarkung Münchenroda:

- Flurstücke 106/1; 107/2, 108 – 117, 121/1, 121/4 – 5, 143-150, 151/1, 151/2, 152/1, 152/2, 152/3, 153, 154, 155/1, 156, 157, 158; 159, 160/1; 160/2, 162; 163/1; 163/2, 163/3, 164-166, 167/1, 169 – 172, 174/1, 175, 176, 181 – 184, 186/1, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 194/1, 196/1, 196/2, 238/1, 273-76; 285 und 1207/1-3;
- Teilflächen der Flurstücke 122, 155/2; 160/3, 161; 162; 242, 277/1; 277/2; 279 und 286.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Größe des Vorhaben- und Erschließungsplanes: ca. 40,6 ha).

## **3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION**

### **3.1 Landesplanung und Raumordnung**

#### Regionalplan Ostthüringen (OT-RP 2012)

Im Regionalplan Ostthüringen ist das Plangebiet als Bestand – Golfplatz dargestellt.

Die nachfolgenden Vorgaben aus dem Regionalplan werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

- Infrastruktur - Sporteinrichtungen
  - Gesamtsportanlagen und andere größere Sport- und Spielanlagen sollen bedarfsgerecht in Zentralen Orten höherer Stufe vorhanden sein. (Kap. 3.3.3)
  - Das in der Planungsregion Ostthüringen vorhandene breite Angebot an Spezialsportanlagen soll erhalten und in seiner Vielfalt, Publikumsattraktivität und Medienwirksamkeit aufgewertet werden. (G 3-62) (Spezialsportanlagen haben meist überörtlichen Charakter und sind an regionale Besonderheiten gebunden. In ihrer Gesamtheit und Vielfalt des Angebotes tragen sie zu einer Aufwertung der Planungsregion bei, stärken höherstufige Zentrale Orte sowie regional bedeutsame Tourismusorte in ihrer Funktion und Wirtschaftskraft ...und sind auch bedeutsam für den allgemeinen Breiten- und Leistungssport.



- Freiraumsicherung
  - Das Vorbehaltsgebiet für Freiraumsicherung (fs-69: Unteres Leutratal, Wälder und strukturreiche Kulturlandschaft westlich Jena) erstreckt sich nördlich der Münchenrodaer Straße und umschließt die Ortslage Münchenroda.
  - Das Vorranggebiet für Freiraumsicherung (FS-54: Jenaer Forst, Spitzenberg, Schießplatz Rotenstein, Borntal, Cospoth, Leutratal) umfasst das Vorbehaltsgebiet fs-69 und nimmt mit Ausnahme von Teilen der Gemarkung Remderoda und der im FNP dargestellten Golfplatzfläche (75 ha), die gesamte Gemarkung von Münchenroda ein.

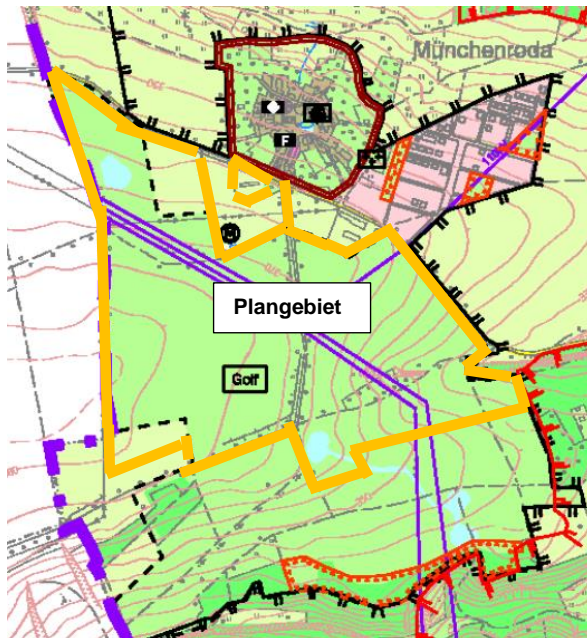
### 3.2 Vorbereitender Bauleitplan - Flächennutzungsplan

Die Stadt Jena verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP - Beschlussfassung am 09.03.2006). Gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Jena vom 15.11.2017 soll der Flächennutzungsplan fortgeschrieben werden.

Die Planfläche ist im FNP Jena folgendermaßen dargestellt:

- Darstellung des überwiegenden Flächenanteils als "Grünflächen" nach § 5 (2) 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Golfplatz"
- Darstellung von zwei kleinen Teilflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ entsprechend § 5 Abs. (2) 9 BauGB:
  - nördliches Plangebiet – Flächennutzung als Golfplatz (Spielbereich) und Betriebshofgelände (Bestandsobjekt)
  - südliches Plangebiet – die Fläche des Klubhauses mit Stellplätzen

Das Planvorhaben ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die geringfügigen Abweichungen, die sich aus dem Einbezug der zusätzlichen Grundstücke ergeben, sind unerheblich. Diese werden im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes korrigiert. Der noch nicht umgesetzte Teil des Golfparkes (südlicher Teil) soll im Flächennutzungsplan nach derzeitigem Planungsstand auch weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ bestehen bleiben.



Auszug aus dem FNP der Stadt Jena - unmaßstäblich

- **Entwicklungskonzept Ländliche Ortsteile und dörfliche Ortskerne der Stadt Jena / 2015**

Strategische Ziele:

- Stärkung des OT Münchenroda als Wohnstandort mit Funktionen im gesamtstädtischen Freizeitsport und der Naherholung
- Erhaltung und Aufwertung des umgebenden Landschaftsraumes als Basis für den Golfsport und die Naherholungsfunktion.

#### **4. BESTANDSDARSTELLUNGEN**

##### **4.1 Lage / Größe**

Lage:

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage Münchenroda, wobei die Münchenrodaer Straße (Kreisstraße K 6) als Trennung zur Siedlungslage fungiert.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: - Verlauf der Kreisstraße K 6 (Abgrenzung u.a. zur Ortslage Münchenroda mit historischen Gehöftstrukturen bzw. EFH-Wohnbebauung vom Plangebiet)  
- landwirtschaftliche Fläche
- im Osten: - landwirtschaftlichen Flächen
- im Süden: - landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen, Wanderweg
- im Westen: - landwirtschaftliche Flächen

Größe:

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 47,7 ha.

##### **4.2 Standortalternativen / Städtebauliche Einordnung**

###### **4.2.1 Standortalternativen zum Klubhaus und den Nebenanlagen**

Unter Berücksichtigung der Schonung des offenen Landschaftsraumes und der Vermeidung weiterer Bodenversiegelung wurden **Standortalternativen** für die Errichtung des Klubhauses sowie den Nebenanlagen geprüft. Hierbei muss jedoch neben den Ansprüchen und Erwartungen der Nutzer in punkto ruhige und landschaftlich schöne Lage, auch eigentumsrechtlichen Aspekten Rechnung getragen werden.

Das Klubhaus sollte sich in zentrale Lage des Golfplatzes befinden. Nicht zuletzt lebt die Attraktivität der golfplatzstrukturellen Einrichtungen vom direkten räumlichen und funktionellen Zusammenhang zwischen Klubhaus und Freiflächenspielanlage, wodurch sich ein externer Klubhausstandort ausschließt.

Alternativen wurden im Vorfeld geprüft mit dem Ergebnis, dass die Lage des derzeit genutzten provisorischen Klubhauses für die Sicherung eines schlüssigen Spielbetriebes (Abfolge der Spielbahnen usw.) optimal ist. Des Weiteren muss sich das Klubhaus in direkter Lage zum Übungsgelände (Driving-Range) befinden, um einen qualifizierten Trainingsbetrieb durchführen zu können. Langfristig ist eine Erweiterung des Golfplatzes in südlicher Richtung (gemäß Darstellung des FNP) angedacht, die ebenfalls den Standort des Klubhauses in zentraler Lage des Golfplatzes begründet. Das geplante Klubhausgebäude weist nur geringe Gebäudemaße auf und dient ausschließlich dem Golfparkbetrieb. In dieser Funktion und in der geplanten Größe wird es als vertretbar gegenüber dem Belang der Vermeidung der Zersiedelung des Außenbereichs angesehen. Weitere Zersiedelungen werden durch das Vorhaben nicht begründet.

Eine Nutzung des Gebäudes an der Münchenrodaer Straße als Klubhaus wurde ebenfalls im Vorfeld geprüft. Das Gebäude wird als Betriebshof genutzt und ist somit funktional ausgelastet. Des Weiteren wäre ein Umbau und Anbau an das Objekt erforderlich, um alle Nutzungen zu integrieren. Im Ergebnis wäre ein neues Objekt für den Betriebshof zu errichten. Eine zentrale Lage des Klubhauses wäre nicht mehr gewährleistet.

Eine Standortveränderung des Klubhauses wäre mit einer Neuordnung des Golfplatzes (Veränderung der Bahnen usw.) mit einem erheblichen Aufwand und unverhältnismäßigen Kosten verbunden und käme einer kompletten Neugestaltung der gesamten Anlage gleich. Eingriffe in naturschutzfachliche Strukturen, die sich als Bestandteil des Golfplatzes herausgebildet haben, wären nicht auszuschließen.

Im Fazit wurde sich für eine Ansiedlung des Klubhauses in unmittelbarer Nähe zum errichteten Klubhausprovisorium entschieden. Damit ließ sich auch der vorhandene, vom vorherigen Betreiber ohne Genehmigung errichtete Parkplatz in die Planung einbeziehen und kann weiterhin genutzt werden. Die Erreichbarkeit ist über die angrenzende Münchenrodaer Straße sowie den Verbindungsweg, Münchenroda – Döbritschen möglich.

Für die Wahl des Standortes eines Klubhauses wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

#### 1. Betreibung des Golfplatzes

Der Betreiber muss die Möglichkeit haben, den Spielverkehr auf den Platz kontrollieren zu können, um einen reibungslosen Spielbetrieb zu gewährleisten. Diese Kontrolle wird vom Golfplatzpersonal (Golfplatzmanager, Sekretariat, Golftrainer) durchgeführt, dessen Büroräume sich im Klubhaus befinden. Vom Klubhaus aus muss des Weiteren ein Überblick über die Trainingsanlage (Driving Range/Abschlagshaus) sowie den 1. Abschlag Bahn 1 gewährleistet werden.

Mit dem Hinblick auf die Erweiterung der 9-Loch-Anlage auf eine 18-Loch-Anlage sollte das Klubhaus eine zentrale Stelle im Golfplatz einnehmen. Dies wird durch die Standortwahl, unter Beachtung des möglichen Ausbaus in südliche Richtung, gewährleistet.

#### 2. Bestehende Infrastruktur

Der bestehende Parkplatz befindet sich am Eingang zur Driving Range und soll auch künftig als Parkplatz genutzt werden. Kurze Wege zum Klubhaus mit Sanitäreinrichtungen, Büroräumen, Gastronomie usw. sind aufgrund der mitzuführenden Ausrüstung erforderlich.

#### 3. Trainingsmöglichkeiten

Der Golftrainer (Pro) bildet im Wesentlichen auf der Driving Range sowie im Klubhaus (Theoriestunden über die Golfregeln) aus. Kurze Wege vom Klubhaus zur Driving Range sind somit eine wichtige Voraussetzung. Zudem ist der Einbau einer Indooranlage im Klubhaus vorgesehen. Es bestehen somit Trainingsmöglichkeiten bei schlechtem Wetter und die Golfausbildung kann mit diesen technischen Hilfsmitteln auf ein höheres Niveau gebracht werden. Der Bezug zur Driving Range sollte unternetzend gegeben sein.

### **4.2.2 Städtebauliche Einordnung**

#### Bestandsbeschreibung

Die vorhandene Golfplatzanlage erstreckt sich über eine Fläche von ca. 47,7 ha. Sie besitzt auf leicht hügeligem Gelände 9 Bahnen und eine Driving Range (mit Abschlagshaus) mit 20 Abschlagsplätzen. Signifikant ist die Eingrünung und Durchgrünung mit Hecken, Feldgehölzen und Bäumen.

Der in den Geltungsbereich einbezogene Feldweg von Münchenroda nach Döbritschen bildet gleichzeitig einen markierten Wanderweg des Jenaer Wanderwegenetzes sowie die Hauptschießungsachse der Golfspielanlage (städtischer Privatweg). Der zweite Hauptweg führt von der Münchenrodaer Straße Richtung Osten parallel zur Spielbahn 9. Diese beiden Wege werden ebenfalls durch die Land- und Forstwirtschaft befahren. Zahlreiche weitere unbefestigte Fahr- und Fußwege erschließen bzw. umgeben das Plangebiet.

Als bauliche Bestandsgebäude sind im Plangebiet an der Münchenrodaer Straße zwei ehemalige landwirtschaftliche Gebäude (derzeitiges Verwaltungs- und Werkstattgebäude der Golfanlage) sowie am südwestlichen Gebietsrand die Baracke des provisorischen Klubhauses vorhanden. Der hier befindliche Parkplatz ist dem Klubhaus zugeordnet und wird von den Golfplatznutzern belegt.

Eine Starkstrom-Freileitungstrasse mit Abzweig führt über das Golfplatzareal.

### Städtebauliche Einordnung

Die Planfläche befindet sich außerhalb der Siedlungslage von Münchenroda und nimmt aufgrund der Spezifik einer Golfplatzanlage und unter Zugrundelegung der jetzigen Größe des Geltungsbereiches, ca. 10% der Gesamtmarkung von Münchenroda ein. Durch den Standort auf der dem Ort gegenüberliegenden Straßenseite und die direkte verkehrsmäßige Anknüpfung des historischen Ortskerns an den Golfplatz besteht trotz der Sonderstellung der Spielanlage ein unmittelbarer Bezug zur Siedlungslage Münchenroda. Der Golfplatz stellt eine sportfunktionelle Ergänzungsfläche von überörtlicher Bedeutung im Ortsteil dar.

Großgrünstrukturen entlang der Wege, Straßen und im Freiraum bilden raumwirksame Bindeglieder zwischen dem Landschaftsraum, dem B-Plangebiet sowie der Siedlungslage.

Das mehrgeschossige unverputzte Bestandsgebäude an der Münchenrodaer Straße / Ortsausgang Richtung Großschwabhausen soll künftig Funktionen für technische Zwecke und Lageraufgaben im Sinne des Golfplatzbetriebes übernehmen.

Der Klubhausneubau mit seinen Nebenanlagen ordnet sich im südlichen Randbereich in das Golfplatzareal ein (Bereich der Flurstücke 181 -182), womit ein attraktiver Standort mit weiten Ausblicken in die umgebende Landschaft garantiert ist. Durch Realisierung einer geringen Gebäudegröße und der eingeschossigen Bauweise werden die Beeinträchtigungen im Landschaftsbild an diesem exponierten Standort minimiert.

### **4.3 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung des Ortsteils Münchenroda erfolgt über die im Mühlthal verlaufende Bundesstraße B 7 und die Kreisstraße K 6 - Richtung Großschwabhausen sowie nach Döbritschen. Über die B 7 und die B 88 sind die Autobahn A 4 (Frankfurt – Dresden / Auffahrt Magdala bzw. Jena-Göschwitz) sowie benachbarte städtische Zentren erreichbar.

Der ÖPNV-Anschluss des Gebietes erfolgt über die Stadtbuslinie 16 bis ins Mühlthal und von dort aus über ein Anrufbedarfstaxi – Linie 18 nach Münchenroda im Stundentakt zwischen 6 – 24 Uhr mit Busfahrchein. Über Regionalbuslinien bestehen Verknüpfungen nach Großschwabhausen und Weimar.

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Weg von Münchenroda nach Döbritschen bildet gleichzeitig einen markierten Wanderweg des Jenaer Wanderwegenetzes, einen Wirtschaftsweg für die Land- und Forstwirtschaft sowie die Haupteerschließungsachse der Golfspielanlage. Es handelt sich dabei um nicht öffentlich gewidmete Wege der Stadt Jena.

Am südlichen Gebietsrand verläuft ein land- und forstwirtschaftlicher Weg, der der Flächenerschließung landwirtschaftlicher Flächen bzw. der Erreichbarkeit von forstwirtschaftlichen Flächen dient.

Für Wanderer werden Hinweisschilder aufgestellt, die auf den Verlauf des Weges durch das Gelände eines Golfplatzes hinweisen und damit zu erhöhter Aufmerksamkeit auffordern.

### **4.4 Topographie**

Der Golfplatz befindet sich auf einem leicht hügeligen Hochplateau, wobei sich die höchste Geländeerhebung im südwestlichen Zipfel des Plangebietes - im Flurstück der sogenannten Vollradisrodaer Berge – befindet. Sie beträgt ca. 382 m üNN. Das Gelände fällt von dort in nördlicher und östlicher Richtung stetig ab. In Richtung Süden grenzen steile Geländeabbrüche die Planfläche zum Möbistal und Wüsten Tal ab.

Es tritt über die Gesamtlänge des Plangebietes ein Höhenunterschied in Ost-Westrichtung von ca. 48 m über eine Länge von ca. 450 m auf. Vom höchsten Geländepunkt bis zum niedrigsten Punkt im Norden des Plangebietes beträgt die Differenz ca. 29 Höhenmeter.

### **4.5 Umweltsituation**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht (siehe Pkt. 12 und folgende) bietet die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange.

#### **4.7 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich teilweise im Eigentum des Vorhabenträgers, teilweise werden die für die Golfplatznutzung benötigten Flächen gepachtet. Die Pachtverträge wurden in der Regel mit einer Laufzeit von 10 Jahren und zweimaliger Verlängerungsoption abgeschlossen, so dass die Nutzbarkeit der Grundstücke zum Zweck der Betreibung eines Golfparks über 30 Jahre gesichert ist.

Das Abschließen von Pachtverträgen mit den Grundstückseigentümern richtet sich nach privatrechtlichen Regelungen.

Die erforderlichen Eigentums- und Nutzungsnachweise (Pachtverträge) sowie der Nachweis der Finanzierbarkeit des Vorhabens werden Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Ergänzend sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flurstücke integriert, die für die Sicherstellung des Golfplatzbetriebes erforderlich sind (Erschließungswege, landwirtschaftliche Flächen mit inhaltlichen Festsetzungen).

### **5. PLANUNGSZIELE / PLANUNGSKONZEPT**

#### **5.1 Planungsziel**

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“ erfolgt die planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen 9-Loch-Golfspielanlage und die Schaffung von Baurecht für den Neubau des Klubhauses mit Nebenanlagen und Parkplatz.

Zielstellung ist die Erhaltung eines zukunftsfähigen Spielbetriebes sowie die Steigerung der Attraktivität der Gesamtanlage durch die Umsetzung eines veränderten Betreiberkonzeptes auf Grundlage eines rechtswirksamen Bebauungsplanes. Mit dem Neubau des Klubhauses werden ebenfalls die Voraussetzungen für eine perspektivische Erweiterung des Golfplatzes zu eine 18-Loch-Anlage gemäß städtischer Planungsabsicht (Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Jena) geschaffen.

Folgende Zielstellungen werden mit der Planung verfolgt:

- Sicherung der bestehenden 9-Loch-Golfanlage
- Ausweisung eines kleineren Geltungsbereiches im Norden zur planerischen Sicherung der dort angesiedelten Verwaltungs- und Technikfunktionen
- Schaffung von Baurecht zur Errichtung eines Klubhauses samt Nebenanlagen und Stellplätzen
- Sicherung der notwendigen Erschließung

#### **5.2 Vorhabenbeschreibung**

Das Vorhaben beinhaltet die Sicherung der vorhandenen Golfplatznutzung und den Neubau eines Klubhauses mit Nebenanlagen am jetzigen Standort des vorhandenen Klubhausprovisoriums.

##### **Betreiberkonzept:**

In Zusammenarbeit mit dem Golfclub Jena wird der Golfbetrieb auf der 9-Loch-Anlage organisiert. Neben dem allgemeinen Spielbetrieb (Schnupperangebote, Ausbildung, Spielbetrieb) werden Turniere für Spieler unterschiedlicher Spielstärken durchgeführt, um sich im sportlichen Wettkampf zu messen. Saisonhöhepunkte im Turnierbetrieb sind u.a.:

- Thüringer Teamcup, Clubmeisterschaft über 2 Tage; verschiedene Scrambleturniere, im Sommer Early-Morning-Runde, Thüringer Golf-Trophy, Golf Jena Open usw.

Das Training erfolgt durch einen hochqualifizierten Golflehrer (Pro).



Golfanfänger werden u.a. über das vom GC Jena betreute Mentorenprogramm an den Golfplatz herangeführt. Jedem Anfänger wird ein erfahrener Golfer zur Seite gestellt, der mit ihm die ersten Erfahrungen mit dem Sport und auf dem Golfplatz teilt sowie ihn in das Clubleben einführt.

Besonderer Wert wird auf die Kinder- und Jugendarbeit gelegt. Kinder bis 12 Jahren spielen kostenlos, für Kinder von 2 – 17 Jahren wird ein offenes Kindertraining – außerhalb der Schulferien – von Mai bis Oktober durchgeführt. Der jährliche Höhepunkt des Kindertrainings ist das Sommerferiencamp in der letzten Ferienwoche (max. 14 Kinder). Neben dem Golfspiel werden auch andere Freizeitaktivitäten außerhalb des Golfplatzes (Besuch des Schwimmbades usw.) durchgeführt. Dort werden auch die Prüfungen für das DGV-Kindergolfabzeichen abgenommen.

### **Spielbetrieb**

Der Spielbetrieb im Alltag wird unterschieden in Privat- und Turnierrunden.

#### **Privatrunden**

Die Privatrunden werden von den Mitgliedern individuell gestaltet, was Startzeit, Anzahl der Mitspieler und Dauer betrifft. Der Spielbetrieb ist bei Tageslicht möglich. Eine 9-Loch-Runde dauert ca. 2 h – 2,5 h, je nachdem ob man alleine oder bis max. 4 Personen gleichzeitig als Flight auf einer Spielbahn spielt (Flight = Spielgruppe von 1-4 Personen).

Eine 9-Loch-Anlage kann nach Erfahrungswerten des Deutschen Golfverbandes bis max. 700 Mitgliedern sinnvoll betrieben werden. Darüber hinaus gibt es wegen der Belegung Einschränkungen für den Spielbetrieb, d.h. 1 Spieler kann nicht beliebig oft pro Woche eine Runde spielen. Bei aktuell 250 Mitgliedern ist somit keine Vergabe/Planung von Startzeiten erforderlich. Die Spieler können ohne Voranmeldung zum Golfplatz kommen und ihre Spielrunde beginnen. Bei stark ausgelasteten und hoch frequentierten Golfanlagen ist es z.B. oftmals erforderlich mindestens 1 Woche im Voraus eine Startzeit zu organisieren, um dort spielen zu können.

Nicht jedes der 250 Mitglieder spielt regelmäßig z.B. einmal pro Woche eine Golfrunde. Schätzungsweise machen das höchstens 50 % der Mitglieder. Auch bei einer äußerst optimistischen Wachstumsprognose von 10-20% Mitgliedern pro Jahr würde es mit der Berücksichtigung der Altersstruktur Jahre dauern bis die Kapazitätsgrenze der 9-Loch-Anlage erreicht werden würde.

#### **Turnierrunden**

Turnierrunden unterscheiden sich zu den Privatrunden durch den Wettbewerbscharakter. Es gibt im Golf verschiedene Spielformen bzw. Zählarten, um die Golfrunden der einzelnen Spieler zu vergleichen und einen Sieger zu ermitteln. Die Spielform entscheidet über den Charakter der Turnierveranstaltung: entweder eine rein sportliche Zählart, bei der ein Spieler als Einzelspieler sein Handicap (Bewertungssystem zur Bestimmung der Spielstärke eines Spielers) verbessern bzw. verschlechtern kann oder eine rein gesellige Zählart, bei der der Spielspaß im Vordergrund steht und somit auch keine Auswirkungen auf das Handicap des Spielers hat. Entsprechend der Turnierform wird das Golfspiel am Ende durch ein geselliges Zusammensein der Turnierspieler im Klubhaus abgerundet. Bei rein sportlich orientierten Turnieren kann es durchaus sein, dass die Spieler nach dem Beenden der Runde die Anlage sofort verlassen und ihr Spielergebnis über die Online-Kanäle erfahren.

Allen Turnierrunden ist im Amateurbereich gleich, dass es keine Zuschauer und Besucher gibt. Es befinden sich weitestgehend allein die Turnierspieler auf der Anlage.

#### **Turnierhighlights**

Zwei bis dreimal im Jahr finden ganztägige Turnierhighlights statt.

Die Golf Jena Open im Herbst ist das Turnierhighlight im Jahreskalender. Max. 64 Teilnehmer sind möglich. Der Spielbetrieb für die max. 64 Teilnehmer dauert ca. 7 Stunden, da nicht alle gleichzeitig starten können. Auf der Anlage findet vor und nach dem Turnier praktisch kein Spielbetrieb statt. In den letzten Jahren war z.B. ein ortsansässiges Autohaus Titelsponsor. Zu diesem Anlass wurden 4 Autos im Eingangsbereich präsentiert und es waren den ganzen Turniertag 2 Mitarbeiter als Ansprechpartner anwesend. Die Abendveranstaltung mit Siegerehrung findet in Jena in einer Gaststätte statt, so dass die Spieler nach der Runde nur kurz zu einem Getränk auf der Anlage bleiben. Auch mit dem neuen Klubhaus wird die Abendveranstaltung in Jena stattfinden.

Turnierhighlights mit Abendveranstaltung finden üblicherweise somit nicht an Sonn- und Feiertagen statt (Ausnahme, wenn der Feiertag auf einen für die Spieler günstigen Wochentag fällt).



## **Golfplatzgelände**

Nachfolgend werden die inhaltlichen Nutzungen der einzelnen Bereiche des Golfplatzgeländes kurz beschrieben:

### Green / Grün

Um das Zielloch liegt jeweils eine große, glatte, täglich gemähte und beregnete Intensiv-Rasenfläche.

### Fairway / Spielbahn

Die insgesamt 9 Spielbahnen erstrecken sich jeweils zwischen den Abschlägen (Tees) und dem Green (Grün). Der Fairway (Spielbahn) weist dabei unterschiedliche Längen auf. Die Oberflächenform entspricht teilweise der vorhandenen Geländemorphologie. Künstliche Modellierungen wurden teilweise vorgenommen.

### Tee / Abschlag

Jede Spielbahn hat einen aus der Rasenfläche bestehenden Abschlag. Sie bilden den Anfang der Spielbahn.

### Bunker / Sand- oder Grashindernis

Die als künstliche Hindernisse angelegten Bunker sollen die Spielschwierigkeit je Spielbahn erhöhen. Sie liegen teilweise in der Nähe des Greens oder auch im Bereich von Richtungswechseln. Es sind mit Sand gefüllte Geländesenken.

### Semirough / Randzone

Die außerhalb der Spielbahn liegenden, permanent gemähten Hauptspielbereiche grenzen direkt an die sogenannten „halbrauen“ Randzonen an. Sie liegen teilweise um die Greens wie auch um die Abschläge und bilden mit dem Abschlag die überwundene Fläche. Sie werden nicht so kurz wie die Fairways gemäht und sollen fehlgeschlagene Bälle stoppen.

### Wege / Straßen

Zwischen den Spielbahnen verlaufen unbefestigte Wege. Diese Wege dienen der Verbindung zwischen den Abschlägen und der jeweiligen Spielbahn. Die Wege sind zumeist als Trittrassenwege bzw. Schotterwege ausgebildet.

Eine Haupterschließungsstraße führt über das Gelände zum Klubhaus. Sie stellt einen öffentlichen Verkehrsweg dar. Die Oberfläche ist mittels Schotter/Asphalt befestigt.

## **Klubhaus**

Im nördlichen Bereich ist derzeit eine Baracke vorhanden, die als provisorisches Klubhaus genutzt wird. Dieser ist eine bereits befestigte Stellplatzanlage zugeordnet. Für das Klubhaus ist ein Neubau entsprechend den erforderlichen Funktionen und heutigen Standards vorgesehen. Die Stellplatzanlage bleibt in der vorhandenen Form erhalten. Ein Abbruch und Neuaufbau ist derzeit nicht vorgesehen. Wenn der Parkplatz dennoch erneuert werden muss, ist nur eine wassergebundene Bauweise (Teilversiegelung) zulässig.

Das Klubhaus ist während der Golfsaison von 9 – 21 Uhr geöffnet.

Durch das Vorhandensein der Klubhausbaracke und der bereits befestigten Stellplatzfläche erhielt dieser Bereich bereits eine Versiegelung sowie bauliche Inanspruchnahme und bietet nun die Möglichkeit unter rationeller Nutzung und sparsamem Flächenverbrauch das neue Objekt (Klubhausneubau) einzugliedern.

Das neue Klubhaus beinhaltet 5 Funktionsbereiche:

- Büro / Proshop / Empfang,
- Gastronomie,
- Indooranlage,
- Sanitär- / Umkleidebereich und
- Caddyraum.

Die Nutzungsinhalte der einzelnen Bereiche können wie folgt beschrieben werden:

### Büro/Proshop/Empfang

- Verwaltung der Golf Jena GmbH sowie Golfclub Jena e.V. / Sitz des Golfplatzmanagers / Büro des Golftrainers (Pro) / Shop für Golfartikel (Schläger, Bälle, Bekleidung, Schuhe, Golfaccessoires).

### Gastronomie

Der Gastraum/Klubraum mit überdachter Außenterrasse bietet Sitzgelegenheiten für ca. 40 Personen. Die Versorgung von Standardturnieren in der Woche mit ca. 10-20 Spieler kann somit abgedeckt werden. Bei Veranstaltungen mit ca. 30 – 40 Spielern wird die Versorgung über einen externen Cateringdienst gewährleistet.

Die Anlieferung der Küche und des Lager erfolgt über den hinteren Bereich des Caddyraumes.

Die Regelöffnungszeiten während der Golfsaison (ca. März – November, je nach Witterung) der Gastronomie sind werktags 16 h – 21 h, sonntags 11 – 17 h.

Das Klubhaus mit seiner Gastronomie bleibt ausschließlich den Golfspielern und ihren Gästen vorbehalten. Ausnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Außerhalb der Golfsaison wird der Gastronomiebereich nur zu bestimmten Veranstaltungen (z.B. Mitgliederversammlung) geöffnet.

#### Indooranlage:

Die Indooranlage bietet Trainingsmöglichkeiten bei allen Wetterbedingungen sowie technische Unterstützung für die Golfausbildung.

#### Sanitär- und Umkleibereich

Für Damen und Herren sind jeweils 2 Duschen mit Umkleidemöglichkeiten und ausreichend Toiletten vorgesehen.

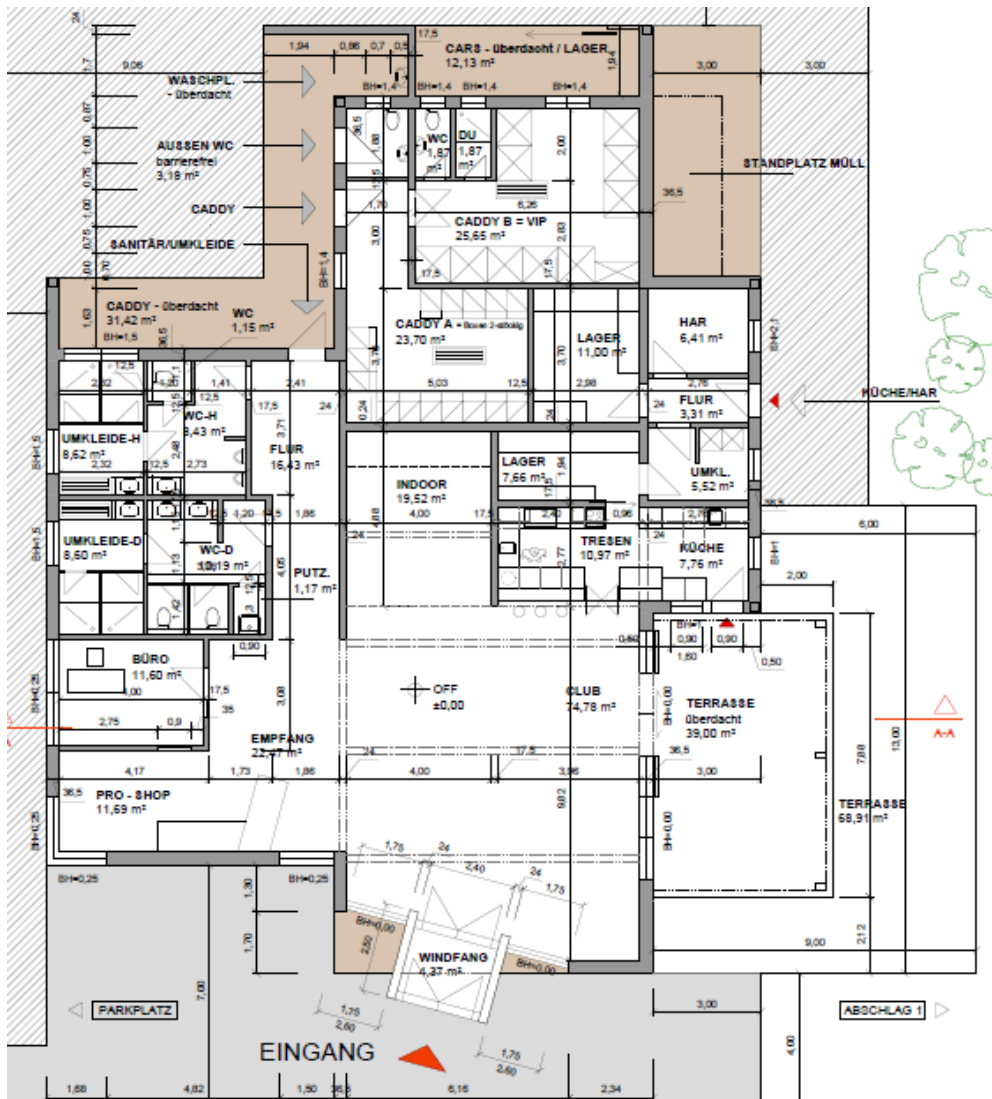
#### Caddyraum

Im Caddyraum haben die Clubmitglieder die Möglichkeit während des Saisonbetriebes gegen Entgelt ihre Golfausrüstung unterzustellen sowie sich umzuziehen.

Die Caddyräume sind auch außerhalb der Öffnungszeiten durch ein individuelles Schließsystem den Mitgliedern zugänglich.

Im Außenbereich des Caddyraumes befinden sich temporäre Unterstellflächen für die Golfausrüstung sowie Reinigungsmöglichkeiten für Schläger und Golfschuhe (Wasser, Druckluft).

In dem nachfolgenden Grundriss sind die jeweiligen Nutzungen zugeordnet (siehe Pkt. 14):



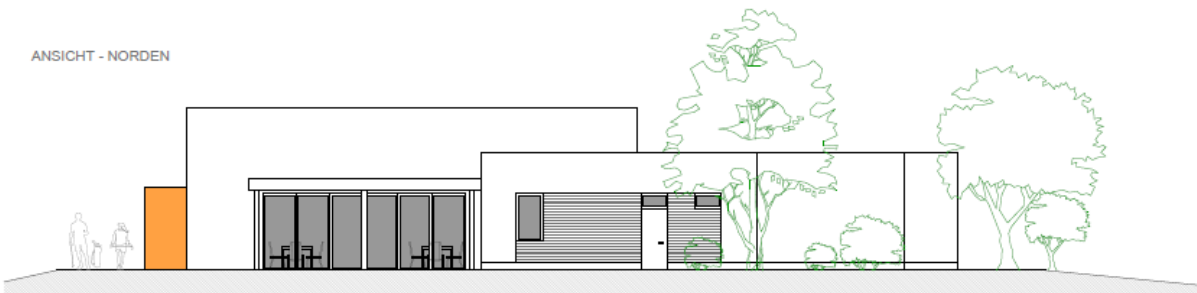
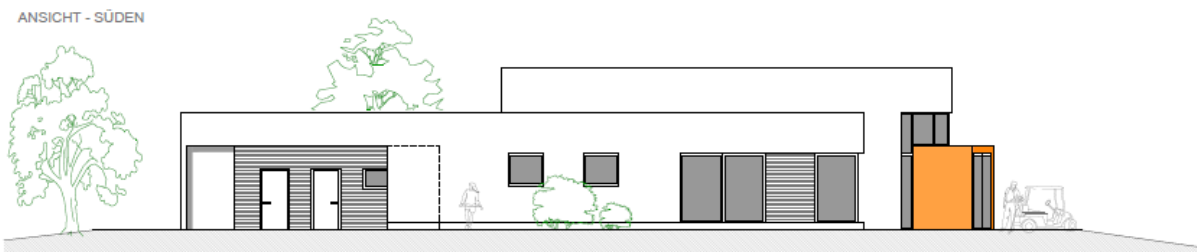
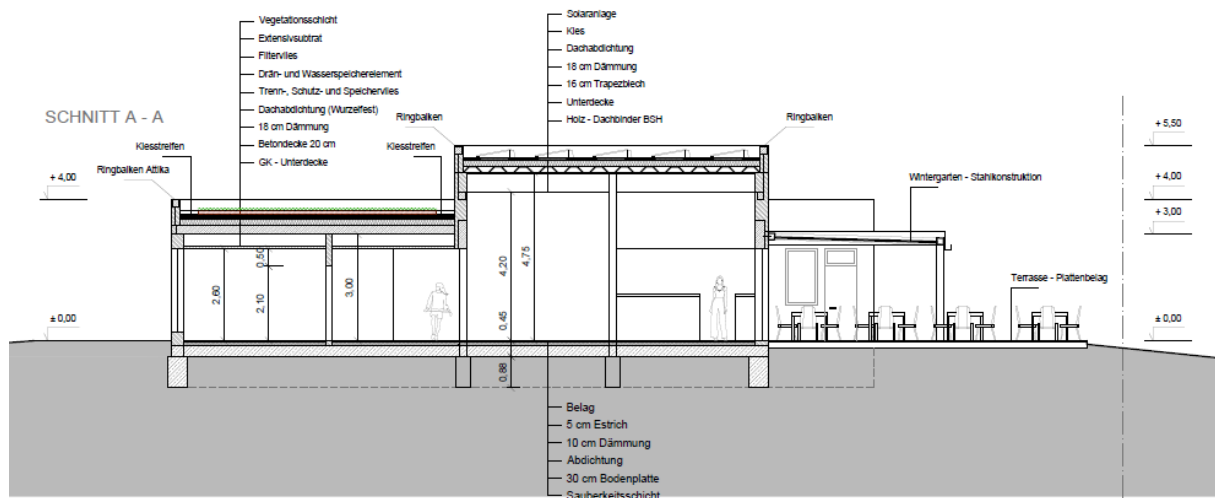
Entwurfsplanung – Grundriss (Architekturbüro Tietz GmbH – Stand: 08.07.2020 – unmaßstäblich)

**Bauausführung (siehe Pkt. 14):**

Der Neubau ist als eingeschossiges Gebäude vorgesehen. Das Gebäude wird mit einem Flachdach ausgebildet und höhenmäßig gestaffelt. Die Gebäudehöhe bewegt sich zwischen 4,00 m und 5,50 m (Gebäudemitte) über Oberkante Fertigfußboden. Durch den Höhenversatz folgt das Gebäude der vorhandenen Geländebewegung und nimmt die Vorgaben des Umfeldes auf. Toleranzspielräume sind im Rahmen der Festsetzung der Gebäudehöhe enthalten.

Die Außenfassade wird als Putzfassade ausgebildet. Der Eingangsbereich erhält eine besondere Betonung durch die Materialwahl. Er wird mit Holzelementen gestaltet. Durch die Integration großer Fenster (Glasflächen) im Klubraum wird der Aufenthaltsbereich lichtdurchflutet. Es werden generell Aluminiumfenster eingebaut.

Das Dach wird als Flachdach (Betondecke, ausgenommen Wintergarten) realisiert. Es erhält auf 60 % der Dachfläche eine Dachbegrünung sowie auf 40% der Dachfläche eine Solaranlage. Dieser Teil des Daches wird mit einer Kiesschüttung versehen.



Entwurfsplanung (Architekturbüro Tietz GmbH – Stand: 081.07.2020 – unmaßstäblich)

### Betriebszeiten

Während der Golfsaison (März bis November) wird das Klubhaus im Regelbetrieb täglich von 9 Uhr bis 21 Uhr geöffnet.

### Parkplatz

Auf dem Parkplatz stehen 52 Stellplätzen zur Verfügung. Damit wird der Bedarf bei größeren Veranstaltung (Turniere usw.) abgedeckt (siehe Pkt. 7.7).

### **Betriebshof:**

Der Betriebshof am Ortsausgang von Münchenroda in Richtung Großschwabhausen (Münchenroda 31) umfasst verschiedene Funktionsbereiche:

#### Lager:

- Lagermöglichkeit für Pflegemittel, Unterhaltungsmaterial, Baumaterialien sowie Unterstand für Maschinenfuhrpark

#### Werkstatt:

- Möglichkeit zur Durchführung von Kleinreparaturen, Instandsetzungsarbeiten und Wartungsarbeiten am Maschinenfuhrpark.

#### Büro:

- Büro der Golf Jena GmbH und des Golfclub Jena e.V.

#### Wasser (Haus-/Platztechnik):

Der Anschluss für die Wasserversorgung befindet sich auf dem Grundstück und die automatische Wassersteuerung für die Beregnung der Abschläge und Grüns befindet sich im Betriebshof.

#### Stellplätze:

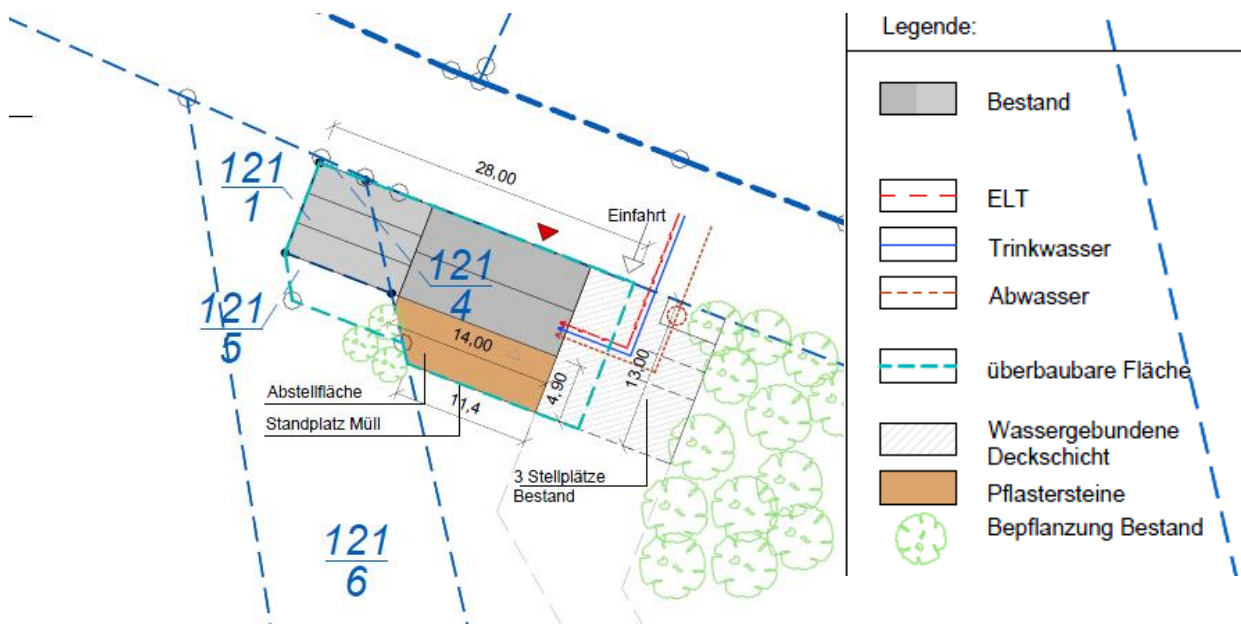
Für den Betriebshof werden 3 Stellplätze benötigt (1 x Greenkeeper, 1 x Golfplatzmanger, 1 x Besucher).

#### Abstellfläche:

Dem Gebäude ist eine Abstellfläche zugeordnet, welche mit Pflastersteinen befestigt ist und dem Abstellen der Caddy's bei Wartungszecken und der Durchführung von Außenarbeiten dient.

#### Betriebszeiten:

Die Golfsaison läuft in der Regel von März bis November. In dieser Zeit findet die Platzpflege entsprechend den Erfordernissen statt (7.00 Uhr bis 19.00 Uhr). Die Wartungsarbeiten und Reparaturen der Maschinen werden in der geschlossenen Werkstatt durchgeführt, so dass außerhalb kein Lärm zu erwarten ist. Außerhalb der Golfsaison finden auf dem Platz keine Arbeiten statt  
Der Betriebshof wird auch künftig mit diesen Nutzungsinhalten belegt.



Entwurfsplanung (Architekturbüro Tietz GmbH – Stand: 08.07.2020 – unmaßstäblich)

### **Perspektiven**

Als 2016 die Golf Jena GmbH die Betreuung des damals maroden Golfplatzes in Jena übernommen hat, waren noch 60 Spieler beim GC Jena aktiv. Mittlerweile (Stand Juni 2019) spielen insgesamt 250 Golfer in Jena. Die enormen Zuwachsraten kamen zum einen durch die positive Entwicklung des Golfparks Jena sowie die damit verbundene Rückkehr ehemaliger Jenaer Spieler aus den benachbarten Golfclubs. Der Bau und die Betreuung des neuen Klubhauses wird die Attraktivität des Golfparks Jena erneut erhöhen.

Langfristig wird ein weiterer Zuwachs an Golfern in Jena erwartet.

Golf ist ein wichtiger Standortfaktor für Jena:

- Begegnung & Networking (Wirtschaft, Wissenschaft, Politik, Sport & Kultur)
- Recruiting-Faktor (Führungspositionen)
- Jugendarbeit & Sport (Turniere, Talentförderung)

Golfen in Stadtnähe ist eine sportliche und medizinisch äußerst sinnvolle Betätigung in schöner Natur:

- 18 Loch Golfrunde = ca. 10 km Gehstrecke = 4-5 Stunden
- Energieverbrauch\* kcal 1.500 - 2.000 (Vergleich: 1 h Joggen ca. 700 kcal, 2 h Tennis ca. 960 kcal)
- Absenkung Cholesterinspiegel um ca. 15% / Gewichtsreduktion 1 kg
- Golfer leben im Mittel 5 Jahre länger als Nichtgolfer (Ärzteblatt, Juni 2008 / Studie Karolinska-Institut)
- kann man bis ins hohe Alter betreiben
- Projekt Jenaer Golf Nachschlag mit Universitätsklinikum Jena (ergänzende Reha-Maßnahme für Schlaganfall Patienten)

Das Limit für die Betreuung einer 9-Loch-Anlage liegt bei 700 Mitgliedern. Dabei können max. 36 Spieler gleichzeitig spielen. Der Ausbau auf eine 18-Loch-Anlage wird notwendig, wenn absehbar ist, dass die Kapazitätsgrenze der 9-Loch-Anlage erreicht wird. Im Flächennutzungsplan der Stadt Jena ist diese Erweiterungsmöglichkeit bereits dargestellt.

### **Klima- und Umweltschutz**

Eine klimaschutzorientierte Bauleitplanung kann dazu beitragen, einen unnötigen CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu vermeiden. Insoweit können folgende als bauleitplanerische Handlungsziele und Möglichkeiten nach dem BauGB schwerpunktmäßig für das Plangebiet genannt werden:

- der Neubau von Klubhaus erfolgt mit einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten (Wärmepumpe), Optimierung von Betriebskosten ist die Folge;
- Realisierung eines Gründachs sowie einer Solarnutzung;
- Erhaltung von Grünbeständen im Plangebiet, ergänzende Bepflanzungen im Plangebiet (ökologische Freiraumgestaltung);

Weiterhin ist durch den Vorhabenträger im Rahmen der Realisierung folgendes vorgesehen:

- Beleuchtung des Parkplatzes durch den Einsatz umweltfreundlicher Lampentypen zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Tierwelt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen);
- Eine Beleuchtung ist nur innerhalb des Nahbereiches des Klubhauses sowie im Bereich des Parkplatzes vorgesehen
- Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung der Außenanlagen am Klubhaus.

Untersetzende Aussagen werden im Umweltbericht unter Pkt. 12.2.3 getroffen.

### **Immissionsschutz**

Durch die Betreuung des Golfparks werden Lärmemissionen verursacht, welche vor allem aus dem Fahrverkehr sowie aus der Pflege der Anlage (Mahd) resultieren.

#### *Betriebshof:*

Die Gesamtheit aller vom Betriebshof ausgehenden Emissionen darf nicht die Immissionsrichtwerte von 55 dB tags (6 - 22 Uhr) und 40 dB nachts (22 - 6 Uhr) an allen Immissionspunkten im Abstand von 3 m hinter der Grundstücksgrenze übersteigen.

Die festgesetzten Immissionsrichtwerte entsprechen den Richtwerten für ein allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Da angrenzend an das Betriebshofgrundstück perspektivisch ein Wohngebiet entwi-



ckelt werden soll, sollen mögliche Konflikte, welche sich aus der gewerblichen Nutzung des Betriebshofes ergeben könnten, bereits im Vorfeld minimiert werden. Für den Golfparkbetreiber stellt dies eine zumutbare Nutzungseinschränkung dar, da der überwiegende Teil der Nutzungen (Büro, Abstellfläche für Caddys etc.) keine wesentlichen Lärmemissionen verursacht. Für die lärmintensiveren Nutzungen wie z.B. Wartungs- und Reparaturarbeiten steht die allseits geschlossene Halle des Werkstattgebäudes zur Verfügung.

#### Fahrverkehr:

Mit den derzeitigen Mitgliederzahlen von 250 wird die Anlage wochentags in der Regel von höchstens 30 Golfspielern täglich, am Wochenende, bei entsprechend schönem Wetter, maximal von 50 Spielern genutzt. Der Fahrzeugverkehr bewegt sich in ähnlichen Größenordnungen, wobei ein Teil der Golfspieler Fahrgemeinschaften bildet (z.B. Ehepaare). Die Spielzeiten sowie An- und Abfahrtszeiten der Golfspieler sind nicht reglementiert und verteilen sich je nach individueller Vorliebe über den Tag (eine Golfrunde dauert 2 bis 2,5 Std). Die Nutzungsintensität zwischen den Privat- und mehrfach pro Woche stattfindenden Turnierrunden unterscheidet sich dabei nicht wesentlich.

Zwei- bis dreimal im Jahr finden ganztägige Turnierhighlights statt. Die teilnehmenden Spieler sind aufgrund der Platzkapazität auf 64 begrenzt. Die Spieler starten zeitversetzt mit vorgegebenen Startzeiten und reisen entsprechend zeitversetzt an bzw. ab. Die Veranstaltungen finden ohne nennenswertes Publikum statt, werden jedoch gegebenenfalls durch (kleinrahmige) Sponsoringangebote flankiert.

Der vom Personal verursachte Verkehr ist sehr gering. Das Personal für Greenkeeping parkt am Betriebshof (nur ein Fahrzeug pro Tag, ein Greenkeeper kommt aus dem Ort ohne Fahrzeug). Für die regelmäßig stattfindenden Turnierrunden werden Servicepersonal und Platzmanager benötigt (insgesamt 2 Fahrzeuge).

Der derzeitige Fahrzeugverkehr bewegt sich in einer Größenordnung von max. 40 Fahrzeugen am Tag. An- und Abfahrt gerechnet sind 80 Fahrzeugbewegungen täglich zu verzeichnen.

Mit der geplanten Errichtung des Klubhauses ist eine Attraktivitätssteigerung des Golfplatzes verbunden sowie daraus resultierend die Hoffnung auf einen entsprechenden Mitgliederzuwachs. Der Vorhabenträger geht von einer jährlichen Steigerungsrate von 10% bis max. 20% aus, so dass über die Jahre eher mit einem moderaten Zuwachs zu rechnen ist. Die Kapazitätsgrenze für einen 9-Loch-Golfplatz ist mit 700 Mitgliedern erreicht. Auf dem Platz können insgesamt max. 36 Spieler gleichzeitig spielen. Das bedeutet, dass bei Einrechnung von Fahrgemeinschaften im Höchstfall innerhalb von 2 bis 2,5 Stunden ca. 60 Fahrzeugbewegungen (ca. 30 Fahrzeuge mit An- und Abfahrt) zu verzeichnen wären. Das Betreiberkonzept sieht vor, dass bei einer erhöhten Nachfrage Spielzeitentermine (z.B. für Samstagnachmittag) vergeben werden, um Wartezeiten oder vergebliche Anreisen zu vermeiden. Die Turnierhighlights werden dagegen auch bei dem zu erwartenden Mitgliederzuwachs in gleicher Form durchgeführt wie derzeit praktiziert. Eine Erhöhung der Anzahl ist nicht vorgesehen und die Kapazitätsgrenze liegt ebenfalls weiterhin bei 64 Teilnehmern. Damit liegt der zu erwartende Mehrverkehr für die Münchenrodaer Straße im Vergleich zur derzeitigen Verkehrsbelastung in einer sehr moderaten Größenordnung. Ein Lärmkonflikt mit der Wohnbebauung des Ortsteils Münchenroda ist daher nicht zu erwarten. Da das Golfspielen nur tagsüber möglich ist (eine Beleuchtung ist nicht vorgesehen), gehen in den besonders sensiblen Nachtzeiten keine Lärmemissionen durch den Golfplatz aus.

#### Platzpflege

Durch erforderliche Pflegemaßnahmen (Rasenmähd) werden ebenfalls Lärmemissionen verursacht. Ein Teil der Spielflächen (Greens) werden täglich gemäht, die übrige Spielbahnfläche 2 bis 3mal pro Woche. Die Rasenmähd findet ausschließlich tagsüber statt. Da die Golfspielflächen sich nicht in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung befinden, sondern teils in beträchtlicher Entfernung, werden durch die Pflegemaßnahmen keine Lärmkonflikte verursacht.

## **6. VERSORGUNGSTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG**

In der angrenzenden Münchenrodaer Straße sind die entsprechenden Leitungsbestände aller Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen bereits vorhanden.



Eine Anbindung an ausreichend dimensionierte Medien ist im Rahmen der Realisierung des Vorhabens möglich.

## **6.1 Elektro-/Gasversorgung**

In dem ausgewiesenen Planungsbereich befinden sich Strom- und Erdgasversorgungsanlagen der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG (TEN) sowie der Stadtwerke JenaNetze GmbH.

### Elektroversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über die Stadtwerke Jena Netze GmbH.

Die Bestandsgebäude an der Münchenrodaer Straße sind bereits an das Versorgungsnetz angebunden.

Für die Versorgung des Klubhausneubaus ist eine mögliche Leitungstrasse in der Planzeichnung dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet wird von folgenden 110-kV-Freileitungen gekreuzt:

- 110-kV-Freileitung UW Großschwabhausen - UW Jena Nord,
- 110-kV-Freileitung UW Großschwabhausen - UW Jena Süd,
- 110-kV-Freileitung UW Hohenwarte - UW Großschwabhausen.

Die 110-kV-Freileitungen befinden sich heute in Rechtsträgerschaft der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG (TEN).

Die in West-Ost-Richtung verlaufende Freileitung befindet sich in Trägerschaft der Stadtwerke Jena-Netze.

Die notwendigen Schutzabstände für Freileitungen bleiben erhalten, da keine Veränderungen am vorhandenen Bodenprofil vorgesehen sind.

Es wird auf die Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung verwiesen.

### Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist technisch möglich. Diese kann entweder über den vorhandenen Anschluss oder einen Neuanschluss an die in der Münchenrodaer Straße befindliche Versorgungsleitung realisiert werden. Eine Nutzung des Mediums Gas zur Versorgung ist nicht vorgesehen

Vor dem Abriss der bestehenden Klubhausbaracke ist der vorhandene Gasanschluss durch die Stadtwerke Jena Netze außer Betrieb nehmen zu lassen oder eine Stilllegung zu beantragen.

Auf dem Flurstück 107/3 (nördlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes – direkt angrenzend) befindet sich eine Gasanlage der Stadtwerke Jena Netze. Im allseitigen Mindestabstand von 3 m zur Gasanlage dürfen keine Baumaßnahmen durchgeführt werden. Falls Erschütterungen u.ä. Auswirkungen nicht auszuschließen sind, dann hat die ausführende Firma vorab Rücksprache bei dem zuständigen Netzmeister zu nehmen.

## **6.2 Wasserversorgung/Abwasserentsorgung**

Im Plangebiet bzw. daran angrenzend befinden sich öffentliche Entwässerungseinrichtungen und informationstechnische Anlagen sowie Trinkwasserversorgungsleitungen des Zweckverbandes Jena-Wasser.

### Abwasserentsorgung

Für die Behandlung des Abwassers werden zwei Varianten angedacht.

#### *Variante I:*

Das anfallende Abwasser des Plangebietes wird der öffentlichen Kanalisation mit Anschluss an die zentrale Kläranlage zugeführt.

Die äußere abwasserseitige Erschließung des Bebauungsplangebietes ist gegeben.

Das Plangebiet ist schmutzwasserseitig über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Münchenerdaer Straße erschlossen. Die anfallenden Schmutzwassermengen werden über das bestehende öffentliche Schmutzwassernetz abgeleitet.

Die Leitungsführung bis zum vorhandenen Schmutzwasseranschluss auf den Flurstück 122 erfolgt über im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen bzw. durch den Vorhabenträger gepachteten Grundstücke. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Leitungsrechte festgesetzt.

Die innere abwasserseitige Erschließung des Plangebietes wird einer Grundstücksentwässerungsanlage gleichgesetzt und befindet sich somit im Zuständigkeitsbereich des Vorhabenträgers bzw. Grundstückseigentümers. Die geplante Abwasserleitung wird nicht vom Zweckverband JenaWasser übernommen.

#### *Variante II:*

Vorbehaltlich der erteilten wasserrechtlichen Genehmigung wird für die Schmutzwasserentsorgung die Errichtung einer vollbiologischen Kläranlage am Standort des geplanten Klubhauses vorgesehen. Die Kläranlage ist mit einer Ausbaugröße von ca. 15 Einwohnergleichwerten geplant. Die Schmutzwässer werden über eine Grundleitung unter dem Gebäude gesammelt und im freien Gefälle der vollbiologischen Kläranlage zugeleitet. Die Kläranlage wird als unterirdisches Fertigteil ausgeführt. In der Kläranlage erfolgt mittels Lufteintrag durch ein Gebläse die volle Reinigung ab dem 1. Nutzer. Die Anordnung des Gebläses und der Steuereinheit kann in einem Freiluftschrank oder im Betriebsraum des Klubhauses erfolgen. Die Reinigungsleistung ist für die Ablaufklasse C in der Grundvariante gewährleistet. Bei höherer Anforderung durch die Behörden kann die Ablaufklasse C, N, D und +P durch Nachrüstung sichergestellt werden. Nach der Kläranlage wird ein Probennahmenschacht positioniert.

Die Ableitung der gereinigten Abwässer erfolgt danach in eine Rohrigole mit Kiesumhüllung. Die Funktion der Rigole kann durch den am Ende angeordneten Schacht kontrolliert werden. Gemäß Geotechnischem Untersuchungsbericht der BEB Jena Consult GmbH ist unterhalb des Mutterbodens eine ca. 0,50 m starke Kies und Verwitterungszone mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $1 \times 10^{-5}$  bis  $1 \times 10^{-7}$  m/s vorhanden, in welche das gereinigte Abwasser eingeleitet werden kann. Unterhalb dieser Schicht steht Kalkstein mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $1 \times 10^{-7}$  bis  $1 \times 10^{-9}$  m/s an.

#### Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser ist auf Grundlage des § 57 Abs. 3 ThürWG vorrangig am Anfallort bzw. auf den Grundstücken zu verwerten und/oder zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies erlauben. Ein Benutzungsrecht für die leitungsgebundene Einrichtung besteht nicht, soweit eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Für das Regenwasser wird eine Leitung, beginnend von den Fallrohren des Klubhauses bis zur Regenwasserzisterne, verlegt. Die Zisterne erfüllt die Funktion der Regenwasserspeicherung und dient gleichzeitig der Reinigung der Oberflächenwässer. Die Größe der Zisterne wurde mit  $V = 10 \text{ m}^3$  gewählt und kann an die Nutzungsanforderungen angepasst werden. Das Oberflächenwasser aus der Zisterne wird für die Bewässerung der Außenanlagen des Klubhauses (nahes Umfeld) genutzt. Nach der Zisterne wird das Überlaufwasser in eine Rohrigole (flächenmäßige Versickerungsanlage mit einer Fläche von ca.  $30 \text{ m}^2$ ) mit Kiesumhüllung eingeleitet. Die Funktionskontrolle der Rigole erfolgt durch den am Ende befindlichen Schacht.

#### Wasserversorgung

Die Leitungsverlegung erfolgt mit Anbindung an die öffentliche Trinkwasserleitung in der Münchenerdaer Straße über eigene Grundstücke sowie Grundstücke der Stadt Jena, welche in der Planung über die Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des Vorhabenträgers gesichert werden.

#### Löschwasser / Brand- und Katastrophenschutz:

Für die Löschwasserversorgung des geplanten Klubhauses ist eine Löschwassermenge von  $30 \text{ m}^3/\text{h}$  über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Für die Löschwasserbereitstellung wird südlich des Klubhauses eine Löschwasserzisterne mit der erforderlichen Menge ( $60 \text{ m}^3$ ) vorgesehen.

Nördlich des Klubhauses steht eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr (7 m x 12 m) zur Verfügung, die über die Stellplatzanlage erreichbar ist (siehe Pkt. 14 - Lageplan).

### **6.3 Telekommunikation**

Für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Das Plangebiet ist derzeit noch nicht erschlossen. Versorgungsmöglichkeiten bestehen. Seitens des Vorhabenträgers ist keine Erschließung in diesem Segment vorgesehen.

### **6.4 Müllentsorgung**

Das Gebiet wird über den Kommunalservice Jena entsorgt. Der Entsorgungsstandort befindet sich am Betriebshof. Die Mülltonnen werden am Entsorgungstag am Betriebshof bereitgestellt.

## **7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird überwiegend als private Grünfläche (§ 9 Abs. 15 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen sind die für den Golfplatzbetrieb erforderlichen Spielbahnen, Abschläge, Driving Range, Grüns, Sandbunker und Wetterschutzhütten zulässig.

Für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Baufelder werden je Baufeld folgende Nutzungen festgesetzt:

Zulässig sind:

- Baufeld 1:     - Betriebshof mit
- Lager für Pflegemittel, Unterhaltungsmaterial, Baumaterial sowie Unterstand für den Maschinenfuhrpark des Golfplatzes
- Werkstatt zur Durchführung von Kleinreparaturen, Instandsetzungsarbeiten und Wartungsarbeiten am Maschinenfuhrpark
- Büro der Golf Jena GmbH und des Golfclub Jena e.V.
- Haus-/Platztechnik für automatische Wassersteuerung für die Beregnung der Abschläge und des Grüns
- 3 Stellplätze für Greenkeeper, Golfplatzmanager und Besucher
- Abstellfläche für Golf-Caddy's bei Wartungsarbeiten sowie für Abfallbehälter
- Baufeld 2:     - Klubhaus mit Büro/Proshop/Empfang, Gastronomie, Indooranlage, Sanitär- und Umkleidebereich, Caddyräume
- Baufeld 3:     - Abschlagshaus

Die bestehende 9-Loch-Golfanlage soll mittels des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“ bauplanungsrechtlich gesichert werden. Als ergänzende Nutzung, die über den derzeitigen Bestand hinausgeht, ist die Errichtung von Wetterschutzhütten im Grünbereich festgesetzt. Diese bieten Unterstellmöglichkeiten z.B. bei plötzlich einsetzendem Regen und können bei entsprechender Ausstattung einen wirksamen Schutz vor Blitzen bieten.

Des Weiteren ist die Bestandssicherung des vorhandenen Betriebshofes vorgesehen. Sanierungs- und Ausbaumöglichkeiten sind im Rahmen der Festsetzung möglich.

Die Realisierung eines Klubhauses für den Golf sportbetrieb ist aus Qualitäts- und Quantitätsgründen dringend erforderlich, um das neue Betreiberkonzept umzusetzen und ein Klubhaus gemäß heutigen Standards (ausreichend Caddyplätze, Sanitärbereiche, Aufenthaltsbereich für Vereinsmitglieder usw.) anzubieten.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubare Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) als Obergrenze festgesetzt.

### Grundfläche

Die Grundfläche wird je Baufeld festgesetzt:

Baufeld 1: 350 m<sup>2</sup>

Baufeld 2: 580 m<sup>2</sup>

Baufeld 3: 280 m<sup>2</sup>

Die festgesetzten Flächen entsprechen der gemäß Objektplanung benötigten überbaubaren Grundfläche für das neue Klubhaus (Baufeld 2) und der bestehenden Grundfläche des vorhandenen Abschlagshauses (Baufeld 3). Für das Bestandsgebäude (Baufeld 1) ist eine geringfügig größere Grundfläche, als durch das Gebäude derzeit tatsächlich überbaut ist, festgesetzt. Dies soll Spielräume für eine spätere Sanierung und Modernisierung bieten. Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch innere Erschließungswege, Terrassen, Abstellflächen usw. sind bis zu 50 % der Grundfläche zulässig.

Auf diese Weise wird die Flächenausnutzung vorhabenkonkret definiert, enthält aber im Bereich der Anordnung der Nebenanlagen in der nicht überbaubaren Fläche noch geringfügige Spielräume.

### Gebäudehöhe/Firsthöhe:

Für die Höhenfestsetzung wurden die technischen Angaben des Vorhabenträgers sowie die speziellen Höhenverhältnisse des Geländes zu Grunde gelegt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angegebenen Werte werden somit als Höchstwerte festgesetzt.

Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe sowie der Firsthöhe dienen dazu, Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen. Es wird eine Gebäudehöhe festgelegt, die der vorhandenen Topographie und der Lage der Planflächen im umgebenden Siedlungsbestand gerecht wird.

Die Gebäudehöhe wird wie folgt definiert:

Die Gebäudehöhe wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der Dachbegrenzungskante des obersten Abschlusses der Außenwand mit dem Dach. Erforderliche Umgrenzungen (z.B. Attika bei kiesbedeckten Dächern) sind einzubeziehen.

Folgende Gebäudehöhen werden festgelegt:

- Baufeld 2 - Klubhaus GH = 6,00 m
- Baufeld 3 – Abschlagshaus GH = 3,50 m

Die Firsthöhe wird wie folgt definiert:

Die Firsthöhe von Satteldächern ist definiert als der äußere Schnittpunkt der beiden Dachflächen. Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist die Höhenlage der Münchenrodaer Straße vor dem Gebäude.

- Baufeld 1 - Betriebshof FH = 9,00 m

Das Gebäude des Betriebshofes (Baufeld 1) wird auf eine einheitliche Höhe von 9,0 m (Firsthöhe) begrenzt. Diese Festsetzung kommt erst bei einem Neubau/Abriss bzw. bei wesentlichen konstruktiven Änderungen der Gebäudehülle zum Tragen. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Gebäude im derzeitigen Bestand zu nutzen. Die Festsetzung einer niedrigeren Höhe, als das Bestandsgebäude derzeit aufweist, begründet sich damit, dass das Gebäude derzeit als Fremdkörper in Bezug auf die Ortslage Münchenroda wahrnehmbar ist. Es ist deutlich höher als die Umgebungsbebauung und fügt sich sowohl aufgrund seiner Höhe als auch seiner Bauweise nicht in das Orts- und Landschaftsbild ein. Somit stellt das Gebäude eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere in einer Fernwirkung dar und steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsrandes entgegen. Mit der Höhenbegrenzung, die sich am niedrigeren Teil des Bestandsgebäudes orientiert, sollen (zumindest bei einer Neuerrichtung/Umbau) die vom Gebäude ausgehenden negativen Auswirkungen gemildert werden, ohne den Eigentumsinteressen allzu weit entgegen zu stehen.

### 7.3 Bauweise

Da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, welches auf einer Objekt- und Freiraumplanung basiert bzw. eine Bestandssicherung vorhandener Gebäude erfolgt, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie die Gebäudegröße definieren und geringfügige Spielräume zulassen.

### 7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Überbaubare Grundstücksfläche:

Die Festsetzung der Baugrenze entspricht nach Länge und Breite dem Vorhaben und lässt teilweise geringfügige Spielräume gegenüber den Außenmaßen des Grundrisses zu. Dies wird ermöglicht, um bei späteren Umbauten bzw. bei einer möglichen Erweiterung und baulichen Änderungen nicht zu enge Vorgaben zu setzen.

Mittels Baugrenzen soll die Anordnung der Gebäude gezielt gesteuert und entsprechend dem konkreten Vorhaben umgesetzt werden. Bebauungen über das notwendige, für das Vorhaben erforderliche Maß sollen vermieden werden.

#### Nicht überbaubare Grundstücksfläche:

Die nicht überbaubare Fläche ist auf einen das jeweilige Hochbauobjekt umgebenden Bereich begrenzt. In dieser sind innere Erschließungswege, Terrassen, Abstellflächen usw. zulässig. Auf diese Weise werden die erforderlichen Funktionsflächen gezielt dem jeweiligen Objekt angegliedert.

### 7.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise ohne Flächenfestsetzung in der nichtüberbaubaren Fläche zulässig.

Somit können Versorgungsanlagen an den erforderlichen Plätzen auf dem Baugrundstück realisiert werden (z.B. Verteilerkästen).

Die Zulässigkeit der Wetterschutzhütten in den Grünflächen wird auf max. 3 mit je einer Grundfläche von max. 15 m<sup>2</sup> begrenzt. Auf diese Weise wird einem unnötigen Wildwuchs von Nebenanlagen vorgebeugt.

### 7.6 Stellplätze

Im Plangebiet ist eine Stellplatzanlage am Klubhaus festgesetzt.

Der Stellplatzbedarf wurde gem. ThürBO berechnet und basiert auf dem Bedarf für die 9-Loch-Anlage des Golfplatzbetriebes. Gemäß Bedarfsermittlung sind 45 Stellplätze erforderlich.

Folgender Ansatz zur Berechnung der Stellplätze wurde gewählt:

Nutzungsart	Löcher	Richtzahl	Stellplätze	erforderlich Anzahl
Golfplatzbetrieb	9-Loch-Anlage	5/1 Loch	45 incl. 2 behindertengerechten	<b>45</b>

Da das Klubhaus ausschließlich den Golfspielern vorbehalten ist entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Die Stellplatzanlage ist bereits vorhanden und wird so markiert, dass 45 Stellplätze, inkl. 2 Behindertenparkplätze ausgewiesen werden.

Mit der Stellplatzanlage wird dem höchst möglichen Bedarf im Turnierbetrieb der Clubmitglieder (ca. 30 Spieler) sowie dem Bedarf bei einer höchst möglichen Auslastung der 9-Loch-Golfanlage zu einem regionalen/überregionalen Golfturnier entsprochen. Die Erfahrung zeigt, dass auch Fahrgemeinschaften

ten durch einige Spieler gebildet werden und somit diese Anzahl als erforderlich und ausreichend anzusehen ist.

Im Klubhaus selbst sind 2 Mitarbeiter beschäftigt.

Die vorhandene Stellplatzanlage soll nicht vergrößert bzw. abgebrochen, sondern weiter genutzt werden. Der Parkplatz wurde unter Verwendung von Bindemittel hergestellt (also voll versiegelt), was rein äußerlich nicht erkennbar ist. Wenn der Parkplatz erneuert werden muss, wird dies in wassergebundener Bauweise (Teilversiegelung) erfolgen.

Es erfolgt eine Markierung/Ordnung der Stellplätze. Aufgrund des Fehlens dieser Vorgaben erfolgte bisher ein ungeordnetes Parken und damit verbunden eine uneffektive Ausnutzung des Parkplatzes. Zur Gliederung der Stellplatzanlage werden die einzelnen Stellflächen mit Markierungsnägeln gekennzeichnet. Die barrierefreien Stellplätze werden in der Nähe des Klubhauses durch eine Markierung platziert.

Während der Bauphase des Klubhauses wird eine Teilfläche der Stellplatzanlage als Baustelleneinrichtung genutzt. In diesem Zeitraum werden keine Turniere veranstaltet, so dass die verbleibenden Stellplätze für einen normalen Spielbetrieb ausreichen.

Am Betriebshof sind 3 Stellplätze (2 Mitarbeiter- und 1 Besucherstellplatz) vorhanden. Diese wurden in der nicht überbaubaren Fläche platziert.

## **7.7 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist an die vorhandene, nördlich angrenzende Verkehrsfläche (Kreisstraße K 6 - Münchenrodaer Straße) angebunden.

### Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung:

#### *Zufahrt Golfplatz*

Von der Münchenrodaer Straße zweigt der Ortsverbindungsweg nach Vollradisroda (Flurstücke 160/2 und 160/3) in südliche Richtung ab und erschließt den Standort des Klubhauses mit Stellplatzanlage. Die Verkehrsfläche besitzt auf dem Flurstück 160/2 eine durchschnittliche Breite ca. 4,50 m und auf dem Flurstück 160/3 eine durchschnittliche Breite von 3,50 m.

Diese Verkehrsfläche wird gleichzeitig durch den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr genutzt sowie ist Bestandteil des Wanderwegenetzes.

#### *Land- und forstwirtschaftlicher Weg*

Das Flurstück 285 wird ausschließlich als land- und forstwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. Damit wird die Benutzung des Weges für die betroffenen Nutzergruppen sichergestellt.

Die Verkehrsfläche umfasst das gesamte Flurstück, untergliedert sich jedoch in tatsächlichen Fahrweg (Breite ca. 3,50 m) und unbefestigte Randbereiche/Verkehrsrän.

Ein kleines Teilstück der Flugbahn der Spielbahn Nr. 9 führt über den Weg. Warnschilder wurden bereits aufgestellt, um auf den damit verbundenen Spielbetrieb hinzuweisen und eine besondere Aufmerksamkeit zu erzeugen.

Die im Plangebiet befindlichen Verkehrswege bleiben in ihren Bestandsbreiten erhalten. Eine Befahrbarkeit für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge ist somit sichergestellt.

### Golfplatz

Im Golfplatzgelände sind unbefestigte Weg (Trittrassen) zwischen den Spielbahnen vorhanden, die keine Flächenausweisung bedürfen.

### Ruhender Verkehr

#### *Stellplatzanlage mit Zufahrt*

Nördlich des Klubhauses ist eine Stellplatzanlage mit Zufahrt mit 45 Stellplätzen ausgewiesen. Der ruhende Verkehr wird auf dem Parkplatz abgedeckt (siehe Pkt. 7.7).



## **7.8 Grünflächen**

### Private Grünflächen

Im Plangebiet sind private Grünflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich um extensive und intensive Grünflächen, die der Golfplatznutzung unterliegen sowie um Ausgleichsflächen mit bereits realisierten und noch umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungsmaßnahmen.

### Verkehrsgrün

Verkehrsgrün ist entlang der Zuwegungen, soweit keine anderen Grünfestsetzungen (z.B. Ausgleichsflächen) erfolgen, festgesetzt.

Die Festsetzung des Verkehrsgrüns erfolgt ausschließlich auf Wegegrundstücken der Stadt. Die dort vorhandenen Wege sind schmäler als die Grundstücke und sollen auch nicht verbreitert werden. Die verbleibende Grundstücksfläche wird daher als Verkehrsgrün festgesetzt. Die nicht als Weg genutzten Grundstücksbestandteile sind nicht an Agrarbetriebe verpachtet, landwirtschaftliche Nutzfläche geht daher nicht verloren. Innerhalb der festgesetzten Verkehrsgrünflächen sind Gehölzpflanzungen, Grünland sowie extensive Randsaumstrukturen aus Gräsern und Kräutern zulässig.

## **7.9 Flächen für die Landwirtschaft**

Für die innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindlichen Landwirtschaftsflächen wird folgende Festsetzung getroffen: Die landwirtschaftlichen Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Diese Festsetzung dient der Sicherung des Golfplatzbetriebes und der Vermeidung von Konfliktsituation.

Durch die Errichtung von baulichen Anlagen können Sichtbeziehungen unterbrochen bzw. behindert werden, die einen gefahrlosen Spielbetrieb sicherstellen (Abschlagen der Bälle in nicht einsehbare Bereiche). Andere Spieler werden dadurch Gefahren ausgesetzt.

## **7.10 Leitungsrecht**

Auf der Planzeichnung sind Flächen mit einem Leitungsrecht festgesetzt.

Das Benutzungsrecht wird in der Planzeichnung mittels Kennbuchstaben festgesetzt und wie folgt erläutert:

L = Leitungsrecht zu Gunsten des Vorhabenträgers

## **8. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **8.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung dienen der Vermeidung störender Wirkungen durch auffällige Materialien und Farbgebungen und somit der Integration der Baukörper in des Orts- und Landschaftsbild. Bei der heutigen Vielfalt an verfügbaren Baumaterialien und Gestaltungsmöglichkeiten sind Vorschriften bezüglich der Gestaltung unerlässlich, um unerwünschte Wirkungen der Gebäude zu vermeiden. Konkretisierende und untersetzende Festlegungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

## **9. FLÄCHENBILANZ**

In nachfolgender Tabelle ist die Flächenbilanz für das Plangebiet dargestellt:

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan darin	477.960	100,00
Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungspla- nes	406.668	
Baufläche (Grundfläche mit Überschreitung)	1.675	0,35
Verkehrsflächen	4.906	1,03
Parkplatz mit Zufahrt	2.048	0,42
Private Grünfläche	310.319	64,93
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	53.178	11,13
Schutzobjekte nach §30 BNatSchG	5.396	1,13
Landwirtschaftliche Fläche	100.438	21,01

## 10. PLANVERWIRKLICHUNG/KOSTEN

Die Umsetzung des Vorhabens wird mit einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Jena und dem Vorhabenträger abgesichert. Für die Stadt Jena ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger (auf seine Kosten) zur Durchführung des Vorhabens.

Der Vertrag regelt zwingend:  
- die zeitliche Realisierung.

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

## 11. HINWEISE

Auf der Planzeichnung werden „Hinweise“ gegeben, um auf gewisse Sachverhalte aufmerksam zu machen, die bei der Realisierung des Gebietes zu beachten sind und sich zumeist nach anderen Gesetzlichkeiten regeln.

## 12. UMWELTBERICHT

### 12.1 Einleitung

#### 12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“ erfolgt die planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen 9-Loch-Golfspielanlage und die Schaffung von Baurecht für den Neubau des Klubhauses mit Nebenanlagen und Parkplatz.

Zielstellung ist die Erhaltung eines zukunftsfähigen Spielbetriebes sowie die Steigerung der Attraktivität der Gesamtanlage durch die Umsetzung eines veränderten Betreiberkonzeptes auf Grundlage eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Mit dem Neubau des Klubhauses werden ebenfalls die Voraussetzungen für eine perspektivische Erweiterung des Golfplatzes zu einer 18-Loch-Anlage gemäß städtischer Planungsabsicht (Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Jena) geschaffen. Eine konkrete Beschreibung des Planungsziels/-konzeptes erfolgt unter Pkt. 5 der Begründung.

#### 12.1.2 Übergeordnete Ziele, Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

##### Zusammenfassende Ziele aus Fachgesetzen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind neben anderen öffentlichen und privaten Belangen umweltschützende Belange zu berücksichtigen. Die anzuwendenden Vorschriften des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind insbesondere in **§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB** sowie **§ 1a BauGB** enthalten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 1a BauGB enthält dabei u.a. folgende Zielstellung:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden;
- Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung erforderlich. Demgemäß wurde vorliegender Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Inhalt und Gliederung orientieren sich an der Anlage 1 des BauGB. Der Umweltbericht dient der Abwägung der Umweltbelange und informiert die Öffentlichkeit über die Umweltauswirkungen.

Der Bebauungsplan stellt im Sinne des BNatSchG § 14 einen Eingriff dar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist für Verfahren der Bauleitplanung in § 18 BNatSchG zu finden: *„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“* Weiterhin wird folgendes über Vorhaben im Außenbereich (trifft auf vorliegenden B-Plan zu) festgelegt: *„Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.“*

Gemäß § 15 BNatSchG gilt folgendes: „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.“ Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Die Eingriffsregelung gem. § 14 ff. BNatSchG ist mit der Aufstellung jedes Bauleitplanes abzuarbeiten, dabei ist das Verhältnis zum Baurecht über § 18 BNatSchG geregelt. Die Eingriffsregelung wurde im Umweltbericht entsprechend der gesetzlichen Vorgaben abgearbeitet.

Im **§ 1 definiert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach den **§§ 44 und 45 BNatSchG** sind ebenso im Zuge der Bauleitplanung hervorgehoben zu beachten. Daher wurden im Rahmen der Planung eine faunistische Erfassung durchgeführt sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Abarbeitung dieser Belange erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Umweltbericht und in die grünordnerischen Maßnahmen eingeflossen.

Die Vorschriften der **§§ 31-34 BNatSchG** zur möglichen Betroffenheit von „NATURA 2000“- Gebieten („Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen“) wurde im Zuge des Umweltberichtes ebenso abgearbeitet.

Im **§ 1 des Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** werden die wesentlichen Ziele des Bodenschutzes formuliert:

- Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen.
- Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.
- Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Zuge der Abarbeitung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt. Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens sind Teil des geplanten Maßnahmenkonzeptes im Umweltbericht.

Im **§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** werden die wesentlichen Ziele des Immissionsschutzes formuliert:

- Ziel ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Zuge der Abarbeitung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt.

Im **§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** werden die wesentlichen Ziele des Gewässerschutzes formuliert:

- Ziel ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Die Belange des Gewässerschutzes werden im Zuge der Abarbeitung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt. Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes ist Teil des geplanten Maßnahmenkonzeptes im Umweltbericht.

Im **§ 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** werden die wesentlichen Ziele des Denkmalschutzes formuliert:

- Kulturdenkmale sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und erdgeschichtlicher Entwicklung zu schützen und zu erhalten

- es ist darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche und dörfliche Entwicklung sowie in die Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Zuge der Abarbeitung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt. Für mögliche Bodenfunde und ähnliche Fundstellen werden Handlungsanweisungen unter den Hinweisen der Planurkunde zum Vorhaben gegeben.

### **Planungsrelevante Fachpläne**

#### **Regionalplan Ostthüringen**

Aussagen zum Regionalplan Ostthüringen sind unter Pkt. 3.1. der Begründung enthalten. Diese finden im Umweltbericht ebenfalls Berücksichtigung.

#### **Flächennutzungsplan**

Aussagen zum Flächennutzungsplan sind unter Pkt. 3.2. der Begründung enthalten. Diese finden im Umweltbericht ebenfalls Berücksichtigung.

#### **Landschaftsplan**

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Stadt Jena (Stadt Jena 2016) sind für das Plangebiet folgende Zielstellungen verankert:



*Auszug Entwicklungskarte Landschaftsplan der Stadt Jena, unmaßstäblich (Stadt Jena 2016, <https://umwelt.jena.de/landschaftsplan>)*



- Schutz von Stillgewässern vor Eutrophierung durch Anlegen von Pufferzonen
- Erhalt und Pflege von Hecken und Feldgehölzen
- Durchführung von Maßnahmen zur Freiflächen- bzw. Ortseingangsgestaltung
- Verminderung der visuellen Beeinträchtigungen durch Aufwertung gestörter Siedlungsränder
- Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen (umgesetzt) (Nr. 64 -> VE Golfpark, Wiesenextensivierung, Gehölzpflanzungen, Heckenpflanzungen; Flächenpflege)
- Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen (nicht umgesetzt) (Nr. 43 -> VE Golfpark, Gehölzpflanzungen; Anlage von Teichen; Strauchpflanzungen; Fassadenbegrünung)

## 12.2 Bestandsaufnahme

### 12.2.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft)

#### 12.2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

##### 12.2.1.1.1 Biotope

In der folgenden Tabelle sind die vorkommenden Biotoptypen im Untersuchungsraum nach dem Code für Biotopkartierungen in Thüringen einschließlich ihrer Bedeutung aufgelistet (gemäß TMLNU 1999).

**Tabelle 2:** Biotoptypen im Untersuchungsraum

Code	Biotoptyp (fett im unmittelbaren Geltungsbereich vorkommend)	Bedeutung	Bemerkung
<b>Neu überplante Flächen</b>			
<u>Grünland (ca. 0,31 ha)</u>			
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken	mittel	Fläche im Bereich des neu geplanten Klubhauses und Grünland im Umfeld des geplanten Betriebshofes
<u>Anthropogen gestörte Standorte (0,05 ha)</u>			
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (Dorfbrache)	gering	Baustoff- und Gerätedepot des Golfplatzes mit vielfältiger Vegetation aus Trittrasen, ein- oder mehrjährigen Ruderalfluren sowie Offenbodenbereichen (Sandhaufen etc.)
<u>Siedlung, Verkehr, Grünflächen (0,06 ha)</u>			
9139	sonstiges Einzelanwesen (Scheune/ ehemaliges Gasthaus)	sehr gering	Ortsrand von Münchenroda, neu überplante Fläche
9329	Sonstige Sportfläche (Driving Range des bestehenden Golfplatzgeländes)	sehr gering	vorhandene Anlage (Driving Range mit Abschlags- haus)
<b>Vorhandene Flächennutzung im Geltungsbereich</b>			
9330	Großflächige Sportanlage (Golfplatz)	mittel	Unmittelbare Nutzflächen des bestehenden Golfplatzes (Spielflächen)
9200	Verkehrsflächen	gering	Straße Münchenroda- Vollradis- roda, Wirtschaftswege im Plangebiet

Code	Biotoptyp (fett im unmittelbaren Geltungsbereich vorkommend)	Bedeutung	Bemerkung
2511	Gewässer	hoch	Kleingewässer mit Ufergehölzen, angelegt im Zuge des bestehenden Golfplatzes
4220	Extensives Grünland	hoch	überwiegend angelegt im Zuge des bestehenden Golfplatzes, teilweise auch zuvor bereits Grünland
4700/ 8100/ 8200	Säume und Ruderalflächen/ Abgrabungsflächen/ Bodenauftragsflächen	hoch	am Rand des Grünlandes, am Rand von Wegen sowie im Bereich brach liegender Flächen
6500	Streuobstwiesen	hoch	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbdg. mit § 15 ThürNatG, mit Rindern beweidete Flächen
6100/ 6200/ 6300/ 6400/	Bäume, Baumgruppen, Baumreihen, Gebüsche und Hecken	hoch	Gehölze im Plangebiet, überwiegend angelegt im Zuge des bestehenden Golfplatzes, teilweise auch Altbestand sowie Pflanzungen aus Maßnahmen mit Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes"
4100	Ackerflächen	gering	ackerbaulich genutzte Teilflächen des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Münchenroda überwiegend im Bereich des bereits errichteten Golfplatzes (Bauabschnitt 1) Münchenroda. Von der im ursprünglichen V+E-Plan vorgesehenen 18-Loch Anlage ist nur der nördliche Teilbereich (9-Loch-Platz) umgesetzt worden. Der Golfplatz ist geprägt durch die typischen Grünstrukturen einer solchen Sportanlage. Neben intensiv gepflegten Spiel- und Übungsflächen (Abschlag, Fairway, Green, Bunker, Driving Range) bestehen auch zahlreiche extensiv gepflegte Grünflächen („Roughs“), die sich als extensives Grünland, Ruderalfluren und verschiedene Gehölzbestände darstellen. Grünlandflächen und Ruderalfluren bestehen auch im erweiterten Umfeld der Spielflächen (häufig landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen). Gewässer befinden sich aufgrund der geologischen Gegebenheiten nur im nördlichen Bereich in Form eines temporär wasserführenden, gehölzbewachsenen Tümpels.

Weitere Sonderstrukturen im Rough sind die im Gelände vorhandenen Streuobstwiesen (die jeweils auch als besonders geschütztes Biotop nach § 15 ThürNatG / § 30 BNatSchG einzustufen sind) sowie ein Bereich einer ausgehobenen „Grube“. Diese sollte ursprünglich als Löschwasserteich hergerichtet werden, hat diese Funktion aber nie erfüllt. Die offen gelassene „Grube“ ist derzeit durch Ruderalfluren, Bodenabtrags- und Bodenauftragsbereichen sowie anstehendem Felsgesteinen geprägt. Weiterhin befinden sich im Golfplatz verschiedene Wegestrukturen (v.a. Graswege, sowie Zufahrt Driving Range und sonstige Feldwege).

Innerhalb des Plangebietes, aber außerhalb der unmittelbaren Spielflächen, befinden sich noch intensiv genutzte Ackerflächen. Diese sowie weitere Teilflächen im Plangebiet werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Streuobstwiesen).

Innerhalb der Flächen des Geltungsbereiches werden durch den vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan nur wenige Teilbereiche durch neu geplante bauliche Anlagen überformt.

Zum einen betrifft dies eine Fläche im Südwesten des Golfplatzes, hier soll das neue Klubhaus entstehen. Zum anderen wurde eine Fläche mit einem Bestandsgebäude am Ortsrand von Münchenroda in den vorhabenbezogenen B-Plan integriert, um hier die Nutzung als „Service-Station“ für die Grünflächenpflege festzusetzen.

Die südwestlich gelegenen Teilflächen bestehen überwiegend aus mesophilem Grünland (frisch bis mäßig trocken, 4222). Am Rand der Fläche zum südlich gelegenen Feldweg befindet sich noch eine Strauchhecke (überwiegend Büsche, 6110).

Die hier entstandenen baulichen Elemente (Parkplatz, provisorische Klubhausbaracke) werden nicht als Bestand betrachtet, da diese ohne vorherige Berücksichtigung im alten V+E Plan errichtet wurden.

Der neu am Ortsrand hinzugekommene Teilbereich weist ebenso mesophile Grünlandflächen auf (4222), zudem eine bestehende Ruderalfläche (Dorfbrache, 9392) sowie ein sonstiges Einzelanwesen (Scheune/ ehemaliges Gasthaus).

Die im Plangebiet vorhandenen besonders geschützten Biotope werden nachfolgend dargestellt und erläutert.



Karte: Auszug TLUBN Kartenserver, OBK, unmaßstäblich (TLUBN 2019, <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>, Kartendienst Naturschutz: <http://antares.thueringen.de/cadenza/?jsessionid=57852FA434B3455605BB00451921BABB>)

weiße Strichlinie: skizzenhafte Abgrenzung des Geltungsbereichs

Weißer Nummern: Biotope der OBK innerhalb des Geltungsbereichs

**Tabelle 3:** Gesetzlich geschützte und sonstige wertvolle Biotoptypen im Untersuchungsraum

Biotop-Nr.	Beschreibung TLUBN Kartenserver 2019*	Betroffenheit B-Plan																		
1	<p><b>Offenlandbiotop</b></p> <hr/> <table border="0"> <tr> <td>Biototyp(en)</td> <td>Streuobstbestand auf Kraut-/Staudenflur / Brache; Unterwuchs: (100%)</td> </tr> <tr> <td>Lage</td> <td>S Münchenroda</td> </tr> <tr> <td>wertvolle Biotope des Offenlandes</td> <td>Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18</td> </tr> <tr> <td>Datum der Kartierung</td> <td>25.05.2007</td> </tr> <tr> <td>Charakterisierung</td> <td>Kleiner Bestand von älteren Pflaumenbäumen (9 Bäume, davon 2 zweistämmige).</td> </tr> <tr> <td>Wertstufe</td> <td>untere Erfassungsgrenze</td> </tr> <tr> <td>Wertbestimmung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fläche in m<sup>2</sup></td> <td>1809</td> </tr> <tr> <td>Biotope ID</td> <td>48Aa328000</td> </tr> </table>	Biototyp(en)	Streuobstbestand auf Kraut-/Staudenflur / Brache; Unterwuchs: (100%)	Lage	S Münchenroda	wertvolle Biotope des Offenlandes	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18	Datum der Kartierung	25.05.2007	Charakterisierung	Kleiner Bestand von älteren Pflaumenbäumen (9 Bäume, davon 2 zweistämmige).	Wertstufe	untere Erfassungsgrenze	Wertbestimmung		Fläche in m <sup>2</sup>	1809	Biotope ID	48Aa328000	<p>→ Streuobstbestand innerhalb Plangebiet, Darstellung als landwirtschaftliche Fläche mit Abgrenzung § 30-Biotop</p> <p>→ keine Flächenverluste vorgesehen</p>
Biototyp(en)	Streuobstbestand auf Kraut-/Staudenflur / Brache; Unterwuchs: (100%)																			
Lage	S Münchenroda																			
wertvolle Biotope des Offenlandes	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18																			
Datum der Kartierung	25.05.2007																			
Charakterisierung	Kleiner Bestand von älteren Pflaumenbäumen (9 Bäume, davon 2 zweistämmige).																			
Wertstufe	untere Erfassungsgrenze																			
Wertbestimmung																				
Fläche in m <sup>2</sup>	1809																			
Biotope ID	48Aa328000																			
2	<p><b>Offenlandbiotop</b></p> <hr/> <table border="0"> <tr> <td>Biototyp(en)</td> <td>Streuobstbestand auf Grünland; Unterwuchs: (100%)</td> </tr> <tr> <td>Lage</td> <td>S Münchenroda</td> </tr> <tr> <td>wertvolle Biotope des Offenlandes</td> <td>Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18</td> </tr> <tr> <td>Datum der Kartierung</td> <td>25.05.2007</td> </tr> <tr> <td>Charakterisierung</td> <td>Älterer Pflaumenbestand, teils lückig, auf leicht bewegtem Gelände zwischen Golfplatz und Grünland; Unterwuchs teils ruderaler Glatthaferwiese mit viel Wiesenkerbel, teils niedrig von Pferden abgeweidete, trockenere Standorte.</td> </tr> <tr> <td>Wertstufe</td> <td>unterdurchschnittlich (mäßig)</td> </tr> <tr> <td>Wertbestimmung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fläche in m<sup>2</sup></td> <td>4474</td> </tr> <tr> <td>Biotope ID</td> <td>48Aa327900</td> </tr> </table>	Biototyp(en)	Streuobstbestand auf Grünland; Unterwuchs: (100%)	Lage	S Münchenroda	wertvolle Biotope des Offenlandes	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18	Datum der Kartierung	25.05.2007	Charakterisierung	Älterer Pflaumenbestand, teils lückig, auf leicht bewegtem Gelände zwischen Golfplatz und Grünland; Unterwuchs teils ruderaler Glatthaferwiese mit viel Wiesenkerbel, teils niedrig von Pferden abgeweidete, trockenere Standorte.	Wertstufe	unterdurchschnittlich (mäßig)	Wertbestimmung		Fläche in m <sup>2</sup>	4474	Biotope ID	48Aa327900	<p>→ Streuobstbestand innerhalb Plangebiet, Darstellung als landwirtschaftliche Fläche mit Abgrenzung § 30-Biotop</p> <p>→ keine Flächenverluste vorgesehen</p>
Biototyp(en)	Streuobstbestand auf Grünland; Unterwuchs: (100%)																			
Lage	S Münchenroda																			
wertvolle Biotope des Offenlandes	Gesetzlich geschütztes Biotop nach BNatSchG §30 in Verbindung mit ThürNatG §18																			
Datum der Kartierung	25.05.2007																			
Charakterisierung	Älterer Pflaumenbestand, teils lückig, auf leicht bewegtem Gelände zwischen Golfplatz und Grünland; Unterwuchs teils ruderaler Glatthaferwiese mit viel Wiesenkerbel, teils niedrig von Pferden abgeweidete, trockenere Standorte.																			
Wertstufe	unterdurchschnittlich (mäßig)																			
Wertbestimmung																				
Fläche in m <sup>2</sup>	4474																			
Biotope ID	48Aa327900																			
3	<p><b>Offenlandbiotop</b></p> <hr/> <table border="0"> <tr> <td>Biototyp(en)</td> <td>Baumreihe, Obstbaumbestand (nicht § 18) (100%)</td> </tr> <tr> <td>Lage</td> <td>S Münchenroda</td> </tr> <tr> <td>wertvolle Biotope des Offenlandes</td> <td>sonstige naturschutzfachlich wertvolle Biotope</td> </tr> <tr> <td>Datum der Kartierung</td> <td>25.05.2007</td> </tr> <tr> <td>Charakterisierung</td> <td>Etwas lückige Reihe älterer Pflaumenbäume am Wegrand, dahinter Golfplatz. Fortsetzung mit größeren Lücken.</td> </tr> <tr> <td>Wertstufe</td> <td>unterdurchschnittlich (mäßig)</td> </tr> <tr> <td>Wertbestimmung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fläche in m<sup>2</sup></td> <td>340</td> </tr> <tr> <td>Biotope ID</td> <td>48Aa328100</td> </tr> </table>	Biototyp(en)	Baumreihe, Obstbaumbestand (nicht § 18) (100%)	Lage	S Münchenroda	wertvolle Biotope des Offenlandes	sonstige naturschutzfachlich wertvolle Biotope	Datum der Kartierung	25.05.2007	Charakterisierung	Etwas lückige Reihe älterer Pflaumenbäume am Wegrand, dahinter Golfplatz. Fortsetzung mit größeren Lücken.	Wertstufe	unterdurchschnittlich (mäßig)	Wertbestimmung		Fläche in m <sup>2</sup>	340	Biotope ID	48Aa328100	<p>→ überlagert durch Ausgleichsmaßnahme A2</p> <p>→ Ziel: Erhalt vorhandener Obstgehölze und Nachpflanzung abgängiger Einzelbäume</p>
Biototyp(en)	Baumreihe, Obstbaumbestand (nicht § 18) (100%)																			
Lage	S Münchenroda																			
wertvolle Biotope des Offenlandes	sonstige naturschutzfachlich wertvolle Biotope																			
Datum der Kartierung	25.05.2007																			
Charakterisierung	Etwas lückige Reihe älterer Pflaumenbäume am Wegrand, dahinter Golfplatz. Fortsetzung mit größeren Lücken.																			
Wertstufe	unterdurchschnittlich (mäßig)																			
Wertbestimmung																				
Fläche in m <sup>2</sup>	340																			
Biotope ID	48Aa328100																			



Biotop-Nr.	Beschreibung TLUBN Kartenserver 2019*	Betroffenheit B-Plan																		
4	<p><b>Offenlandbiotop</b></p> <hr/> <table border="0"> <tr> <td>Biototyp(en)</td> <td>Baumreihe, Obstbaumbestand (nicht § 18) (100%)</td> </tr> <tr> <td>Lage</td> <td>S Münchenroda</td> </tr> <tr> <td>wertvolle Biotop des Offenlandes</td> <td>sonstige naturschutzfachlich wertvolle Biotop</td> </tr> <tr> <td>Datum der Kartierung</td> <td>25.05.2007</td> </tr> <tr> <td>Charakterisierung</td> <td>Etwas lückige Reihe älterer Pflaumenbäume am Wegrand, dahinter Acker. Fortsetzung mit größeren Lücken.</td> </tr> <tr> <td>Wertstufe</td> <td>unterdurchschnittlich (mäßig)</td> </tr> <tr> <td>Wertbestimmung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fläche in m<sup>2</sup></td> <td>320</td> </tr> <tr> <td>Biotop ID</td> <td>48Aa328200</td> </tr> </table>	Biototyp(en)	Baumreihe, Obstbaumbestand (nicht § 18) (100%)	Lage	S Münchenroda	wertvolle Biotop des Offenlandes	sonstige naturschutzfachlich wertvolle Biotop	Datum der Kartierung	25.05.2007	Charakterisierung	Etwas lückige Reihe älterer Pflaumenbäume am Wegrand, dahinter Acker. Fortsetzung mit größeren Lücken.	Wertstufe	unterdurchschnittlich (mäßig)	Wertbestimmung		Fläche in m <sup>2</sup>	320	Biotop ID	48Aa328200	<p>→ überlagert durch Ausgleichsmaßnahme A2</p> <p>→ Ziel: Erhalt vorhandener Obstgehölze und Nachpflanzung abgängiger Einzelbäume</p>
Biototyp(en)	Baumreihe, Obstbaumbestand (nicht § 18) (100%)																			
Lage	S Münchenroda																			
wertvolle Biotop des Offenlandes	sonstige naturschutzfachlich wertvolle Biotop																			
Datum der Kartierung	25.05.2007																			
Charakterisierung	Etwas lückige Reihe älterer Pflaumenbäume am Wegrand, dahinter Acker. Fortsetzung mit größeren Lücken.																			
Wertstufe	unterdurchschnittlich (mäßig)																			
Wertbestimmung																				
Fläche in m <sup>2</sup>	320																			
Biotop ID	48Aa328200																			

\*Quelle: TLUBN 2019, <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>, Kartendienst Naturschutz: <http://antares.thueringen.de/cadenza/?jsessionid=57852FA434B3455605BB00451921BABB>

#### 12.2.1.1.2 Flora

Streng geschützte Pflanzenarten nach Anhang IV FFH-RL sind gemäß saP (BÖSCHA 2019) nicht im Plangebiet vorhanden.

Eine Kartierung von besonders geschützten Pflanzenarten sowie sonstigen Arten der Roten Listen (Thüringen, Deutschland) hat im Plangebiet nicht stattgefunden. Zufallsfunde im Zuge der allgemeinen Flächenbegehungen sind die in der südlichen Streuobstwiese vorkommenden Silberdisteln (*Carlina acaulis* in Biotop Nr. 2 [siehe oben]) sowie ein Teilbereich mit vorkommender Karthäuser-Nelke (*Dianthus carthusianorum*) westlich o.g. Streuobstwiese Nr. 2 (am Wegrand). Beide Arten sind nach der Roten Liste Deutschlands (METZING et al. 2018) auf der Vorwarnliste geführt. Ein Vorkommen weiterer Rote-Liste-Pflanzenarten ist im Plangebiet nicht auszuschließen.

#### 12.2.1.1.3 Fauna

Das Untersuchungsgebiet ist Lebensraum für planungsrelevante Arten des Offenlandes und von Gehölzen. Die Biotop- und Artenvielfalt wird vor allem durch die Gehölze, das Grünland und die Ruderalfluren im Komplex mit den angrenzenden Offenlandflächen bestimmt. Relevant ist auch das kleine bestehende Stillgewässer im Gebiet. Insgesamt besteht im Plangebiet eine mittlere bis hohe Strukturvielfalt und Lebensraumqualität. Die vorhandenen Biotop sind durch die Siedlungsrandlage, die Nutzung als Golfplatz sowie durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen anthropogen beeinflusst.

Aufgrund der anzunehmenden Vorkommen planungsrelevanter Artengruppen erfolgte im Jahr 2014 eine Erfassung von Vögeln, Reptilien und Amphibien im Bereich des gesamten Geländes des ehemaligen V+E-Planes VE-Mr 07 „Sondergebiet Golfpark“ sowie auf den damals voraussichtlich neu einzubeziehenden Grundstücken (BÖSCHA 2014). Für den aktuell vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde durch das beauftragte Büro (BÖSCHA 2019) eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vorgenommen.

#### Avifauna

Im Gutachten zur Artenerfassung von 2014 wurden insgesamt 63 Vogelarten nachgewiesen (BÖSCHA 2014). Von diesen Arten kommen im aktuellen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

**61 Vogelarten** vor. Davon waren **18 wertgebende Arten** (gefährdete und streng geschützte Arten), von denen 4 Arten als Brutvögel und 14 Arten als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler einzustufen waren (siehe folgende Tabelle).



**Tabelle 4:** Vogelarten im Untersuchungsraum: Wertarten

deutscher Name	wissenschaftlicher Name	RLD*	RLT *	Anh. I VSR	Status
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3			Bv
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3			Bv
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V			Bv
<b>Grauspecht</b>	<b><i>Picus canus</i></b>	<b>2</b>		<b>x</b>	<b>N</b>
<b>Grünspecht</b>	<b><i>Picus viridis</i></b>				<b>N</b>
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V			N
<b>Mäusebussard</b>	<b><i>Buteo buteo</i></b>				<b>N</b>
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3			N
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	x			Bv
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3			N
<b>Rotmilan</b>	<b><i>Milvus milvus</i></b>		<b>3</b>	<b>x</b>	<b>N</b>
<b>Schwarzspecht</b>	<b><i>Dryocopus martius</i></b>	<b>x</b>			<b>N</b>
<b>Sperber</b>	<b><i>Accipiter nisus</i></b>				<b>N</b>
<b>Turmfalke</b>	<b><i>Falco tinnunculus</i></b>				<b>N</b>
<b>Turteltaube</b>	<b><i>Streptopelia turtur</i></b>	<b>2</b>			<b>N</b>
Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	V			Dz
<b>Waldkauz</b>	<b><i>Strix aluco</i></b>				<b>N</b>
<b>Wendehals</b>	<b><i>Jynx torquilla</i></b>	2	2		N

\*RLD Rote Liste Deutschland: GRÜNEBERG et al. 2015

\*RLT Rote Liste Thüringen: FRICK et al. 2010

Die übrigen Vogelarten sind als häufige Brutvogelarten einzustufen. Nachfolgende Tabelle zeigt die im Gebiet häufig vorkommenden, ungefährdeten und nicht streng geschützten Arten auf.

**Tabelle 5:** Vogelarten im Untersuchungsraum: Häufig vorkommende, ungefährdete und nicht streng geschützte Arten

<b>Gilde: Höhlen-, Nischen- und Gebäudebrüter (6 Arten)</b> Bachstelze, Blaumeise, Hausrotschwanz, Kleiber, Kohlmeise, Rotkehlchen
<b>Gilde: Heckenbrüter (7 Arten)</b> Dorngrasmücke, Gartengrasmücke, Goldammer, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig
<b>Gilde: Gehölzbrüter (Büsche oder Bäume) (8 Arten)</b> Amsel, Buchfink, Grünfink, Haubenmeise, Misteldrossel, Singdrossel, Sommergoldhähnchen, Stieglitz
<b>Gilde: Bodenbrüter in Wäldern, lichten Gehölzgruppen und Gebüsch (eine Art)</b> Zilpzalp
<b>Nahrungsgäste / Durchzügler (21 Arten)</b> Bergfink, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Erlenzeisig, Feldschwirl, Fichtenkreuzschnabel, Fitis, Gimpel, Hohltaube, Kernbeißer, Kolkrabe, Mauersegler, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rohrweihe, Schafstelze, Star, Stieglitz, Wacholderdrossel, Wiesenpieper

Das Untersuchungsgebiet besitzt eine hohe Bedeutung sowohl für die direkt hier brütenden Arten als auch als Nahrungshabitat zur Brutzeit. Auch für durchziehende Vogelarten ist von einer Bedeutung auszugehen.

### Amphibien

Amphibien wurden im Zuge der Artenerfassungen im Jahr 2014 (BÖSCHA 2014) keine festgestellt, es sind aber im einzigen im Plangebiet vorhandenen Stillgewässer (Weiher im nördlichen Bereich des Golfplatzes) Vorkommen von drei Arten aus früheren Erfassungsjahren (2011) bekannt (Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch). Weitere Arten wurden bisher nicht festgestellt, konnten vom Gutachter aber auch nicht abschließend ausgeschlossen werden.

## **Reptilien**

Im Ergebnis der Reptilienkartierung wurde im Jahr 2014 (BÖSCHA 2014) festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet eine bedeutende Zauneidechsen-Population siedelt. Die zahlreichen Nachweise adulter und subadulter Tiere sowie insbesondere die hohe Zahl an Jungtieren (Schlüpflinge) weist auf einen hervorragenden Zustand der lokalen Population hin. Der Schwerpunkt der Besiedlung liegt im südlichen Bereich des aktuellen Golfplatzgeländes, wobei die wegbegleitenden Strukturen mit ihren Hecken und Säumen, die alte Streuobstwiese, die Ruderalbereiche sowie der südlich vom B-Plangebiet liegende exponierte Waldrand eine herausragende Bedeutung besitzen. Der bestehende Golfplatz weist in seiner aktuellen Ausstattung keine Relevanz für die Zauneidechse auf.

Der Fund einer subadulten Ringelnatter am Waldrand im Südwesten (außerhalb des aktuellen Geltungsbereiches) des UG zeigt, dass dort auch Landhabitats dieser Art liegen.

Das Plangebiet ist insgesamt mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit für Tiere und Pflanzen einzuschätzen.

### **12.2.1.1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach § 23-30 BNatSchG**

Das Plangebiet selbst ist von keiner naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisung betroffen. Unmittelbar nördlich und östlich (jeweils angrenzend an Münchenrodaer Straße) sowie südlich des Plangebietes (unmittelbar südlich des Feldweges am Abschlag der Bahn 9 sowie ca. 300m südlich Loch 9 bzw. 280 m südwestlich des Parkplatzes) befinden sich jedoch Flächen des LSG Nr. 32 „Mittleres Saaletal“. Im Nahbereich befinden sich zudem das Naturschutzgebiet Nr. 452 „Jenaer Forst“ (450m südöstlich Loch 9), das FFH-Gebiet Nr. 127 „Jenaer Forst“ und das Vogelschutzgebiet Nr. 33 „Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte“ (Gebietsgrenze jeweils am nächsten zum Abschlag von Bahn 9, hier ca. 140m). (TLUBN Kartenserver, Schutzgebiete)

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 15 ThürNatG sind im Plangebiet wie erwähnt durch die vorhandenen Streuobstwiesen und Magerrasen gegeben.

### **12.2.1.2 Schutzgut Fläche**

Die Gesamtfläche des Plangebietes ist 477.960 m<sup>2</sup> groß und beinhaltet überwiegend Flächen des bestehenden Golfplatzes sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Acker) und teilbebaute Flächen am Ortsrand.

### **12.2.1.3 Schutzgut Boden**

Das Gelände befindet sich am Rand der Hochfläche der Saale-Platte aus Muschelkalkgesteinen. Im Gebiet werden sowohl Schichten des Oberen Muschelkalkes (Ceratitenschichten und Trochitenkalk) als auch des Mittleren Muschelkalkes (incl. Schaumkalkbänke und Orbicularisschichten im Unteren Dolomit) angeschnitten. Der Hochpunkt liegt auf dem Golfplatz westlich Münchenroda, das Gelände fällt von hier nach Südosten hin (Münchenrodaer Grund) bzw. nach Norden hin (Richtung Großschwabhausen) ab.

In der Stellungnahme des TLUBN wurden im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Vorentwurfs folgende Details zu Geologie mitgeteilt: „Das Baufenster für das geplante Klubhaus liegt im Ausstrichbereich von Schichtenfolgen des Oberen Muschelkalkes (Ceratitenschichten, moC). Darunter folgen die bankigen Trochitenkalke (moT) des Oberen Muschelkalkes, welche in größerer Tiefe durch Schichtenfolgen des Mittleren Muschelkalkes (mm) unterlagert werden. Aufgrund dieser geologischen Position wird der unmittelbare Baugrund durch Wechsellagerungen aus harten plattigen Kalksteinen und veränderlich festen Tonsteinen/Mergelsteinen der Ceratitenschichten aufgebaut. Im tieferen Untergrund treten in den Schichten des Mittleren Muschelkalkes Sulfateinlagerungen auf, welche unterirdisch abgelaugt werden können (Subrosion). Die Festgesteinsschichten werden durch hochplastische, wechselnd steinige Verwitterungslehme sowie bereichsweise durch weichselkaltzeitliche Lößlehme überlagert.“

Nach dem Subrosionskataster des TLUBN kann der Bereich der Gefährdungsklasse B-b-1-2 zugeordnet werden. Diese zeichnet sich durch eine relativ weit fortgeschrittene Subrosion im Mittleren Muschelkalk aus. Es können vor allem weiträumige, geringfügige und lang andauernde Senkungen durch Konsolidierung des durch Subrosion partiell entfestigten Hangenden (Oberer Muschelkalk) auftreten. Erdfälle und Einsenkungen sind noch möglich, kommen aber eher selten vor. Im unmittelbaren Umfeld des geplanten Bauvorhabens sind derzeit allerdings keinerlei Subrosionsstrukturen (Erdfälle, Senken) erfasst bzw. im digitalen Geländemodell erkennbar. Die Existenz älterer Strukturen, welche durch quartäre Sedimente oder anthropogen verfüllt und somit nicht mehr erkennbar sind, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aus der vorab dargestellten geologischen Situation ergibt sich hinsichtlich des Georisikos Subrosion ein vergleichsweise geringes verbleibendes Gefährdungspotential (Restrisiko) für den Baustandort.

Eine konzentrierte Versickerung von Oberflächen- und Dachwässern ist unter Berücksichtigung der geringen potentiellen Subrosionsgefährdung bzw. einer möglichen anthropogenen Induzierung von Subrosionsprozessen nicht zu empfehlen. Flächenhafte Versickerungen in Form von Rigolen (siehe Festsetzung) können realisiert werden.

Als Bodenart steht im überplanten Plangebiet überwiegend (u.a. auch innerhalb der neu überplanten Flächen) lehmiger, steiniger Ton über oberem Muschelkalk (tk) an. Im äußersten Osten stehen zudem im Bereich des Unteren Muschelkalkes auch stark steiniger Lehm (k5) an (TLUBN 2019 KARTENDIENST GEOLOGIE).

Im Bereich des vorhandenen Golfplatzes (Spielflächen, Bodenprofilierung) und an den Wegeflächen bestehen anthropogene Beeinträchtigungen (Überformung, Verdichtung).

Nachfolgende Tabelle bewertet die Bodenfunktionen der vorkommenden Bodenarten im Plangebiet (Grundlage: LUBW 2010). Dabei werden die jeweiligen Bodenarten nach deren Funktionserfüllung, aufgrund ihrer jeweiligen Bodeneigenschaften, entsprechend der Wertstufen 0 (versiegelt, keine Funktionserfüllung gegeben) bis Wertstufe 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingestuft.

**Tabelle 6:** Bewertung der Bodenfunktionen von Böden nach LUBW (2010)

<b>Bodenfunktionen: (Bedeutung nach LUBW 2010: keine (0), gering (1) - sehr hoch) (4)</b>				
	<b>tk (gesamtes Plangebiet außer im Südosten, gesamt ca. 47,6 ha)</b>	<b>k5 (ca. 0,2 ha im Südosten des Plangebietes)</b>	<b>vorhandene versiegelte Flächen (im Bereich von tk)</b>	<b>vorhandene überformte Flächen (Wege, Abgrabungen etc. im Bereich von tk und K5)</b>
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2)	mittel (2)	keine (0)	gering (1)
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel (2)	gering (1)		gering (1)
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel (2)	gering (1)		gering (1)
Sonderstandort für naturnahe Vegetation	mittel (2)	hoch (4)		gering (1)
Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	-	-		-
Nutzungsfunktionen	Landwirtschaftliche Flächen, Grünanlagen mit Freizeit-/Sportflächen (ohne Intensiv-Nutzungsbereiche)		vorhandene Gebäude	Wege, anteilig Intensivbereiche Golfplatz

Im Plangebiet sind keine Altlast / Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### **12.2.1.4 Schutzgut Landschaft**

Großräumig betrachtet gehört Münchenroda zum Naturraum 3.6 "Ilm-Saale-Ohrdruffer Platte". Im Hinblick auf die Erholungssuche des Menschen hat das Landschaftsbild eine herausragende Bedeutung. Der Wert des Landschaftsbildes ergibt sich aus der Eigenart, Vielfalt und Schönheit. Im Umfeld von Münchenroda liegt großräumig das Landschaftsschutzgebiet „Mittleres Saaletal“. Die Planfläche liegt nicht innerhalb des LSG. Weitere naturnahe Flächen (Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet) liegen ebenso im Umfeld und werten das Landschaftsbild auf.

Der Untersuchungsraum befindet sich am südlichen Ortsrand von Münchenroda, südlich der Kreisstraße K6 (Münchenrodaer Straße). Der Hauptteil der Flächen ist als gegliedertes Offenland zu bewerten. Infolge der offenen Lage auf einem Hochpunkt der Landschaft (Randbereich Saaleplatte am Taleinschnitt Münchenrodaer Grund) besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber landschaftsbildverändernden Einflüssen. Das Gelände ist leicht wellig und nach Süden, Südosten und Norden hin abfallend. Es bestehen lokale Blickbeziehungen nach Süden in die Waldbestände des Jenaer Forstes und vom Hochpunkt des Golfplatzes auch nach Norden in Richtung Großschwabhausen sowie nach Osten über das Mühlthal bis nach Cospeda.

Für das Untersuchungsgebiet sind als prägend zu nennen:

- bereits umgesetzter Golfplatz mit Spielflächen, Gehölzen, extensivem Grünland und einem Gewässer mit Ufergehölzen;
- auf dem Golfplatzgelände befindliche Streuobstwiesen und andere Sonderbiotope (Offenboden/Bodenaushub)
- umgebende Agrarlandschaft (Acker, Grünland) mit Feldwegen und Hecken
- südlich: Gehölzbestände und Wald des Jenaer Forstes
- nordöstlich: Ortslage Münchenroda mit Gärten und Ortsrandgrün, Neubaugebiet im Osten der Ortslage
- einzelnes Gartengrundstück im Randbereich des Golfplatzes
- drei querende Hochspannungstrassen sowie eine Niederspannungsleitung
- Blick nach Süden auf Windpark Coppanz (ragt über den Waldbestand heraus)

Das Plangebiet stellt sich durch den hohen Grünanteil aus Grünland und Gehölzen in seinem aktuellen Zustand insgesamt positiv für das Landschaftsbild dar. Aufgrund der Nutzung als Golfplatz bestehen jedoch dahingehend Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, dass durch die Ausstattung und Benutzung des Golfplatzes (Sportler, Fahrzeuge, Werbefahnen, kleine Gebäude, Markierungselemente etc.) eine entsprechende Beunruhigung und Vorbelastung gegeben ist. Erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind zudem durch die Hochspannungs- und Niederspannungsleitungen und durch die sichtbaren Windräder (aus Coppanz) zu benennen. Der Blick auf die naturnahen Waldflächen und in den Taleinschnitt des Münchenrodaer Grundes und des Mühltales hingegen weist eine hohe Landschaftsbildqualität auf (abwechselndes Relief, weiter Blick in die Landschaft, naturnahe Vegetationsformen).

Der Naturraum, in dem Münchenroda sich befindet, besitzt insgesamt eine hohe Landschaftsbildqualität aufgrund der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, was sich auch in der Ausweisung verschiedenster Schutzgebiete, unter anderem auch als Landschaftsschutzgebiet zeigt.

Der Naturraum besitzt damit auch eine Bedeutung als Erholungsraum. Hier kommt auch dem Golfplatz eine besondere Bedeutung hinzu. Als Sportanlage weist dieser für die Erholung entsprechend besondere Funktionen auf. Neben dem Golfplatz an sich bestehen auch Wanderwege im Umfeld von Münchenroda, die ebenso für die Erholung bedeutsam sind.

#### **12.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

Die Stadt Jena gehört zum Klimabereich **Südostdeutsche Becken und Hügel**. Die Region ist warm und meist trocken. Im Sommer sind konvektive Niederschläge möglich. Im langjährigen Mittel herrschen in Jena folgende Klimacharakteristika (TLUBN 2019 UMWELT REGIONAL) vor:

- Jahresmitteltemperatur: 8,2 bis 9,8°C
- Jahressumme Niederschlag: 656 bis 804 mm
- Sonnenscheindauer: 1.502 bis 1.537 h/Jahr

- Tage mit Schneedeckenhöhe ab 10 cm: 9
- Überwiegend vorherrschende Windrichtung in freien Lagen: Südsüdwest

Da es sich bei dem großräumigen Untersuchungsraum (Golfplatz, Agrarflächen) insgesamt um relativ offenes Gelände handelt, entsteht hier ein Freilandklima, welches als Kaltluftentstehungsgebiet wirkt. In windschwachen Nächten kommt es zu einer starken Abkühlung. Dieser Klimawirkung werden den Grünflächen des Golfplatzes, vorhandenem Grünland, Acker und Gärten zugeordnet. Der Kaltluftabfluss von den Planflächen verläuft jedoch meist nach Südosten in den Münchenrodaer Grund.

Vorbelastungen von Klima/ Luft treten in Form von Stoffimmissionen, Staub und Geruch auf (Stoffeinträge durch Heizungsanlagen, KFZ-Verkehr, kleinere Handwerks-Betriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe (v.a. Düngung und Pflanzenschutz) aus der Ortslage auf. Da größere lokale Emittenten fehlen und Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion in der Umgebung (Grünland, Gehölzbestände) vorhanden sind, kann die Luftqualität im Allgemeinen als gut bezeichnet werden. Das Plangebiet selbst besitzt als Teil des Offenlandkomplexes zwischen Münchenroda und Döbritschen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

### **12.2.1.6 Schutzgut Wasser**

Die Analyse des Schutzgutes Wasser erfasst sowohl die Oberflächengewässer als auch das Grundwasser.

Fließgewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden. Die Flächen liegen im Einzugsgebiet des Oberflächenwasserkörpers „Schaalbach-Gönnabach“ (DETH\_56332+0+14) (TLVermGeo 2018). Stillgewässer sind im Plangebiet durch einen temporär wasserführenden Weiher vorhanden (angelegter Teich auf dem Golfplatz). Andere Stillgewässer sind nicht zu finden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Das Plangebiet überlagert den Grundwasserkörper „Muschelkalk der Ilm-Saaleplatte“. Das Grundwasserniveau im Plangebiet liegt ca. 40-50m unter Geländeoberkante.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird trotz des hohen Grundwasserflurabstandes als „gering bis sehr gering“ bewertet (TLUBN Kartenserver 2019), da im Plangebiet stark durchlässige Gesteine anstehen. Auf unbebauten Flächen ist Raum Münchenroda mit einer Grundwasserneubildung von 100-125 mm/Jahr zu rechnen (TLUBN 2019 UMWELT REGIONAL). Die Flächen des Plangebietes sind aufgrund der Durchlässigkeit des Bodens und des hohen Grundwasserflurabstandes grundsätzlich zur Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser geeignet.

### **12.2.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)**

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) werden von der Planung nicht überlagert. Die nächst gelegenen Natura 2000 Gebiete liegen jedoch im Nahbereich des Vorhabens. So liegt die Grenze des FFH- Gebietes Nr. 127 – „Jenaer Forst“ (DE 5035309) und des Vogelschutzgebietes – SPA Nr. 33 „Hänge der westlichen Saaleplatte“ (DE 5135420) wenige Meter östlich vom Abschlag von Loch 9 (Gebietsgrenze hier ca. 140m entfernt).

### **12.2.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit)**

In diesem Kapitel wird der Mensch in seiner Wohnsituation, Erholungsnutzungen und Freizeitinfrastrukturen betrachtet.

Das Plangebiet als (überwiegend) bestehender Golfplatz (Sportanlage) besitzt für den Menschen in seiner derzeitigen Ausprägung eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion.



Die freie Landschaft im Umfeld des Golfplatzes (Agrarflur, Wald, Wanderwege und sonstige Wege) weist eine mittlere bis hohe Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung auf (Wohnumfeldfunktion Münchenroda - Jena).

Nennenswerte Vorbelastungen bestehen vor allem durch die negativ wirkenden Faktoren der Hochspannungsleitung und der in der Ferne sichtbaren Windräder (sichtbar in Richtung Süden (Coppanz) hinter dem Wald). Auch die intensive Nutzung umgebender Ackerschläge kann temporäre Beeinträchtigungen (Landwirtschaftliche Maschinen, Lärm, Staub, Gerüche, Pflanzenschutzmittel) hervorrufen, diese sind ebenso als Vorbelastung zu bewerten. Eine weitere Vorbelastung besteht hinsichtlich des vorhandenen Fahrzeugverkehrs in Münchenroda, auf der Münchenerodaer Straße und im Kontext des bestehenden Golfplatzes (vorhandene Golfplatznutzung).

#### **12.2.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und Sachgüter)**

##### **12.2.4.1 Kulturgüter**

Am südlichen Ortsrand von Münchenroda ist mit Resten der alten Dorfbefestigung zu rechnen. Dabei handelt es sich um ein Bodendenkmal, so dass bei Arbeiten in diesem Bereich eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich wird.

##### **12.2.4.2 Sachgüter**

Die Flächen im Plangebiet unterliegen teilweise einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland- und Acker).

Weitere Sachgüter im Geltungsbereich sind die vorhandenen Stromleitung (Hochspannung, Niederspannung) und die Anlagen und Wartungsflächen des Golfplatzes.

#### **12.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern - Belangen nach den Buchstaben a – d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)**

Der Untersuchungsraum ist teilweise anthropogen durch den bereits angelegten Golfplatz, durch die angrenzende Siedlung (Münchenroda) und durch bestehende Verkehrs- und Infrastrukturtrassen (Straße, Strom) geprägt.

Die Siedlungstätigkeit beeinflusst das Klima, die Bodenstruktur, die Grundwasserneubildungsrate, die Biotopstruktur sowie die hierdurch vorkommenden Tier- und Pflanzenarten (Artenvielfalt). Die im Plangebiet vorhandenen sowie die weiträumig umgebenden Grünstrukturen bewirken einen klimatischen Ausgleich durch Kaltluft- und Frischluftentstehungsfunktionen. Sie prägen ebenfalls das Ortsbild und stellen Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen dar.

Aufgrund nur extensiver Pflege großer Teilbereiche des Golfplatzes (Rough-Streifen mit max. zweimaliger Mahd im Jahr, Biotopstrukturen wie Streuobstwiese, Offenbodenstandort, Ruderalflächen) haben sich zahlreiche Lebensräume planungsrelevanter Arten entwickelt. Die bisherige Bebauung beschränkt sich bisher auf ein Gebäude am Ortsrand Münchenroda und kleinerer Baukörper (Baracken) im Südwesten des Plangebietes. Für den Mensch wiederum sind die Flächen derzeit als Erholungsfläche (Sportanlage) hoch bedeutsam.

## **12.3 Bewertung der Umweltauswirkungen (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung)**

### **12.3.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Auswirkungen auf die Schutzgüter in Natur und Landschaft)**

#### **12.3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

##### **12.3.1.1.1 Biotope**

**Baubedingte Auswirkungen** können überwiegend ausgeschlossen werden. Im Zuge der herzustellenden Versorgungsleitungen werden jedoch teilweise Grünlandflächen gequert und Gehölze tangiert. Unter Beachtung der vorgegebenen Hinweise (Vermeidung von Eingriffen in Gehölze) und Festsetzungen zur Wiederbegrünung baubedingt überformter Grünlandflächen können erhebliche Auswirkungen insgesamt vermieden werden.

Es werden keine weiteren Flächen baubedingt in Anspruch genommen, die über das anlagebedingte Maß hinausgehen. Für die Baumaßnahmen am Klubhaus wird der derzeitige Parkplatz anteilig als BE-Fläche verwendet. In diesem Zeitraum werden keine Turniere veranstaltet, so dass die verbleibenden Stellplätze für einen normalen Spielbetrieb ausreichen. Für mögliche Baumaßnahmen am Betriebshof wird als BE-Fläche die bestehende Betriebsfläche des Greenkeepers benutzt.

Durch die Überplanung in den neuen Baufeldern sowie durch die noch anzurechnende Überformung infolge der Erneuerung des Parkplatzes am Klubhaus wird die derzeitige Biotopstruktur **anlagebedingt** überformt und geht hier verloren. Hierbei sind extensive Grünlandflächen (mesophiles Grünland, 870 m<sup>2</sup> auf der Baufläche Süd, 50 m<sup>2</sup> im Bereich der Rigolen, 33 m<sup>2</sup> im Bereich von Versorgungsanlagen, 45 m<sup>2</sup> im Bereich von Wetterschutzhütten und 1.700 m<sup>2</sup> am Parkplatz) und Ruderalflächen (Baufläche Nord, 175 m<sup>2</sup>) betroffen.

Die im B-Plan vorgesehenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind zu unterscheiden in:

- Zweckbestimmung „Zufahrt Golfplatz“
- Zweckbestimmung als „land- und forstwirtschaftlicher Weg“
- Zweckbestimmung „Stellplatzanlage mit Zufahrt“
- Zweckbestimmung „Wanderweg“

Die Zufahrt zum Golfplatz ist derzeit ein bereits stark befestigter Bestandsweg, bei Reparatur- und sonstigen Baumaßnahmen im Bestand entsteht hier kein zusätzlicher Eingriff, Ein Ausbau auf eine größere Wegebreite ist nicht vorgesehen. Die im östlichen Plangebiet vorhandene Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „land- und forstwirtschaftlicher Weg“ ist als solcher in Form eines gering befestigten Feldweges bereits vorhanden. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen, der Bestand soll im derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Entsprechend entsteht auch keine erhebliche Beeinträchtigung hierdurch.

Die übrigen Flächen des Golfparks bleiben baulich unverändert.

**Betriebsbedingte Auswirkungen** auf die umgebenden Biotope sind nicht zu erwarten. Gemäß der Planungsziele und der Vorhabenbeschreibung in Kapitel 5 wird der Golfplatzbetrieb weiterhin auf die bestehende 9-Loch-Anlage ausgelegt. Durch die verbesserte Infrastruktur (Klubhaus mit komfortableren Vereinsräumen, Gastronomie und ansprechenden Service-Angeboten (Shop, virtuelles Training etc.) wird jedoch die Voraussetzung für die Erhöhung der derzeitigen Vereins-Mitgliederzahl und perspektivisch gesehen auch die Grundlage für eine in Zukunft relevante bauliche Erweiterung auf eine 18-Loch-Anlage geschaffen. Die Erweiterung ist jedoch eine gesonderte Thematik und für den vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan nicht relevant. Für die gegenwärtige Einschätzung ist lediglich die Nutzung der aktuellen 9-Loch-Anlage zu prüfen. Diese ist vorhanden und kann bis zu einer Mitgliederzahl von 700 Mitgliedern genutzt werden. Derzeit sind ca. 250 Mitglieder aktiv, entsprechend ist für die Nutzung der 9-Loch-Anlage derzeit keine betriebsbedingte Auswirkung auf umgebende Flächen erkennbar, die über das derzeit mögliche Maß hinausgeht.

Erst bei einer höheren Mitgliederzahl, die auch eine Erweiterung der Anlage auf 18 Löcher zufolge hätte, wären hier zusätzliche Beeinträchtigungen zu diskutieren. Dies erfolgt dann, wenn die Erweiterung tatsächlich geplant werden soll, im dann erforderlichen gesonderten Verfahren.

#### **12.3.1.1.2 Flora**

**Baubedingte Beeinträchtigungen** sind nicht erkennbar. Die festgestellten Rote-Liste-Pflanzenarten kommen in Bereichen vor, die durch die Planung nicht verändert werden (Sicherung des Bestandszustandes). Auch **Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen** sind damit nicht gegeben.

#### **12.3.1.1.3 Fauna**

**Baubedingte Beeinträchtigungen** der Fauna entstehen durch die Beeinträchtigung oder Tötung einzelnen Individuen, sofern sich planungsrelevante Artenvorkommen im Bereich von geplanten Bauarbeiten befinden. Im Bereich der geplanten Baufelder ist jedoch nicht mit planungsrelevanten Arten zu rechnen. Sowohl die im Plangebiet festgestellten Zauneidechsen, als auch die im Gebiet vorkommenden Amphibien und die im Gebiet vorkommenden Vogelarten (insbesondere die wertgebenden Vogelarten) nisten bzw. rasten außerhalb der geplanten Eingriffsbereiche (neue Baufenster Klubhaus und Betriebshof). Relevante Lebensräume (Gehölze, Gewässer, Brachflächen etc.) werden nicht überplant.

An der Zufahrtsstraße zum Golfplatz werden Nahbereiche mit Vorkommen von Zauneidechsen (Zauneidechsenhabitat auf Maßnahmenfläche V1) tangiert. Die Flächen der Maßnahme V1 sind weder zu Befahren noch sind hier Baumaterialien, Baugeräte oder andere Stoffe abzulagern. Auch eine Veränderung der Oberfläche und der Vegetation erfolgt hier nur im Rahmen gezielter Maßnahmen zur Pflege der V1-Fläche.

Im Zuge der herzustellenden Versorgungsleitungen werden teilweise Grünlandflächen gequert und Gehölze tangiert. Unter Beachtung der vorgegebenen Hinweise (Vermeidung von Eingriffen in Gehölze) und Festsetzungen zur Wiederbegrünung baubedingt überformter Grünlandflächen können erhebliche Auswirkungen auch auf die hier vorkommenden Arten vermieden werden.

Grundsätzlich werden **anlagebedingt** Grünland- und Ruderalflächen überplant. Da jedoch keine planungsrelevanten Arten im unmittelbaren Eingriffsbereich der Bauflächen vorkommen, sind keine nennenswerten Habitatverluste gegeben.

Im Zuge der Nutzung der Zufahrtsstraße zum Klubhaus entstehen keine erheblichen anlagebedingte Beeinträchtigungen für Habitate planungsrelevanter Arten, da derzeit kein Ausbau geplant ist. Der Land- und forstwirtschaftliche Weg bleibt im Bestand erhalten, entsprechend sind hier ebenso keine Beeinträchtigungen der Fauna erkennbar.

**Betriebsbedingt** können Störungen von potenziellen Artenvorkommen in den umgebenden Strukturen des Golfplatzes ausgeschlossen werden, da die Auswirkungen nicht über das derzeitige Maß der Nutzung ansteigen. Für die gegenwärtige Einschätzung ist lediglich die Nutzung der aktuellen 9-Loch-Anlage relevant. Diese ist vorhanden und kann bis zu einer Mitgliederzahl von 700 Mitgliedern genutzt werden. Derzeit sind ca. 250 Mitglieder aktiv, entsprechend ist für die Nutzung der 9-Loch-Anlage derzeit keine betriebsbedingte Auswirkung auf umgebende Flächen erkennbar, die über das derzeit mögliche Maß hinausgeht. Erst bei einer höheren Mitgliederzahl, die auch eine Erweiterung der Anlage auf 18 Löcher zufolge hätte, wären hier zusätzliche Beeinträchtigungen zu diskutieren. Dies erfolgt dann, wenn die Erweiterung tatsächlich geplant werden soll, im dann erforderlichen gesonderten Verfahren. Die Bewirtschaftung der Golfplatzflächen entspricht mit dem Einsatz von Dünger, Pflanzenschutzmitteln, Bewässerung, Bodenhilfsstoffen (z.B. Sand) und Maschineneinsatz (z.B. Mähgeräte, Vertikutierer, etc.) den gültigen Vorgaben und Richtlinien zur Pflege von Rasenflächen und den übrigen Grünflächen auf dem Golfplatz. Die nicht intensiv genutzten Bereiche außerhalb der Spielbahnen (Rough) werden dabei maximal 2x jährlich gemäht und weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt. Die intensive Rasenpflege erfolgt nur auf den eigentlichen Spielflächen (Abschlag, Fairway, Green, Semirough). Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf umgebende Biotope und Habitate sind dabei nicht erkennbar.

#### **12.3.1.1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte nach § 23-30 BNatSchG**

**Baubedingte Beeinträchtigungen** sind nicht erkennbar. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden durch die Planung nicht verändert werden (Sicherung des Bestandszustandes). Auch **Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen** sind damit nicht gegeben. Übrige Schutzgebiete liegen nur außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

#### **12.3.1.1.5 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt im Plangebiet wird durch die Aufstellung des B-Planes nur geringfügig beeinträchtigt. Kleinräumig entsteht ein Verlust von Biotopen, der im Vergleich zu gesamten Grünbestand des Golfplatzes nur sehr gering ist. Zudem werden durch Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Maßnahme A5) neue Grünstrukturen als Biotop und Habitat für die Fauna geschaffen.

Die Bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen innerhalb der Baufelder führen lokal zum Verlust des Arteninventars und zur anthropogenen Überformung des Standortes. Aufgrund der Vorbelastungen (bestehendes Golfplatzgelände, teilweise vorhandene Gebäude) entstehen jedoch nur sehr geringe zusätzliche Beeinträchtigungen.

#### **12.3.1.2 Schutzgut Fläche**

Im Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“ auf dem bestehenden Golfplatzgelände sowie auf Erweiterungsflächen mit Grünlandnutzung ausgewiesen. Die 477.960 m<sup>2</sup> große Fläche wird dabei mit folgenden Flächennutzungen ausgewiesen: private Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz (310.319 m<sup>2</sup>), Verkehrsflächen (4.906 m<sup>2</sup>), Stellflächen mit Zufahrt (1.700 m<sup>2</sup>), Verkehrsgrün (4.384 m<sup>2</sup>), eine Fläche für die Landwirtschaft (100.438 m<sup>2</sup>), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (53.178m<sup>2</sup>), zwei Schutzobjekte nach § 30 BNatSchG (5.396 m<sup>2</sup>), kleinere Versorgungsflächen sowie Flächen für den Wasserabfluss (Rigolen) mit insgesamt 83 m<sup>2</sup> sowie drei kleine Baufelder für das Klubhaus, das Abschlagshaus und den Betriebshof (gesamt incl. der zugelassenen Überschreitung sowie vorgesehener Wetterschutzhütten 1.720 m<sup>2</sup>).

Da der überwiegende Golfplatz bereits nach der alten Planung umgesetzt wurde, entstehen neue **anlagebedingte Beeinträchtigungen** lediglich durch die Realisierung der geplanten Bauflächen (Klubhaus, Abschlagshaus, Betriebshof incl. jeweils zulässiger Überschreitung/ Nebenanlagen/ Wetterschutzhütten) mit insgesamt ca. 1.720 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche sowie durch den Parkplatz auf 1.700 m<sup>2</sup> teilversiegelter Fläche. Der überwiegende Teil der Fläche des Betriebshofes (vorhandenes Gebäude auf 330 m<sup>2</sup>) sowie das bereits vorhandene Abschlagshaus (280 m<sup>2</sup>) werden als bestehende Versiegelung bewertet. Die übrigen Flächen bleiben im Wesentlichen im Bestand erhalten, Kompensationsmaßnahmen und Biotope nach § 30 BNatSchG (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) werden dabei als Bestandschutz entsprechend der bereits bepflanzten Teile des Golfparks abgegrenzt.

**Bau und Betriebsbedingt** werden keine weiteren Flächen beeinträchtigt. Für die Baumaßnahmen am Klubhaus, am Parkplatz und für die Zufahrtsstraße wird der derzeitige Parkplatz als BE-Fläche verwendet, für die Baumaßnahmen am Betriebshof werden die hier bestehenden Betriebsflächen des Greenkeepers benutzt. Für die gegenwärtige Einschätzung der betriebsbedingten Auswirkungen ist lediglich die Nutzung der aktuellen 9-Loch-Anlage relevant. Diese ist vorhanden. Entsprechend ist für die Nutzung der 9-Loch-Anlage derzeit keine betriebsbedingte Auswirkung auf umgebende Flächen erkennbar, die über das derzeit mögliche Maß hinausgeht.

#### **12.3.1.3 Schutzgut Boden**

Im Plangebiet erfolgt durch die Entwicklung des vorhabenbezogenen B-Planes im Bereich der neu geplanten Baufelder und im Bereich des Parkplatzes **anlagebedingt** eine Neuversiegelung von 1.143 m<sup>2</sup> Boden und eine Neu-Teilversiegelung von 1.700 m<sup>2</sup> Boden. Eine darüber hinaus gehende Beeinträchtigung entsteht nicht (vorhandener Golfplatz schon umgesetzt).

Im Zuge der Nutzung der Zufahrtsstraße zum Klubhaus entstehen keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen für den Boden. Der Land- und forstwirtschaftliche Weg bleibt im Bestand erhalten.

**Baubedingte Auswirkungen** wie Verdichtung und Änderung der oberen Bodenschichten durch Überfahren, Schotter- und ggf. Bauschutteintrag, Lagern von Baumaterial außerhalb von Baustellen, Verlust von Treib- und Schmiermittel sowie Hilfsstoffen (Chemikalien), Oberflächenverdichtung und Gefahr des Eintrages von Schmier- und Lösungsmitteln, Treib- und Brennstoffen sind überwiegend vermeidbar und werden als nicht erhebliche Auswirkungen eingeschätzt.

Für die Baumaßnahmen am Klubhaus wird der derzeitige Parkplatz als Baustelleinrichtungsfläche verwendet, für die Baumaßnahmen am Betriebshof wird die bestehende Betriebsfläche des Greenkeepers benutzt.

Im Zuge der herzustellenden Versorgungsleitungen werden baubedingt Grünflächen des Golfplatzes gequert. Unter Beachtung der vorgegebenen Hinweise (Vermeidung von Eingriffen in Gehölze) und Festsetzungen zur Wiederbegrünung baubedingt überformter Grünlandflächen können erhebliche Auswirkungen insgesamt auch auf das Schutzgut Boden vermieden werden.

**Betriebsbedingt** werden keine weiteren Flächen beeinträchtigt. Für die gegenwärtige Einschätzung der betriebsbedingten Auswirkungen ist lediglich die Nutzung der aktuellen 9-Loch-Anlage relevant. Diese ist vorhanden. Entsprechend ist für die Nutzung der 9-Loch-Anlage derzeit keine betriebsbedingte Auswirkung auf umgebende Flächen erkennbar, die über das derzeit mögliche Maß hinausgeht. Die Bewirtschaftung der Golfplatzflächen entspricht mit dem Einsatz von Dünger, Pflanzenschutzmitteln, Bewässerung, Bodenhilfsstoffen (z.B. Sand) und Maschineneinsatz (z.B. Mähgeräte, Vertikutierer, etc.) den gültigen Vorgaben und Richtlinien zur Pflege von Rasenflächen und den übrigen Grünflächen auf dem Golfplatz. Die nicht intensiv genutzten Bereiche außerhalb der Spielbahnen (Rough) werden dabei maximal 2x jährlich gemäht und weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt. Die intensive Rasenpflege erfolgt nur auf den eigentlichen Spielflächen (Abschlag, Fairway, Green, Semirough). Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden sind dabei nicht erkennbar.

#### **12.3.1.4 Schutzgut Landschaft**

**Baubedingte Auswirkungen** entstehen durch temporäres Auftreten von Baumaschinen und Fahrzeugen während des Baus der neuen Anlagen (Klubhaus, Betriebshof). Die Auswirkungen sind in der Regel aufgrund ihrer zeitlich begrenzten Wirkung nicht erheblich. Im Zuge der herzustellenden Versorgungsleitungen werden zudem Grünlandflächen gequert und Gehölze tangiert. Unter Beachtung der vorgegebenen Hinweise (Vermeidung von Eingriffen in Gehölze) und Festsetzungen zur Wiederbegrünung baubedingt überformter Grünlandflächen können landschaftswirksame Gehölzverluste und somit entsprechende erhebliche Auswirkungen vermieden werden.

**Anlagebedingt** entsteht durch die Errichtung der Baukörper eine zusätzliche Überformung in der freien Landschaft (Baufeld Klubhaus). Das Baufeld für den Betriebshof am Ortsrand wird als nicht erheblich betrachtet, da hier bereits bestehende Gebäude vorhanden sind (zurzeit leer stehend), die lediglich saniert werden. Die Überformung durch das Klubhaus im Außenbereich ist jedoch als erheblich zu betrachten. Es werden dabei mit Grünlandflächen relativ naturnahe wirkende Bereiche überbaut, die zudem eine exponierte Lage besitzen und von Süden Osten und Westen gut einsehbar sind. Bis auf wenige junge Einzelbäume erfolgt keine Beseitigung landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen. Der überplante Bereich ist zwar durch die vielen Hochspannungsleitungen und den bestehenden Golfplatz hinsichtlich des Landschaftsbildes vorbelastet, das neue Gebäude verursacht dennoch die genannten erheblichen Auswirkungen. Eine darüber hinaus gehende Beeinträchtigung entsteht nicht (vorhandener Golfplatz schon umgesetzt).

Im Zuge der Nutzung der Zufahrtsstraße zum Klubhaus entstehen keine erheblichen anlagebedingten Beeinträchtigungen für den Boden. Der Land- und forstwirtschaftliche Weg bleibt im Bestand erhalten.

**Betriebsbedingt** werden keine weiteren Flächen beeinträchtigt. Für die gegenwärtige Einschätzung der betriebsbedingten Auswirkungen ist lediglich die Nutzung der aktuellen 9-Loch-Anlage relevant.



Diese ist vorhanden. Entsprechend ist für die Nutzung der 9-Loch-Anlage derzeit keine betriebsbedingte Auswirkung auf umgebende Flächen erkennbar, die über das derzeit mögliche Maß hinausgeht.

#### **12.3.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

**Baubedingte Auswirkungen** entstehen durch zeitlich begrenzte Emissionen von Staub und Abgasen von Baumaterialien und Baufahrzeugen, die Auswirkungen werden nicht als erheblich eingeschätzt. Im Zuge der herzustellenden Versorgungsleitungen werden zudem Grünlandflächen gequert und Gehölze tangiert. Unter Beachtung der vorgegebenen Hinweise (Vermeidung von Eingriffen in Gehölze) und Festsetzungen zur Wiederbegrünung baubedingt überformter Grünlandflächen können lokalklimatisch wirksame Gehölzverluste sowie dauerhafte Beeinträchtigungen kaltluftproduzierender Offenlandflächen und somit entsprechende erhebliche Auswirkungen auf das Klima vermieden werden.

**Anlagebedingt** entsteht durch die Errichtung der Baukörper und anderweitig versiegelter Flächen eine 1.143 m<sup>2</sup> und eine Neu-Teilversiegelung von 1.700 m<sup>2</sup> Boden. Durch diese Flächenversiegelung geht Offenlandfläche mit Kaltluftentstehungsfunktion verloren. Es sind jedoch keine Flächen betroffen, von denen ein nennenswerter Kaltluftabfluss zu erwarten ist, das die Fläche zum einen nicht genügend Reliefenergie aufweist (am geplanten Klubhausstandort noch relativ flaches Gelände) und zum anderen kein unmittelbarer funktionaler Wirkungszusammenhang zu bebauten Belastungsräumen (Siedlungsflächen) besteht. Die allgemeine Beeinträchtigung des Flächenverlustes ist somit über Bodenversiegelung abgedeckt. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu konstatieren, auch nicht vom vorhandenen, bereits umgesetzten Golfplatzgelände (Spielflächen).

**Betriebsbedingt** wird das Klima ebenso nicht zusätzlich beeinträchtigt. Für die gegenwärtige Einschätzung der betriebsbedingten Auswirkungen ist lediglich die Nutzung der aktuellen 9-Loch-Anlage relevant. Diese ist vorhanden. Entsprechend ist für die Nutzung der 9-Loch-Anlage derzeit keine betriebsbedingte Auswirkung auf umgebende Flächen erkennbar, die über das derzeit mögliche Maß hinausgeht.

#### **12.3.1.6 Schutzgut Wasser**

**Fließgewässer** liegen nicht im unmittelbaren Plangebiet und sind damit nicht betroffen. Auch das einzig im Plangebiet vorhandene Stillgewässer wird durch die Planung nicht verändert. Die Abgrenzung der Maßnahmenfläche (hier Maßnahme A6) erfolgt entsprechend des Bestandes, eine Änderung des Weihers ist damit nicht verbunden, das Gewässer ist und bleibt Teil der Gestaltungselemente des Golfplatzes („Rough“).

Nachfolgend werden somit die möglichen Auswirkungen allein in Bezug auf das Grundwasser erörtert.

**Baubedingte Auswirkungen entstehen durch die Gefahr des temporären Eintrages von Treib- und Schmiermitteln** aus Fahrzeugen und Baumaschinen in das Grundwasser. Die baubedingten Stoffeinträge in das Grundwasser sind in der Regel vermeidbar. Damit ist eine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser nicht gegeben.

**Anlagebedingt** entsteht aufgrund der zusätzlichen Versiegelung/Teilversiegelung von insgesamt 2.843 m<sup>2</sup> ein Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung. Der Standort ist jedoch sehr gut zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet, infolge der dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers im Umfeld des Klubhauses entsteht somit keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Grundwasser.

**Betriebsbedingte Stoffeinträge** in das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Anfallendes unbelastetes Regenwasser wird dezentral versickert. Belastetes Brauchwasser des geplanten Klubhauses wird einer geplanten vollbiologischen Kläranlage zugeführt. Rückstände von Dünger und Pflanzenschutzmitteln aus der intensiven Grünflächenpflege steigen im Vergleich zur aktuellen Golfplatznutzung nicht an. Die Golfplatzflächen bestehen bereits und werden entsprechend der einschlägigen Pflegeroutine für solche Rasenflächen bewirtschaftet. Dies beinhaltet auch die bedarfsweise Wässerung einzelner Rasenflächen.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des Klimawandels auf z.B. Wasserbedarf werden in Kapitel 12.3.7 thematisiert.

### **12.3.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)**

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, d.h. FFH- bzw. europäische Vogelschutzgebiete werden von den Vorhaben nicht berührt, die Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Planes hat somit keine Auswirkungen auf diese Schutzgebiete.

### **12.3.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit)**

Durch die Errichtung des Klubhauses und der Sanierung/ den Ausbau des Standortes am Betriebshof entstehen **baubedingt** vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn die aktuell gültigen technischen Normen und Richtlinien eingehalten werden, so z.B. die AVV Baulärm.

**Anlagebedingt** werden Flächen überbaut, die bisher eine nachrangige Bedeutung für das Schutzgut Mensch haben. Die bisherigen Grünlandflächen werden funktional in den Golfplatz als Klubhaus integriert und sind damit im Planzustand als Teil der Erholungsfläche von besonderer Bedeutung. Somit entsteht keine Beeinträchtigung sondern eher eine Verbesserung der Situation.

**Betriebsbedingt** sind ebenso keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensqualität der Menschen (in Wohngebieten in Münchenroda) möglich, da diese mit rund 700m Entfernung vom geplanten Klubhaus ausreichend weit entfernt liegen. Mit den derzeitigen Mitgliederzahlen von 250 wird die Anlage wochentags in der Regel von höchstens 30 Golfspielern täglich, am Wochenende, bei entsprechend schönem Wetter, maximal von 50 Spielern genutzt. Entsprechend der Angaben zum Bewirtschaftungskonzept in Kapitel 5 ist zwar mit einem Zuwachs an Mitgliedern und somit mit einem Zuwachs des Spielbetriebes auf dem gesamten Golfplatz zu rechnen, die Kapazitätsgrenze der aktuell vorhandenen Anlage wird jedoch auch auf lange Sicht gesehen nicht so schnell erreicht werden. Zudem ist zu bedenken, dass diese Personen nicht alle gleichzeitig vor Ort sind und auch bei Spielbetrieb einzelne Spieler über das gesamte Terrain verteilen. Weiterhin stellt der Golfsport eine relativ ruhige Sportart ohne kritische Lärmquellen dar. Lediglich die dann entstehende Zunahme an KFZ, die die Straße zum Klubhaus nutzen, steigt etwas an. Die Zunahme liegt jedoch unterhalb einer signifikanten Änderungskulisse. Dies würde dann mit dem Ausbau des Golfplatzes auf eine 18-Loch Anlage von statten gehen, ist jedoch nicht Thema des vorliegenden B-Planes.

Durch die im Klubhaus geplante Gastronomie entsteht, mit begrenztem Platzangebot (40 Plätze) lediglich für den Clubbetrieb. In den in Kapitel 4 benannten Zeiten wird den Clubmitgliedern ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt. Dieses stellt als Teil des Golfbetriebs der derzeitigen Golfplatzanlage keine zusätzliche Beeinträchtigung dar.

Auch die Auswirkungen auf den Golfplatz selbst (Erholungsfläche) sind nicht negativ, sondern als Funktionsgebäude für den Golfplatzbetrieb eher positiv zu bewerten. Auch der geplante Betriebshof am Ortsrand verursacht keine nennenswerten betriebsbedingten Auswirkungen, die über das derzeitige Maß hinausgehen.

### **12.3.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter)**

Im Rahmen der Bauarbeiten sind archäologische Funde möglich. Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Untere Denkmal-schutzbehörde der Stadt Jena und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

Von den sonstigen Sachgütern sind landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen.

Durch den Neubau des Klubhauses und die umlaufende dichte Bepflanzung der neuen Ausgleichsmaßnahme A 5 gehen insgesamt ca. 0,36 ha Grünland anlagebedingt verloren. Die Änderung der übrigen Ausgleichsflächen hat keine Auswirkungen auf die anderen im Plan liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, da die Änderung jeweils nur die Anpassung an den Bestand verwirklicht und somit keine weiteren Flächen verloren gehen. Teilweise enthalten die Maßnahmen auch Ziele in Form von extensiv genutztem Grünland, was weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann. Die übrigen landwirtschaftlich genutzten Flächen, die auch als solche im Plan dargestellt sind, können weiterhin entsprechend landwirtschaftlich genutzt werden. Lediglich die Bebauung mit Gebäuden (auch landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich) wird durch die Festsetzungen des B-Planes ausgeschlossen.

Der Golfplatz als solcher stellt ebenso ein Sachgut dar (Sportfläche, Verein). Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen kommt es dabei zu einer Verbesserung der Situation für den Golfclub (fester Betriebshof, adäquates Klubhaus für die Mitglieder).

Weitere Sachgüter sind die im Plangebiet vorhandenen diversen Nieder- und Hochspannungsleitungen. Diese werden jedoch durch die neuen Baufelder nicht beeinträchtigt (außerhalb der Schutzstreifen der Leitungen. Ein Teil der abgegrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft liegen jedoch teilweise im Schutzstreifen der genannten Leitungen. Da die Abgrenzung in Höhe der Schutzstreifen jedoch lediglich den Bestand vor Ort abbildet, ist hier keine erhebliche Beeinträchtigung erkennbar. Im Zuge der Pflege der Gehölze sind jedoch die Vorgaben der zuständigen Netzbetreiber bindend (siehe Maßnahmenblatt der jeweiligen Ausgleichsflächen).

Andere Sachgüter sind nicht betroffen.

### **12.3.5 Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)**

Durch die Neuplanung der Baufelder werden diese Flächen komplett neu gestaltet. Es werden Böden versiegelt und Biotope beseitigt, dadurch kann auch eine Beeinträchtigung der Fauna entstehen. Zudem entsteht durch die Bebauung und Versiegelung eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die entstehenden Emissionen wirken auf die umgebenden Wohnsiedlungen nur in unerheblichem Maße. Der überwiegende Teil der Grünstrukturen kann auf dem vorhandenen Golfplatz erhalten werden, die Abgrenzungen von Maßnahmenflächen werden entsprechend des tatsächlichen Bestandes (im Zuge der Herstellung des Golfplatzes angepflanzte Gehölze) angepasst. Die Eingriffe werden dabei auf das nötigste Maß (Eingriff nur im Baufeld) minimiert.

### **12.3.6 Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen B-Planes**

Bei Nichtdurchführung des vorhabenbezogenen B-Planes ergeben sich folgende Auswirkungen:

- derzeit ungenehmigt errichtete Bauwerke (als vorübergehendes Provisorium gedacht gewesen) müssen rückgebaut werden, wodurch sich der Umweltzustand in diesen Bereichen (z.B. Parkplatz, Klubhausbaracke) verbessern würde (z.B. Wiederherstellung von Grünland als Lebensraum für Avifauna des Offenlandes). Ein Golfplatzbetrieb ohne diese Anlagen wäre jedoch nicht mehr möglich, die Nutzung des gesamten Golfplatzes wäre damit in Frage zu stellen. Die Funktion des Golfplatzes als Erholungsfläche würde dann, aufgrund der nicht mehr gegebenen Funktionalität dieser Flächen, stark beeinträchtigt werden
- Umsetzung der geplanten neuen Klubhausbebauung und der Umnutzung des am Ortsrand vorhandenen Gebäudes nicht möglich.
- keine Flächenverluste von Grünlandflächen (Biotopfunktion, klimatische Funktion)
- keine Neuversiegelung von Böden
- keine Überformung der freien Landschaft durch neue Gebäude
- keine weiteren Beeinträchtigungen archäologisch relevanter Flächen
- keine Verluste von Flächen landwirtschaftlicher Nutzung

### **12.3.7 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen und Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – d und i (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)**

Das Vorhaben weist eine geringe Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen auf. Die Gefahrenpotenziale am Standort sind durch Sturm/Gewitter (Beschädigung von Gebäuden und umgebenden Gehölzen) oder Brandfälle (Gebäude, Fahrzeuge, Grünflächen bei Dürre) gegeben. Weiterhin kann in Zusammenhang mit Unfällen an den querenden Leitungen oder auf der benachbarten Kreisstraße auch eine Auswirkung auf das Plangebiet ausgelöst werden. Mit Erdbeben ist nicht zu rechnen, Auftretende Subrosionsprozesse (Erdfällen etc.) sind jedoch aufgrund der geologischen Situation (ansteherender Muschelkalk, Karstgestein) möglich.

Bei Katastrophen wie Brandfällen oder Verkehrsunfällen können schädliche Stoffeinträge in Böden und Gewässer (z.B. durch Schadstoffe mit Verfrachtung durch Löschwasser) sowie in die Luft (Rauchentwicklung, Schadstoffausstoß) erfolgen. Bei Sturm und Gewittern wird insbesondere der physische Gebäudesubstand beschädigt (Dachschäden, Zerstörung von Nebenanlagen, Brandfälle durch Blitzschlag etc.). In diesem Zuge sind neben den genannten Auswirkungen von Bränden vor allem Einträge von Feststoffen in die umgebenden Flächen gegeben (abreißende Bauteile, Müll etc.).

Im geplanten Klubhaus werden keine hoch gefährlichen Stoffe gelagert. Diesbezüglich sind keine erhöhten Gefahren infolge von Unfällen in Produktionsprozessen oder ähnlichen zu erwarten.

### **12.3.8 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Gemäß Umweltbundesamt (UBA 2018) sind durch den Klimawandel vielfältige Folgen auf unsere Umwelt zu beobachten.

Der Klimawandel manifestiert sich dabei sowohl in langfristigen Klimaänderungen wie langsam steigenden Durchschnittstemperaturen, als auch in einer veränderten Klimavariabilität, also stärkeren Klimaschwankungen und häufigeren Extremwetterereignissen wie Stürme, Dürren oder Hitzesommer.

Das Plangebiet ist hierbei vor allem anfällig für Dürre und Hitzesommer. Die Rasenflächen des Golfplatzes sind bei Dürre nur einer ungenügenden Wasserzufuhr ausgesetzt. Zudem liegt der Golfplatz im Bereich stark durchlässiger Untergrundgesteine, was die Situation hier nochmal verschärft. Eine Beregnung des gesamten Areals ist einerseits mit unwirtschaftlichem Aufwand verbunden und würde andererseits zu einem immensen Ressourcenverbrauch (Wasser) führen. Bereits das Jahr 2018 hat die Auswirkungen einer Dürre gezeigt. Die Flächen waren überwiegend verdorrt, beregnet wurden nur noch die Greens (Zielbereiche). Als Nebeneffekt konnte nach Angaben des Greenkeepers jedoch einiges an Kraftstoff für die Maschinen gespart werden, da deutlich weniger gemäht werden musste.

Auch die neu geplanten Ausgleichsmaßnahmen können durch Dürren beeinträchtigt werden, insbesondere in der Phase der Herstellung sowie Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege, wenn die Gehölze noch nicht angewachsen sind, sind zusätzliche Aufwendungen (Bewässerung) zur Erreichung des Planungsziels erforderlich. In Trockenphasen ausfallende Pflanzungen, die mit Neupflanzungen ersetzt werden müssen, stellen ebenso einen erhöhten Kostenaufwand dar.

Weiterhin können durch die Starkregen und Stürme ebenso erhebliche Auswirkungen im Gelände entstehen, z.B. wenn diese an der zukünftigen Gebäudesubstanz des Klubhauses erhebliche Schäden verursachen. Durch die Planung entsteht zudem eine Versiegelung, die einen erhöhten Oberflächenwasserabfluss zur Folge hat. Aufgrund der durchlässigen Gesteine und der Versickerung im Umfeld ist dieser Aspekt jedoch nachrangig.

### **12.3.9 Emissionen sowie Art und Menge erzeugter Abfälle**

Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten. Die Ableitung des Abwassers aus dem Klubhaus und dem Betriebsgebäude erfolgt über Privatleitungen zur Münchenrodaer Straße in das vorhandene Kanalnetz zur zentralen Kläranlage von Jena. Abfälle werden zentral durch den örtlichen Entsorger erfasst und fachgerecht entsorgt.

### 12.3.10 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Benachbarte Vorhaben sind derzeit nicht bekannt. Im Bestand befinden sich im Plangebiet Trassen von Nieder- und Mittelspannungsleitungen und eine Gastrasse. Diese wirken sich durch die Erfordernisse aus deren Schutzstreifen auch auf das Plangebiet des Golfplatzes aus, wirken aber auch entsprechend kumulativ auf die benachbarten Siedlungsbereiche (Beeinträchtigung Landschaftsbild, Einschränkungen der Freizeitnutzung, Freihaltung von Schutzstreifen).

Eine wesentliche kumulative Auswirkung wäre die Erweiterung des Golfplatzes auf eine 18-Loch-Anlage. Diese ist derzeit jedoch noch nicht geplant und somit nicht näher bestimmbar. Eine entsprechende Erweiterung wird dann in einem gesonderten Verfahren entsprechend behandelt.

### 12.3.11 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind vorgesehen. Der Neubau von Klubhaus erfolgt mit einer energieeffizienten Gebäudegestaltung mit alternativen Energiekonzepten (z.B. Wärmepumpe).

### 12.3.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Plangebiet werden Grünflächen, Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Der Golfplatz an sich besteht bereits, es werden nur innerhalb der Baufelder, am Parkplatz und ggf. an der Zufahrtsstraße Baumaßnahmen durchgeführt. Für die Baumaßnahmen gelten die aktuell gültigen Richtlinien und Bauvorschriften.

Ein Rahmen dazu wird in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans gesteckt (zulässige Nutzungen, überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, Grünflächen etc.).

## 12.4 Eingriffsbilanz

Die nachfolgenden Ausführungen dienen zur detaillierten Abarbeitung der nach §15 BNatSchG erforderlichen Inhalte zur Eingriffsregelung.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges erfolgt über die Auflistung und Bewertung der beanspruchten Biotopflächen im Vergleich zur Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Dabei wird ermittelt, ob und in welchem Umfang eine Kompensation erforderlich wird. Diese wird dann den ggf. zu planenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt wird.

Die Bilanzierung wurde nach dem derzeit gültigen Bilanzierungsmodell („Die Eingriffsregelung in Thüringen - Bilanzierungsmodell“ des Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt, TMLNU 2005) auf Grundlage der „Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens“ des Thüringer Ministeriums für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (1999) erarbeitet.

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Golfplatz (Spielflächen, Gehölze, umgebendes Grünland, extensive Randbereiche), mesophiles extensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland, ein leer stehendes Gebäude am Ortsrand, Erschließungswege und sonstige Ruderalflächen.

**Tabelle 7:** Bestand, Ermittlung des Bestandwertes (Nur neu zu bilanzierende geplante Baufelder und Parkplatzflächen)

Kürzel	Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Wert- einheiten
<b>Baufeld 1 Nord (geplanter Betriebshof)</b>					
9139	Sonstiges Einzelanwesen	Betriebshof-Gebäude am Ortsrand	330	0	0



Kürzel	Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Wert- einheiten
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (innerhalb Baufeld)	Abstellfläche Baustoffe und Geräte der Grünflächenpflege des Golfplatzes inkl. geschotterter Flächen für Zufahrt etc.	20	10	200
9392	Ruderalflur auf anthropogen veränderten Standorten (weiße Fläche außerhalb Baufeld)	Abstellfläche Baustoffe und Geräte der Grünflächenpflege des Golfplatzes inkl. geschotterter Flächen für Zufahrt etc.	175	10	1.750
<b>Baufeld 2 Süd (geplantes Klubhaus)</b>					
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (im geplanten Baufeld)	landwirtschaftlich genutztes extensives Grünland	580	30	17.400
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (weiße Fläche außerhalb Baufeld)	landwirtschaftlich genutztes extensives Grünland	290	30	8.700
<b>Baufeld 3 (Abschlagshaus)</b>					
9329	Sonstige Sportfläche	vorhandene Anlage	280	0	0
<b>Verkehrsflächen</b>					
<b>Parkplatz (vorhanden, auf Grünland errichtet)</b>					
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken	fiktiv anzunehmendes Grünland (Zustand vor Bau des Parkplatzes)	1.700	30	51.000
<b>Bereiche der geplanten Flächenrigolen</b>					
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (Bereich geplante Rigole)	landwirtschaftlich genutztes extensives Grünland	50	30	1.500
<b>Bereiche der geplanten Versorgungsanlagen (Kläranlage, Trinkwasserspeicher, Regenwasserzisterne, Löschwasserszisterne)</b>					
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (Bereich geplante Rigole)	landwirtschaftlich genutztes extensives Grünland	33	30	990
<b>Zulässige Wetterschutzhütten (3 Stück à 15 m<sup>2</sup>)</b>					
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken (Bereich geplante Rigole)	landwirtschaftlich genutztes extensives Grünland	45	30	1.350
<b>Summen</b>			<b>3.503</b>		<b>82.890</b>

Die vorstehende Ermittlung des Bestandswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **82.890** Werteinheiten ergeben.

**Tabelle 8:** Planung, Ermittlung des Planungswertes (neu zu bilanzierende geplante Baufelder und Parkplatzflächen)

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Wert- einheiten
<b>Baufeld 1 Nord (geplanter Betriebshof)</b>					
9139	Sonstiges Einzelanwesen	Gebäude und Außenflächen Vollversiegelung	350	0	0

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Werteinheiten
9000	Sonstige versiegelte Flächen	Nebenanlagen, Überschreitung der festgesetzten Bau- feldgröße auf 50% festge- setzt, Vollversiegelung	175	0	0
<b>Baufeld 2 Süd (geplantes Klubhaus)</b>					
9139	Sonstiges Einzelanwesen	Gebäude Vollversiegelung, Dachbegrünung (Maßnahme G1) wird nicht gesondert an- gerechnet	580	0	0
9000	Sonstige versiegelte Flächen	Nebenanlagen, Überschreitung der festgesetzten Bau- feldgröße auf 50% festge- setzt, Vollversiegelung	290	0	0
<b>Baufeld 3 (Abschlagshaus)</b>					
9329	Sonstige Sportfläche	vorhandene Anlage	280	0	0
<b>Parkplatz (vorhanden, auf Grünland errichtet)</b>					
9215	Parkplatz	baulich vorhanden (z.Zt. ver- siegelt, Flächenbefestigung mit Bindemittel), aber noch zu bilanzieren. Langfristig gemäß Festsetzung Herstellung einer teildurchlässigen Befestigung gemäß Festlegung im Durch- führungsvertrag	1.700	5	8.750
<b>Bereich der geplanten Flächenrigolen</b>					
4250	Intensivgrünland	Rigole/ Mulde wird als versi- ckerungsfähige Vegetations- fläche mit Grünlandansaat hergestellt. Um den Eingriff in die Bodenstruktur Rechnung zu tragen, erfolgt eine Abwer- tung des Ausgangszustandes um 10 WP.	50	20	1.000
<b>Bereiche der geplanten Versorgungsanlagen (Kläranlage, Trinkwasserspeicher, Regenwasserzisterne, Löschwasserzisterne)</b>					
8390	Sonstige Ver- und Entsor- gungsflächen	3 m <sup>2</sup> Kläranlage, 3 m <sup>2</sup> Trink- wasserspeicher, 9 m <sup>2</sup> Re- genwasserzisterne, 18 m <sup>2</sup> Löschwasserzisterne -> versiegelte Fläche, teilweise unterirdisch	33	0	0
<b>Zulässige Wetterschutzhütten (3 Stück à 15 m<sup>2</sup>)</b>					
9000	Sonstige versiegelte Flächen	Wetterschutzhütten	45	0	0
<b>Summen</b>			<b>3.503</b>		<b>9.500</b>

Die vorstehende Ermittlung des Planungswertes nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **9.500** Werteinheiten ergeben.

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes mit dem Bestandwert ergibt sich ein Defizit von **-73.390** Werteinheiten (Flächenäquivalent), Ausgleichsmaßnahmen sind somit in erheblichen Umfang erforderlich.

Als Ausgleich für das naturschutzfachliche Defizit erfolgt einerseits die Anlage einer um das Klubhaus (Maßnahme A 5) geplanten Bepflanzung und andererseits durch Anrechnung von bisher auf den Golfplatz zusätzlich zu den bisher festgesetzten Maßnahmen umgesetzten Pflanzungen (Flächenüberschuss an Maßnahmenflächen durch neu abgegrenzte Maßnahmenflächen A3.4, A3.5 und A3.6 ohne Zuordnung zu bereits ursprünglich festgesetzten Maßnahmen).

Es erfolgte eine Neufestsetzung von Kompensationsmaßnahmen entsprechend der tatsächlich vorgenommenen Pflanzungen. Die für die Errichtung der Golfplatzanlage erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden teilweise in erheblicher Abweichung zu den konkreten Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans VE-Mr 07 „Golfpark“ umgesetzt. Aufgrund dessen war eine Überprüfung erforderlich, ob die vorgenommenen Maßnahmen das Ausgleichserfordernis der bereits errichteten 9-Loch-Golfanlage erfüllen. In Anlage 2 zur Begründung wurde daher eine Bilanzierung aller erfolgten Maßnahmen vorgenommen und der Nachweis geführt, dass zusammen mit den neu festgesetzten Kompensationsmaßnahmen der Ausgleichsbedarf vollumfänglich abgedeckt wird.

Dabei ist festzustellen, dass auch durch die Änderung der Kompensationsflächen keine erhebliche Beeinträchtigung entsteht, in der Summe werden mehr Kompensationsflächen festgesetzt als vorher, es kommt zu keinen Flächenverlusten hochwertiger Bereiche.

## 12.5 Landschaftspflegerische Maßnahmen

### 12.5.1 Herleitung der landschaftspflegerischen Maßnahmenflächen

Die detaillierte Herleitung der Maßnahmen ist Anlage 2 zur Begründung zu entnehmen. Auf der Grundlage des im Jahr 1997 aufgestellten und im Jahr 2003 geänderten Vorhaben- und Erschließungsplans VE-Mr 07 „Golfpark“ in Jena (Gemarkung Münchenroda) wurden die seinerzeit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen betrachtet und den neu festgesetzten Maßnahmen inhaltlich und quantitativ gegenübergestellt. Die Ergebnisse werden in der nachfolgenden Bilanzierung berücksichtigt.

### 12.5.2 Bilanzierung Landschaftspflegerischer Maßnahmen

Die angenommenen Ausgleichsflächen werden nachfolgend tabellarisch in ihrer Aufwertung analog zur Methodik der Eingriffsbilanz ermittelt.

Als Bestandwert für die bereits umgesetzten Pflanzungen werden Ackerflächen angenommen, da im Gebiet vor der Errichtung des heutigen Golfplatzes überwiegend Ackerflächen vorherrschend waren.

**Tabelle 9:** Bestand, Ermittlung des Bestandwertes (angerechnete Kompensationsflächen)

Kürzel	Eingriffsfläche/ beanspruchte Biotope	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wert- stufe	Wert- einheiten
<b>Ausgleichsmaßnahmen - Bestandsfläche</b>					
4222	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken	Bestand Grünland im Umfeld vom Bau Feld Klubhaus	887	30	26.610
4110	Acker	Angenommener Ausgangszustand von bereits umgesetzten Maßnahmen (siehe Anlage 2 zur Begründung)	5.647	20	112.940
<b>Summen</b>			<b>6.534</b>		<b>139.550</b>

Die vorstehende Ermittlung des Bestandwertes der Maßnahmenflächen nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **139.550** Werteinheiten ergeben.

**Tabelle 10:** Planung, Ermittlung des Planungswertes (angerechnete Kompensationsflächen)

Kürzel	Planung Biotop	Bemerkung/ Lage	Größe in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Wert-einheiten
<b>Maßnahme in Neuplanung</b>					
6110	Feldhecke, überwiegend Bäume	Neuplanung Maßnahme A5	887	40	35.480
<b>Anrechnung vorhandener Maßnahmenflächen</b>					
4222/ 6220/6300/ 6400	Mesophiles Grünland, frisch bis mäßig trocken mit Gebüsch, und Einzelbäumen bzw. Baumgruppen	Überschuss aus neu abgegrenzten Maßnahmen A3.4, A3.5, A3.6 (siehe Anlage 2 zur Begründung)	5.647	35	197.645
<b>Summen</b>			<b>6.534</b>		<b>233.125</b>

Die vorstehende Ermittlung des Planungswertes der Kompensationsflächen nach der o.g. Methodik hat ein Flächenäquivalent von **233.125** Werteinheiten ergeben.

Aus der Gegenüberstellung des Planungswertes der Maßnahmen mit dem Bestandwert ergibt sich eine Aufwertung von **+ 93.575** Werteinheiten (Flächenäquivalent). In der Gegenüberstellung mit dem Defizit aus der Eingriffsbilanz, mit **-73.390** Werteinheiten (Flächenäquivalent), ergibt sich somit insgesamt ein Bilanzergebnis von **+ 20.185** Werteinheiten.

Durch die oben ermittelte Bilanzierung kann nachgewiesen werden, dass die rein rechnerisch ermittelten Defizite kompensiert werden, sodass weitere Maßnahmen zum Ausgleich oder als Ersatz nicht notwendig sind.

## 12.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Im Jahr 2019 erfolgte eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“.

Die folgenden Grundsätze wurden für das Plangebiet durch die saP ermittelt.

*„Die Verbotstatbestände des § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG werden für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie bei vollumfänglicher Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Abschnitt 3.1) nicht erfüllt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt, eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes (potenziell) betroffener lokaler Populationen ist nicht zu erwarten.*

*Streng geschützte Arten entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 2 (teilweise) und 3 ThürNatG werden vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. (BÖSCHA 2019)*

Von den in der saP vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (BÖSCHA 2019) sind folgende für den aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplan relevant und werden in den Maßnahmen zum Golfplatz im GOP weiter berücksichtigt (siehe auch Gegenüberstellung aus Tabelle 14):

- **V<sub>saP1</sub>: Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten zwischen 01. Oktober und 28. Februar**  
 Um baubedingte Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) zu vermeiden, werden Gehölze (Bäume, Sträucher) nur außerhalb der Brutzeiten der betroffenen Vogelarten entfernt.
- **V<sub>saP2</sub>: Ausführung der Bauarbeiten von April bis Oktober nur außerhalb der Nachtstunden**  
 Diese Maßnahme dient der Vermeidung/Verminderung von Störungen im Gebiet jagender Fledermäuse.

- **V<sub>sap</sub>3: Ausweisung und angepasste Pflege von einer für die Zauneidechse gesicherten Fläche**  
Es wird eine Fläche für den Schutz und die dauerhafte Erhaltung der Zauneidechsen-Population ausgewiesen (**siehe Maßnahme V1** entsprechend Planzeichnung des vorhabenbezogenen B-Planes). Diese Fläche ist vom Golfbetrieb auszunehmen und in einem für die Zauneidechse günstigen Zustand zu erhalten. Hierzu sind sowohl die offenen Bodenstellen, die Bereiche mit schütterem Bewuchs, die Hochgras- und Staudenfluren sowie die Gebüsche in einem ausgewogenen Verhältnis erforderlich (dauerhafte Sicherung des aktuellen Zustandes). Die Maßnahme dient ebenfalls den ggf. im Gebiet lebenden Amphibien, dem Neuntöter und einem eventuellen Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers.
- **V<sub>sap</sub>4: Mahd der nicht zu den bespielten Golfbahnen gehörigen Bereiche maximal 2x jährlich und frühestens ab 15. Juni**  
Zum Schutz der Feldlerche und weiterer bodenbrütender Vogelarten, zur Sicherung des Nahrungshabitates von im Gebiet nahrungssuchenden Vogelarten sowie zum Schutz von Amphibien und Reptilien werden die außerhalb der bespielten Golfbahnen liegenden Grünflächen maximal 2x jährlich und frühestens ab 15. Juni gemäht. Ausnahme sind Bereiche mit Vorkommen der Orientalischen Zackenschote (siehe gesonderter Hinweis).

## 12.7 Zusammenfassung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen in den Ausführungen in Anlage 2 umfangreich abgeleitet, nachfolgend erfolgt lediglich eine Zuordnung der vorgesehenen Maßnahmen zu den Belangen einzelner Schutzgüter.

### 12.7.1 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Schutzgüter in Natur und Landschaft)

Folgende Maßnahmen werden berücksichtigt:

- *Ausgleichsmaßnahme A1: Erhalt und Pflege der Baumreihe an der Münchenrodaer Straße*
- *Ausgleichsmaßnahme A2: Erhalt und Pflege von 40 Pflaumenobstgehölzen und von Obsthecken*
- *Ausgleichsmaßnahme A3: Erhalt und Pflege von Gehölzen und Extensivgrünland*
- *Ausgleichsmaßnahme A4: Erhalt und Pflege von Gehölzen und Ruderalvegetation*
- *Ausgleichsmaßnahme A5: Eingrünung Klubhaus/ Parkplatz*
- *Ausgleichsmaßnahme A6: Erhalt und Pflege eines temporären Gewässers mit Ufergehölzen*
- *Gestaltungsmaßnahme G1: Dachbegrünung Klubhaus*
- *Gestaltungsmaßnahme G2: Verkehrsgrün*
- *Vermeidungsmaßnahme V1: Erhalt und Pflege eines Zauneidechsenhabitates*
- *Vermeidungsmaßnahme V2: Erhalt und Pflege von Gehölzen an der westlichen Grenze des Plangebietes*
- *Vermeidungsmaßnahme V3: Installation insektenschonender Leuchtmittel*
- *Vermeidungsmaßnahme V4: Installation vogelfreundlicher Glasflächen*
- *Vermeidungsmaßnahme V5: Erhalt und Pflege von Streuobstwiesen*
- Verwendung von gebietsheimischen Gehölzarten
- Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung und zum Nachtbauverbot
- Vorgaben zur Mahd von Offenlandflächen
- Bekämpfung der Orientalischen Zackenschote *Bunias orientalis*
- Vermeidung von Eingriffen in Gehölze
- Rekultivierung baubedingt überformter Grünlandflächen

### 12.7.2 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000- Gebiete)

Gebiete des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ (§ 10 (1) Nr. 8 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen, Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.



### **12.7.3 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB (Mensch und seine Gesundheit)**

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind sowohl die während der Baumaßnahmen als auch bei der künftigen Nutzung auftretenden Emissionen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, die entsprechenden immissionsrechtlichen Gesetzkriterien werden dabei eingehalten.

### **12.7.4 Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB (Kultur- und sonstige Sachgüter)**

Am südlichen Ortsrand von Münchenroda ist mit Resten der alten Dorfbefestigung zu rechnen. Bei Arbeiten in diesem Bereich ist eine Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Werden bei Erdarbeiten Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste (z.B. Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä.) festgestellt, sind diese im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Stadt Jena als Untere Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

## **12.8 Weitere Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, h und j BauGB**

### EMISSIONEN, ABFÄLLE UND ABWASSER

Nachteilige Auswirkungen durch Emissionen sind derzeit nicht zu erwarten.

Die Ableitung des belasteten Abwassers aus dem Plangebiet erfolgt in das bestehende Kanalnetz zur zentralen Kläranlage von Jena.

Abfälle werden zentral durch den örtlichen Entsorger erfasst und fachgerecht entsorgt.

### ENERGIEEFFIZIENZ UND NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

Die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden angestrebt. Auf einem Teil der Dachfläche des neu zu errichtenden Klubhauses ist eine Solaranlage vorgesehen. Das Bestandsgebäude im Baufeld 1 ist bereits mit einer Solaranlage ausgestattet.

## **12.9 Alternativen**

Da der Golfplatz bereits realisiert wurde ist eine Alternativprüfung für den Gesamtstandort nicht erforderlich.

Für die Alternativenbetrachtung sind damit nur die neu geplanten Bauflächen relevant. Für das nördliche Baufeld Betriebshof bestehen ebenso keine Alternativen. Durch die Nachnutzung eines leer stehenden Gebäudes ist der Standort auch hier bereits vorgezeichnet. Durch die Anpassung des Baufeldes an die örtliche Situation kann auch ein Eingriff an das Baufeld östlich in die angrenzende Hecke vermieden werden.

Für den Standort des Klubhauses kommen nur Flächen infrage, die im Nahbereich zum Startpunkt des bestehenden Golfparcours liegen. Damit beschränkt sich die Standortauswahl, wolle man eine komplette Umorganisation des Golfplatzes vermeiden, auf den festgesetzten Standort im Südosten des Geltungsbereiches.

Die Beeinträchtigung besonders geschützter Biotope ist ebenso wenig gegeben wie eine Überplanung bisheriger Kompensationsmaßnahmen. Zudem erfolgt eine Beschränkung des Baufeldes auf das funktional angemessene Minimum. Eine übermäßige Beanspruchung von Fläche und Versiegelung des Bodens soll vermieden werden. Durch Begrünungsmaßnahmen im Umfeld des geplanten Klubhauses sowie durch die festgesetzte Dachbegrünung wird eine Minimierung des Eingriffes erzielt.

## **12.10 Ergänzende Angaben**

### **12.10.1 Methodik**

Zur Beschreibung und Bewertung der Umwelt werden die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes gemäß den Anforderungen von § 1a BauGB schutzgutbezogen erfasst und in ihrer Bedeutung unterschieden. Zur Bewertung der Biotope wurde die Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) und das Bilanzierungsmodell Thüringen (TMLNU 2005) angewandt.

Grundlage der Ermittlung der Schutzgüter stellen vorrangig Erhebungen vor Ort (Ortsbegehungen und Ortstermine am 27.08.2018, 15.11.2018, 12.06.2019) sowie die dazu durchgeführten Beratungstermine (15.11.2018, 04.12.2018) dar. Weiterhin sind die Ergebnisse Artenerfassungen aus dem Jahr 2014 (BÖSCHA 2014) und der Artenschutzrechtlichen Prüfung (BÖSCHA 2019) sowie die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Vorhaben- und Erschließungsplan von 1997 (Stand 1. Änderung 2003) in die Betrachtungen eingeflossen.

### **12.10.2 Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

In die Erarbeitung des Umweltberichtes sind alle derzeit verfügbaren Unterlagen, Gutachten usw. eingeflossen.

### **12.10.3 Monitoring**

Monitoring sind geplante Maßnahmen zur Überwachung von möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt. Damit können unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und erforderliche Maßnahmen ergriffen werden.

Das Monitoring liegt in der Verantwortung der Stadt Jena. Für die Erhebung von Überwachungsdaten können Fachbehörden hinzugezogen werden bzw. bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden genutzt werden. Die Fachbehörden haben weiterhin im Rahmen ihrer eigenen Tätigkeit eine „Bringschuld“. Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss der Planung eine Informationspflicht gegenüber der Stadt besteht (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen des Monitorings gem. § 4c BauGB sind folgende allgemeine Maßnahmen bzw. Leistungen erforderlich:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen
- Allgemeine Überprüfung der Entwicklung des Gebietes nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, Überprüfung der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen, spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die Stadt Jena überwacht die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzt dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4c BauGB.

Die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen hinsichtlich Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen werden bereits innerhalb der Festsetzungen/Hinweise bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Insofern ist deren Durchführung bzw. Umsetzung an den vorhabenbezogenen B-Plan gebunden.

Für das gesamte Plangebiet ist eine Langzeitkontrolle der Maßnahmen zu ermöglichen.

Die grünordnerischen Maßnahmen bzw. die Ausgleichsmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Ausführung und ihrer nachhaltigen Wirkung zu kontrollieren. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze und Grünflächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**Tabelle 11: Geplante Überwachungsmaßnahmen**

<b>Überwachungsmaßnahmen:</b>	<b>Zeitpunkt:</b>
Einhaltung grünordnerischer Festsetzungen	während / nach der Herstellung der Kompensationsmaßnahmen
Einhaltung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen	vor/ während / nach der Herstellung der geplanten Baukörper
Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920	während der Baumaßnahmen
Überwachung der Bauarbeiten hinsichtlich möglicher archäologischer Funde im Boden → ggf. erforderliche Maßnahmen → Informationspflicht	während der Baumaßnahmen

#### 12.10.4 **allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“ im Jenaer Ortsteil Münchenroda stellt bezüglich der neu geplanten Baufelder und des Parkplatzes im Sinne des BNatSchG § 14 einen nach § 17 genehmigungspflichtigen Eingriff dar. Beeinträchtigungen, die durch den Bebauungsplan verursacht werden, innerhalb der für dieses Vorhaben eingriffsrelevanten Schutzgüter, werden umfassend dargestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt und beschrieben. Der Verursacher eines Eingriffs ist nach § 15 BNatSchG verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Im Rahmen des Umweltberichtes werden dazu Maßnahmen vorgeschlagen, die im Grünordnungsplan detailliert dargestellt werden.

Der Standort des Plangebietes befindet sich überwiegend im Bereich des V+E-Planes „Golfpark Münchenroda“ von 1997 (Stand 1. Änderung 2003 – Aufhebung wird durchgeführt), die Planflächen liegen somit im derzeitigen Stand gänzlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die durch die geplanten Baufelder und Verkehrsflächen überplanten Bereiche weisen im Bestand Grünland auf (Baufeld Klubhaus), die Flächen im Bereich des Baufeldes Betriebshof und dessen Umfeld am Ortsrand von Münchenroda sind durch bestehende Gebäude, randliche Hecken und randlich vorhandene Ruderal- und Grünlandflächen gekennzeichnet.

Durch die Planung erfolgt ein Verlust von naturnahem Boden sowie von Biotopen (v.a. Grünland). Das neu geplante Klubhaus stellt eine neue Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund des bereits bestehenden Golfplatzes überwiegend als vorbelastet einzustufen, die Errichtung des neuen Gebäudes jedoch stellt eine zusätzliche Beeinträchtigung zum bisherigen Zustand dar. Durch die Realisierung unterschiedlicher Maßnahmen (v.a. Eingrünung des Gebäudes) werden Umweltbelastungen vermieden, reduziert bzw. ausgeglichen.

Die Versiegelung und Bebauung findet weitestgehend auf bislang unversiegelten Flächen mit Grünlandbewuchs statt. Im nördlichen Baufeld (Betriebshof) erfolgt auch die Überplanung vorbelasteter Flächen (vorh. Gebäude und Abstellflächen). Im Plangebiet wurde durch Festsetzung einer maximalen versiegelbaren Fläche durch Abgrenzung der Baufelder angestrebt, den Flächenverbrauch auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Die Maßnahmen zur Eingrünung der Klubhaus-Fläche nach Norden, Osten und Süden (Hecke) sollen einen Übergang vom Ortsrand in die Freie Landschaft schaffen.

Neben den Maßnahmen zur Eingrünung des Gebäudes erfolgte zudem auch eine Anpassung sämtlicher Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet an deren tatsächliche Umsetzung bzw. an tatsächlich bepflanzte Flächen. Im Rahmen der Bilanzierung wurde nachgewiesen, dass auch im neuen Plan ausreichend Maßnahmen verankert sind (v.a. Erhalt und extensive Pflege vorhandener Bepflanzungen und sonstiger Habitatflächen) und durch die Neuplanung kein planerisches Defizit entsteht.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Zusammenhang mit den dargestellten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Mit Hilfe eines Monitorings werden weitere ggf. entstehende Beeinträchtigungen der Umwelt und des Landschaftsbildes vermieden.

Es ist davon auszugehen, dass nach Realisierung der Maßnahmen **keine erheblichen Beeinträchtigungen** des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet ist. Somit kann der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erwartende Eingriff im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG kompensiert werden.

### 13. QUELLENVERZEICHNIS

#### Gesetze, Richtlinien, Erlasse

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

**Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG-)** vom 30.07.2019 (GVBl. 2019, 323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432)

**Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)** vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

**Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

**Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 28.05.2019 (GVBl. 2019, S. 74)

**Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie)** vom 25. 4. 1979 (ABl. EG Nr. L 103 S. 1), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)

**Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)** vom 22.7.1992 (ABl. L 206, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)

**Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2025 i.d.F. d. Bekanntmachung vom 04.07.2014**

**Regionalplan Mittelthüringen (RP-MT) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 31/2011)**

#### Gutachten

**BÖSCHA GMBH (2019):** Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Golfplatz Münchenroda“ Teilfläche Nord in der Gemarkung Münchenroda. Gutachten im Auftrag der MGM Management GbR. Stand März 2019.

**BÖSCHA GMBH (2014):** Bebauungsplan „Golfpark“ in der Gemarkung Münchenroda. Faunistische Untersuchungen: Avifauna, Amphibien, Reptilien. Gutachten im Auftrag der Stadt Jena. Stand November 2014.

#### Literatur und Quellen im Internet

**BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN, 2019):** Gebietsfremde und Invasive Arten in Deutschland. *Bunias orientalis*. <https://neobiota.bfn.de/handbuch/gefaesspflanzen/bunias-orientalis.html>

**FRICK, S.; GRIMM, H.; JAEHNE, S.; LAUSSMANN, H.; MEY, E. & J. WIESNER (2010):** Rote Liste der Brutvögel (Aves) Thüringens. 3. Fassung, Stand 12/2010.

**GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015):** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, 30. November 2015



**HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009):** Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands - Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1)

**LPV "GRÜNE UMWELT" E.V.; JULIUS KÜHN-INSTITUT BRAUNSCHWEIG; UMWELT- UND GEODATEN MANAGEMENT GbR HALLE (SAALE) & KOORDINATIONSSTELLE INVASIVE NEOPHYTEN IN SCHUTZGEBIETEN SACHSEN-ANHALTS BEIM UFU E. V. (2019):** Neophyten in der Landwirtschaft. ENVISAGE - Erfassung und Management invasiver Neophyten auf landwirtschaftlichen Nutzflächen zur Sicherung der landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen. Orientalische Zackenschote. <http://neophyten-in-der-landwirtschaft.de/index.php/zackenschotchen-orientalisches/>

**METZING, D.; HOFBAUER, N.; LUDWIG, G. & G. MATZKE-HAJEK (Red.) (2018):** Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 7: Pflanzen. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (7). 784 S.

**STADT JENA (2003):** 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan Nr. VE-Mr 07. Gemarkung Münchenroda

**STADT JENA (2016):** Landschaftsplan der Stadt Jena. <https://umwelt.jena.de/landschaftsplan>

**STADT JENA (2019):** JenKAS. Die Jenaer Klima-Anpassungs-Strategie. <http://www.jenkas.de/>

**THÜRINGER LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION (TLVERMGEO 2018):** Geoportal-TH.de. Geoproxy Kartenviewer Thüringen. [http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start\\_geoproxy.jsp](http://www.geoproxy.geoportal-th.de/geoclient/start_geoproxy.jsp)

**THÜRINGER LANDESAMTS FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2019):** Umwelt regional.jena.de/uwraum/umweltregional/main.html

**THÜRINGER LANDESAMTS FÜR UMWELT, BERGBAU UND NATURSCHUTZ (2019):** Kartendienste des TLUBN. Kartendienste Naturschutz sowie Geologie und Bodenkunde. <http://www.tlug-jena.de/kartendienste/>

**THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2017):** Standard-Datenbogen für besondere Schutzgebiete (BSG), vorgeschlagene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (vGGB), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG). FFH-Gebiet Nr. 127 (DE5035309) „Jenaer Forst“. Amtsblatt der Europäischen Union L198/41. Datum der Aktualisierung: 05/2017.

**THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2017):** Standard-Datenbogen für besondere Schutzgebiete (BSG), vorgeschlagene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (vGGB), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und besondere Erhaltungsgebiete (BEG). SPA-Gebiet Nr. 33 (DE5135420) „Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte“. Amtsblatt der Europäischen Union L198/41. Datum der Aktualisierung: 05/2017.

**THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2018):** Invasive Pflanzenarten in Thüringen. [https://www.thueringen.de/th8/tlug/umweltthemen/naturschutz/invas\\_arten/invas\\_pflanzenarten/index.aspx](https://www.thueringen.de/th8/tlug/umweltthemen/naturschutz/invas_arten/invas_pflanzenarten/index.aspx)

**THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (1999):** Eingriffsregelung in Thüringen.

**THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT (2005):** Eingriffsregelung in Thüringen – Bilanzierungsmodell.

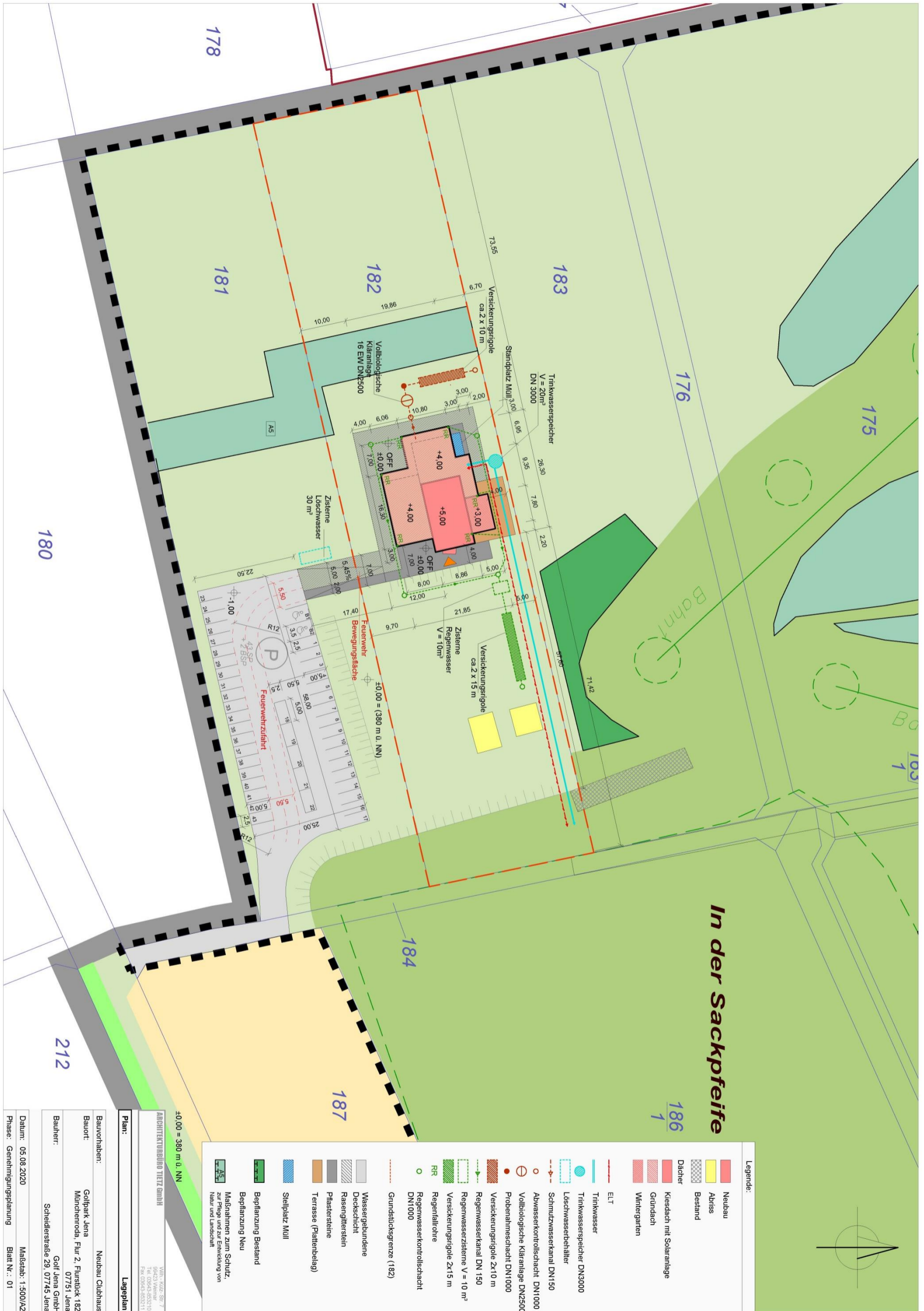
**THÜRINGER MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, NATURSCHUTZ UND UMWELT / THÜRINGER LANDESANSTALT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE (2004):** Die Naturräume Thüringens - Naturschutzreport Heft 21.

**UMWELTBUNDESAMT UBA (2018):** Folgen des Klimawandels. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimafolgen-anpassung/folgen-des-klimawandels#textpart-1>

**VON KNORRE, D. & S. KLAUS (2009):** Rote Liste der Säugetiere (Mammalia pt.) Thüringens (ohne Fledermäuse). 3. Fassung, Stand 11/2009.

14. OBJEKT- UND FREIFLÄCHENPLANUNG

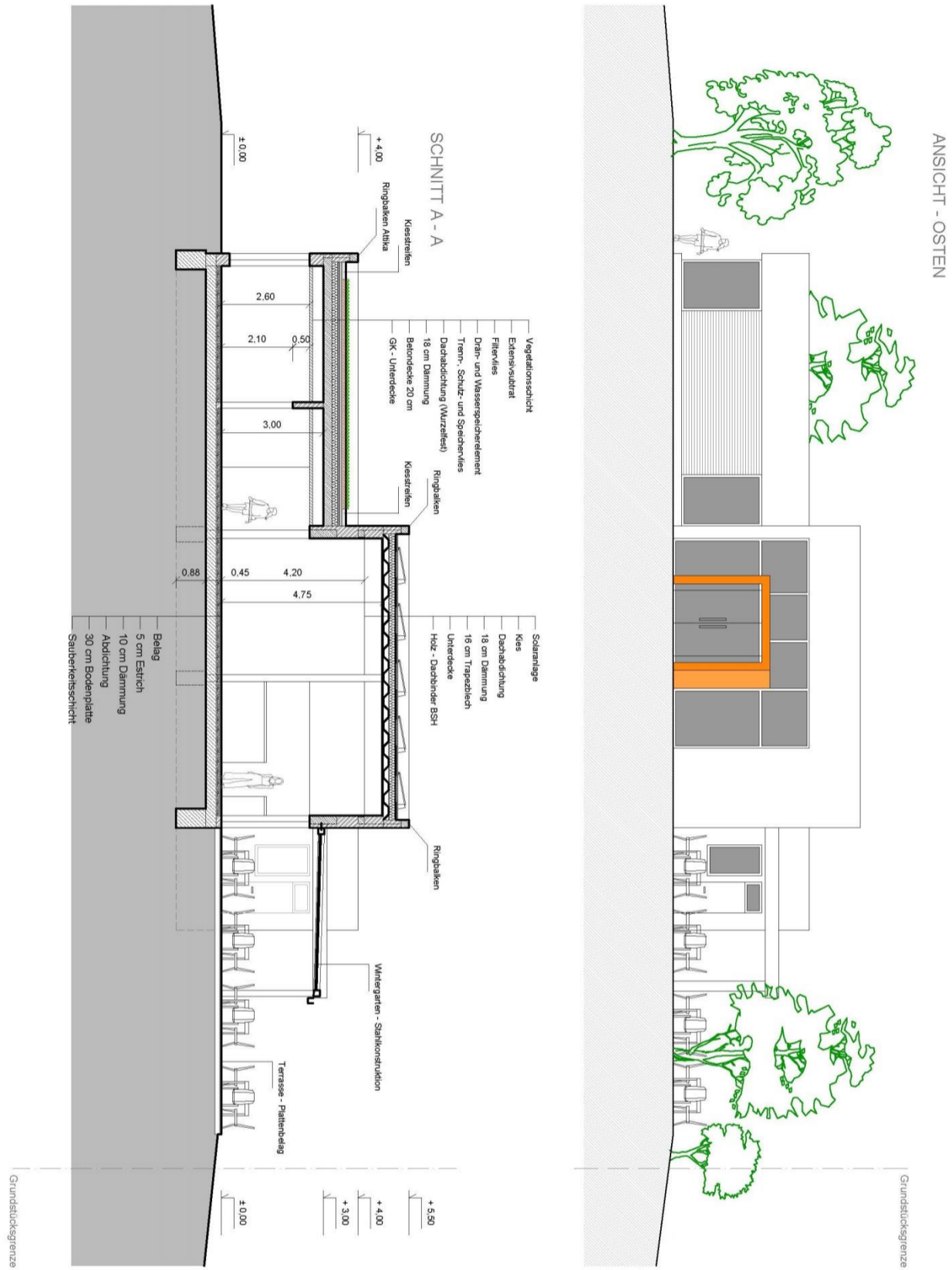
Lageplan – Neubau Klubhaus (Architekturbüro Tietz GmbH, Stand:05.08.2020) – unmaßstäblich







Ansicht Ost / Schnittdarstellung – Neubau Klubhaus (Architekturbüro Tietz GmbH, Stand: 08.07.2020) - unmaßstäblich



ARCHITECTURBÜRO TIETZ GMBH  
 Tietz, Kules, Str. 7  
 06123  
 Tel. 03645-852110  
 Fax 03645-852113

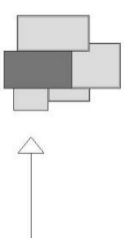
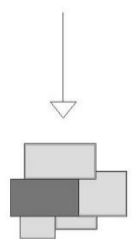
**Plan:** Schnitt A-A, Ansicht Osten

**Bauvorhaben:** Neubau Clubhaus  
**Bauort:** Golfpark Jena Münchenroda, Flur 2, Flurstück 182 07751, Jena  
**Bauherr:** Golf Jena GmbH Scheidelstraße 28, 07745 Jena

**Datum:** 08.07.2020 **Maßstab:** 1:100/A2  
**Phase:** Genehmigungsplanung **Blatt Nr.:** 03



Ansicht Süden / Ansicht Norden – Neubau Klubhaus (Architekturbüro Tietz GmbH, Stand: 08.07.2020) - unmaßstäblich



ARCHITECTURBÜRO TIETZ GMBH Villa „König-Sitz“ 99423 Weimarer Tel. 03643-852110 Fax 03643-852111	
<b>Plan:</b>	<b>Ansicht Süden, Ansicht Norden</b>
<b>Bauherr:</b>	Golf Jena GmbH Scheidestraße 29, 07745 Jena
<b>Bauort:</b>	Münchenroda, Flur 2, Flurstück 182 07751 Jena
<b>Bauherr:</b>	Golf Jena GmbH Scheidestraße 29, 07745 Jena
<b>Datum:</b>	08.07.2020
<b>Phase:</b>	Genehmigungsplanung
<b>Blatt Nr.:</b>	04
<b>Maßstab:</b>	1:100/A2