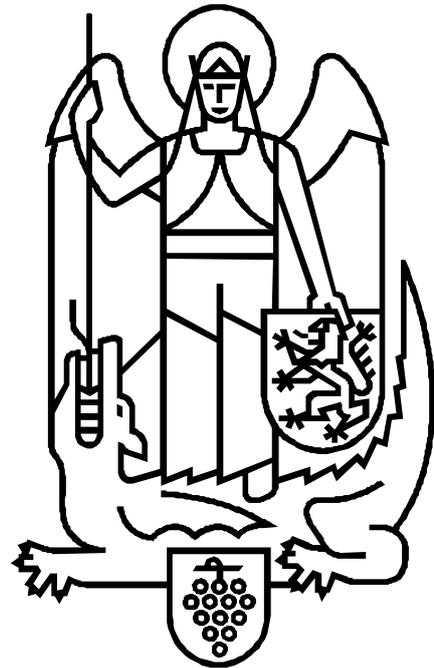


Stadt Jena

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan

VBB-Mr 09
Golfplatz,
Teilabschnitt Nord



Zusammenfassende Erklärung

für das Gebiet

Gemarkung Münchenroda, Flur 2,
südlich der Ortslage Münchenroda

Planung und
Grünordnung

KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH
Kupferstraße 1
99441 Mellingen

Tel.: 036453 /865-0
Fax: 036453/ 865-15

Zusammenfassende
Erklärung

Fachdienst Stadtplanung
Team Bauleit- und Grünplanung
Am Anger 26
07749 Jena

Tel.: 03641/495234
Fax: 03641/495205

E-Mail: FD-Stadtplanung@jena.de

Jena, den 11.03.2021

Zusammenfassende Erklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B-Mr 09 „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Standort / Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet B-Mr 09 „Golfpark, Teilabschnitt Nord“ befindet sich in der Gemarkung Münchenroda, Flur 2, südlich der Ortslage Münchenroda. Der Geltungsbereich umfasst den im Jahr 2000 errichteten, 9 Spielbahnen umfassenden Golfplatz, einschließlich zusätzlicher Grundstücke im Westen und im Norden. Außerdem sind die benötigten Zufahrtswege sowie eine landwirtschaftliche Fläche, die von den Spielbahnen umschlossen sind, Bestandteil des Geltungsbereiches.

Der Golfpark liegt eingebettet in einer landschaftlichen reizvollen Umgebung. Felder, Grünland, Gehölzstrukturen und Wald prägen das Umland und bilden eine abwechslungsreiche Kulisse.

wesentliche Planinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist den bestehenden Golfplatz entsprechend seines Bestandes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ aus. Im südwestlichen Bereich des Planareals wurde ein Baufeld für die Errichtung eines Klubhauses sowie ein Parkplatz festgesetzt. Ein zweites Baufeld wurde innerhalb eines separaten Geltungsbereiches im Norden für die Nutzung eines Bestandsgebäudes als künftigen Betriebshof ausgewiesen. Festsetzungen wurden außerdem zur Lage der Zufahrt, zur medientechnischen Erschließung sowie zu den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Anlass der Planaufstellung und Planungsverlauf

Anlass der Planung war die Absicht der Golfparkbetreibergesellschaft auf dem bestehenden Golfplatz ein Golfklubhaus zu errichten. Die Lage des zukünftigen Klubhauses sollte von dem im bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan VE-Mr 07 „Golfpark“ festgesetzten Standort abweichen. Darüber hinaus wurde die formale Unwirksamkeit des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplans festgestellt. Damit bestanden mehrere Gründe für die Aufstellung eines (neuen) vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in einem gesonderten, parallel laufenden Verfahren aufgehoben. Ziel der Planung war somit die Sicherung des bestehenden Golfplatzes sowie die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Golfklubhauses inkl. Parkplatz. Der Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde am 22.08.2018 vom Stadtrat gefasst. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat als Satzung beschlossen und ist mit dessen Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.10/21 seit dem 11.03.2021 rechtskräftig.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung vorgenommen. Geprüft wurden die Auswirkungen der Umsetzung des Planvorhabens auf die Umwelt, inkl. des Naturschutz-

zes und der Landschaftspflege. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, als Teil der Planbegründung dokumentiert. Der Umweltbericht enthält auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, in welcher die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt wurden. Dabei konnte eine ausgeglichene Bilanz erreicht werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb des Plangebietes, im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs festgesetzt. Im Rahmen der Planaufstellung wurde außerdem überprüft, ob die im Zusammenhang mit der Errichtung der vorhandenen Golfplatzanlage bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eine vollständige Kompensation der mit der Errichtung des Golfplatzes verbundenen Eingriffe bewirkt haben (rechnerischer Nachweis). Die Prüfung hat ergeben, dass eine vollständige Kompensation des Eingriffs erfolgt ist. Das Prüfergebnis wurde in einem gesonderten Dokument „Dokumentation Maßnahmekonzept“ (Anlage 2 der Begründung) festgehalten.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Eine frühzeitige Offenlage der Planunterlagen (Vorentwurf) fand im Zeitraum vom 18.03.2019 bis 29.03.2019 statt. Während der Zeit der Auslegung konnten Anregungen oder Hinweise eingereicht werden. Zeitgleich wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Der im Anschluss an den Vorentwurf erstellte Planentwurf wurde am 02.10.2019 durch den Stadtrat gebilligt und zur Auslegung bestimmt (Billigungs- und Auslegungsbeschluss StR 19/0135-BV vom 02.10.2019). Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand im Zeitraum vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 im Foyer des Verwaltungsgebäudes Am Anger 26, 2. Stock statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.11.2019 beteiligt.

Weder bei der frühzeitigen Beteiligung noch bei der öffentlichen Auslegung sind Anregungen oder Hinweise aus der Öffentlichkeit eingegangen. Anregungen und Hinweise von den angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange wurden jeweils in Abwägungstabellen zum Vorentwurf und zum Entwurf dokumentiert. Dabei wurde geprüft, ob die vorgetragenen Anregungen bzw. Hinweise in die Planung aufgenommen werden können. Bei den eingegangenen Stellungnahmen wurden überwiegend Hinweise erteilt, die, soweit sie berechtigt waren, in die Planung übernommen wurden. Abwägungsrelevante Anregungen sind nur sehr wenige erfolgt. Darunter der Vorschlag, das Klubhaus an anderer Stelle zu errichten, um eine weitere Zersiedelung zu vermeiden (Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz) und eine, welche sich aus Artenschutzgründen gegen den Parkplatz an der vorgesehenen Stelle richtete (Landesjagdverband). Beiden Anliegen wurde nicht entsprochen. Berücksichtigt wurde dagegen die Anregung des FD Umweltschutzes zur Eingrünung des Parkplatzes sowie zur Verwendung von vogelfreundlichem Glas für das Golfklubhaus.

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Planverfahrens wurden keine Alternativen zur vorliegenden Planung geprüft. Der Golfplatz war bereits im Bestand vorhanden und wurde nicht in Frage gestellt. Das neu zu errichtende Klubhaus sollte in das bestehende Konzept der Reihenfolge der Golfspielbahnen integriert werden. Der Golfparkbetreiber konnte stichhaltige Argumente vortragen, die den Klubhausstandort an der festgesetzten Stelle der Planung funktional begründen. In der Abwägung wurde ausführlich auf diese Thematik eingegangen.