

# STADT JENA

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „GOLFPLATZ MÜNCHENRODA – TEILFLÄCHE NORD“

### IM OT MÜNCHENRODA

#### BEGRÜNDUNG

STAND: VORENTWURF 01.03.2019

**Verfahren:**

Stadt Jena  
Fachdienst Stadtentwicklung / 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 28  
07751 Jena



---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. ANLASS / PLANUNGSZIEL.....</b>	<b>2</b>
<b>2. GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>3</b>
<b>3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>3</b>
<b>4. BESTANDSDARSTELLUNGEN.....</b>	<b>4</b>
4.1 Verkehrsanbindung.....	5
4.2 Topographie.....	5
4.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
4.4 Versorgungstechnische Erschließung.....	5
4.5 Grünstrukturen.....	5
<b>5. VORHABENSBE SCHREIBUNG.....</b>	<b>6</b>

## 1. ANLASS / PLANUNGSZIEL

Die bereits vorhandene Golfanlage umfasst auf einem Areal von ca. 42 ha die notwendigen Flächen für einen Spielbetrieb mit einer 9-Loch-Anlage.

Das neue Betreiberkonzept sieht vor, die Golfanlage zu qualifizieren und mit entsprechenden baulichen Ergänzungen für einen modernen Spielbetrieb attraktiv umzugestalten.

Das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben „Golfplatz Münchenroda – Teilfläche Nord“ umfasst die Errichtung eines Klubhauses mit den erforderlichen Pkw-Stellplätzen und die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes zum Betriebshof. Mittels Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung der Bau- und Umnutzungsvorhaben geschaffen werden

Aufgrund des Betreiberwechsels sowie dem Standortwechsel des geplanten Klubhauses gegenüber der Ursprungsplanung ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Verwirklichung des Planungszieles erforderlich.

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.

Die heute bereits vorhandene Anlage umfasst die erforderlichen Flächen für einen regulären Spielbetrieb mit einer 9-Loch-Anlage auf einem Areal von ca. 42 ha. Notwendige und gewünschte Nebenanlagen, die für eine zeitgemäße Betreuung eines Golfplatzes angemessen wären, sind in teilweise unzureichenden Qualitäten realisiert. Ein Klubhausgebäude, das für die Betreuung eines Golfplatzes unter modernen Funktionsanforderungen unabdingbar ist, ist momentan in einer provisorischen Baracke untergebracht. Um den Golfplatz weiterhin im Bestand zu halten sowie langfristig ausreichend heimische Golfspieler 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.

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

Insbesondere soll die Anlage den Neubau eines Klubhauses einschließlich erforderlicher Nebenanlagen erhalten sowie mit ausreichenden Pkw-Stellplätzen ausgestattet werden.

Erschließungsanlagen sind überwiegend vorhanden. Bei Bedarf wird im Zuge der Maßnahmenumsetzung die notwendige Qualität vervollständigt.

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.

## 2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Golfpark Münchenroda – Teilfläche Nord“ besitzt eine Größe von ca. 42 ha.

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

Flurstücke 107/2, 108 – 118, 121/1, 121/4 – 5, 122, 143-150, 151/1, 161, 162, 163/1, 164-166, 167/11, 169 – 172, 174/1, 175, 176, 181 – 184, 186/1, 188, 190, 191, 238/1, 242, 273-76, 285 und 1207/1-3.

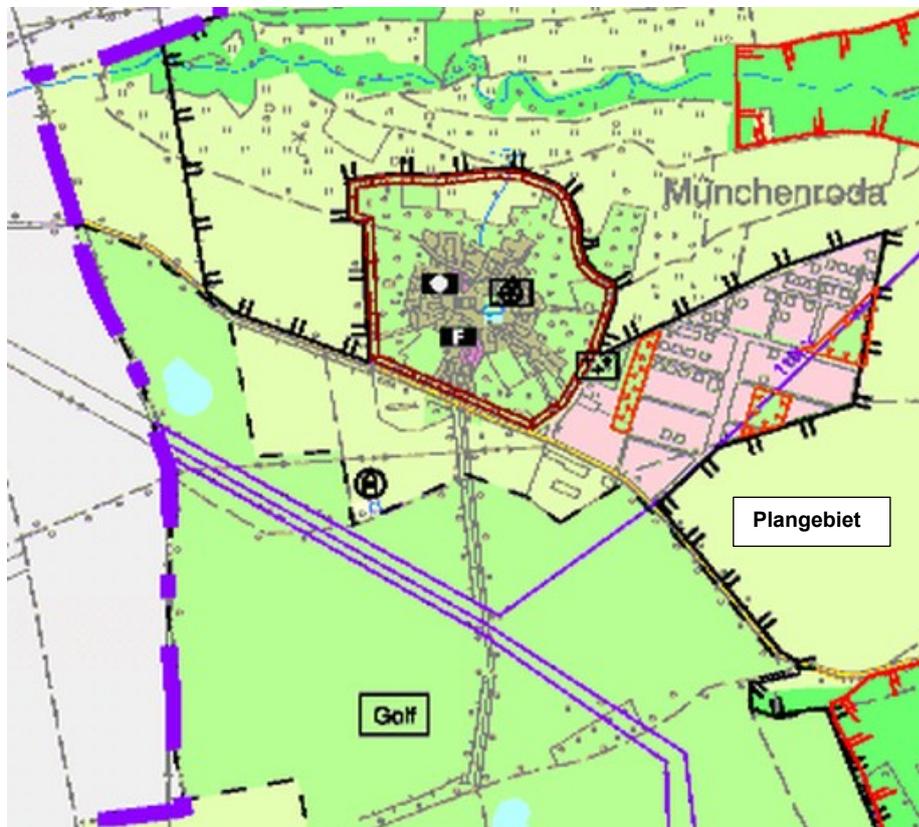
Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilflächen.

## 3. 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 aus dem Jahre 2006 folgendermaßen dargestellt:

Die Hauptflächennutzung des Areals südlich der Münchenrodaer Straße besteht aus „Grünflächen“ nach § 5 (2) 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Golfplatz. Die Übergangsf Flächen entlang der Münchenrodaer Straße sowie eine kleine Teilfläche am südwestlichen Rand des Plangebietes sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ entsprechend § 5 Abs. (2) 9 BauGB dargestellt.



Auszug aus dem FNP der Stadt Jena - unmaßstäblich

Die Planfläche wird als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz“ dargestellt und wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen.

#### 4. BESTANDSDARSTELLUNGEN

Die vorhandene Golfplatzanlage erstreckt sich über eine Fläche von ca. 42 ha. Sie besitzt auf leicht hügeligem Gelände 9 Bahnen und eine Driving Range mit 20 Abschlagsplätzen. Signifikant ist die Eingrünung mit Hecken, Feldgehölzen und Bäumen.

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 Trittrasenwege bzw. Schotterwege ausgebildet.

Eine Haupteinfahrstraße 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 Klubhaus genutzt wird. Dieser ist ein bereits befestigter Parkplatz mit ca. 20 Stellflächen zugeordnet. Für das Klubhaus ist ein Neubau entsprechend den erforderlichen Funktionen und heutigen Standards vorgesehen. In die geplante Erneuerungsmaßnahme wird der Parkplatz einbezogen und den Anforderungen angepasst.

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

##### **Betriebshof**

An der Münchenerodaer Straße befindet sich ein Bestandsgebäude, welches bereits zu Lager- und Abstellzwecken (z.B. Unterbringung der Caddy's) im Zusammenhang mit dem Golfplatzbetrieb genutzt wird. Dieses Gebäude wird auch künftig mit diesen Nutzungsinhalten belegt. Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen sind vorgesehen. Das Gebäude ist teilweise eingeschossig und teilweise dreigeschossig.

Zufahrtswege, Stellplätze und Lagerflächen ergänzen das Objekt.

Der in den Geltungsbereich einbezogene Feldweg von Münchenroda nach Döbritschen bildet gleichzeitig einen markierten Wanderweg des Jenaer Wanderwegenetzes sowie die Haupteinfahrachse der Golfspielanlage. Der zweite Hauptweg führt von der Münchenerodaer Straße parallel zum benannten Feldweg bis zum Hochbehälter. Zahlreiche weitere unbefestigte Fahr- und Fußwege erschließen das Plangebiet.

#### **4.1 Verkehrsanbindung**

Die Verkehrsanbindung des Ortsteils Münchenroda erfolgt über die im Mühlthal verlaufende Bundesstraße B 7 und die Kreisstraße K 6 - Richtung Großschwabhausen sowie Ortsverbindungsstraßen in den Münchenrodaer Grund 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 Busfahrtschein. Über Regionalbuslinien bestehen Verknüpfungen nach Großschwabhausen und Weimar. Zusätzlich verkehrt der Schulbus nach Großschwabhausen und Mellingen.

#### **4.2 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.

#### **4.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum des Vorhabenträgers. Bei Flurstücken, wo dies nicht der Fall ist, bestehen langfristige Pachtverträge mit den Eigentümern bzw. Optionen zum Flächenankauf.

#### **4.4 Versorgungstechnische Erschließung**

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

Eine Anbindung an ausreichend dimensionierte Medien ist bei der Realisierung des Vorhabens gegeben.

#### **4.5 Grünstrukturen**

Der vorhandene Golfplatz ist im Geltungsbereich geprägt durch umfangreiche Grünstrukturen. Diese lassen sich unterteilen in intensiv- und extensiv genutzte Bereiche. Neben den Grünflächen existieren im Plangebiet noch kleinere Gebäude (Scheune, Abschlagshaus, derzeitige Klubhaus (Baracke)) sowie ein befestigter Zufahrtsweg und ein befestigter Parkplatz zwischen der Ortslage Münchenroda und dem Abschlagshaus.

Zu den intensiv genutzten Grünflächen zählen die unmittelbaren Golf-Spielflächen sowie die dazwischen und seitlich liegenden häufig gemähten bzw. intensiv gepflegten Bereiche (v.a. Rasen, zudem Sand-Bunker, Graswege etc.).

Die extensiven Grünflächen sind geprägt durch extensives Grünland (max. 2x jährlich gemäht, ohne Düngung) nicht gepflegte Ruderalfluren, verschiedene Gehölzpflanzungen sowie durch ein angelegtes Gewässer und ein Bereich eines ungenutzten Erdbeckens (ehemals als Regenwasserzisterne geplant und nie in Betrieb genommen).

Eine Vielzahl der Gehölzpflanzungen sowie die Anlage eines temporären Gewässers erfolgten im Zuge von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den bereits angelegten Golfplatz.

Im Umfeld des Golfplatzes befinden sich Ackerflächen (teilweise auch im Geltungsbereich), weiteres Grünland, diverse Gehölzstrukturen (z.B. Hecken, Baumreihen, Streuobstwiesen, Feldgehölze, im Süden Wald) sowie die Ortslage von Münchenroda (bebaute Flächen, Gärten, Zufahrtsstraßen, etc.).

Vorbelastungen im Plangebiet ergeben sich durch die vorhandene Nutzung als Golfplatz, durch die umgebende Landwirtschaft, durch querende Hoch- und Niederspannungstrassen sowie durch die Ortslage Münchenroda und die entsprechenden Zufahrtsstraßen.

Das Plangebiet selbst ist von keiner naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisung betroffen. Unmittelbar nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich jedoch Flächen des LSG Nr. 32 „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“. Im Nahbereich befinden sich zudem das Naturschutzgebiet Nr. 452 „Jenaer Forst“, das FFH-Gebiet Nr. 127 „Jenaer Forst“ und das Vogelschutzgebiet Nr. 33 „Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte“.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18ThürNatG sind unmittelbar angrenzend zum Plangebiet (Streuobstwiesen, Magerrasen) vorhanden.

Das Plangebiet ist Lebensraum für planungsrelevante Tierarten des Offenlandes und von Gehölzen. Aufgrund der anzunehmenden Vorkommen erfolgte im Jahr 2014 eine Erfassung der Artengruppen: Avifauna, Amphibien und Reptilien. Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Golfplatz Münchenroda – Teilfläche Nord“ sowie einen sich südlich anschließenden Bereich, welcher perspektivisch als Erweiterungsfläche für den Golfpark vorgesehen ist.

Im Untersuchungsgebiet wurden gemäß Gutachten 63 Vogelarten nachgewiesen. Davon waren 28 Arten Brutvögel im Gebiet. 25 Arten nutzten das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat zur Brutzeit, 10 Arten wurden als Durchzügler registriert. 1 Art wurde sowohl als Brutvogel als auch als Nahrungsgast zur Brutzeit beobachtet. Bei 3 Arten gelangen Nachweise als Brutvogel und als Durchzügler. An sogenannten „Wertarten“ (in den Roten Listen der Brutvögel Deutschlands oder Thüringens oder der Roten Liste der wandernden Vogelarten Deutschlands oder im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie verzeichnete Arten oder laut Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Arten) wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes 25 Arten nachgewiesen.

Amphibien wurden 2014 keine festgestellt, es sind aber Vorkommen von drei Arten aus früheren Erfassungsjahren (2011) bekannt (Grasfrosch, Erdkröte und Teichmolch).

Im Ergebnis der Reptilienkartierung wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet eine bedeutende Zauneidechsen-Population siedelt. Der Fund einer subadulten Ringelnatter am Waldrand im äußersten Südwestbereich des Untersuchungsgebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) zeigt, dass in den südlichen (v.a. waldnahen) Teilen auch Landhabitate dieser Art liegen.

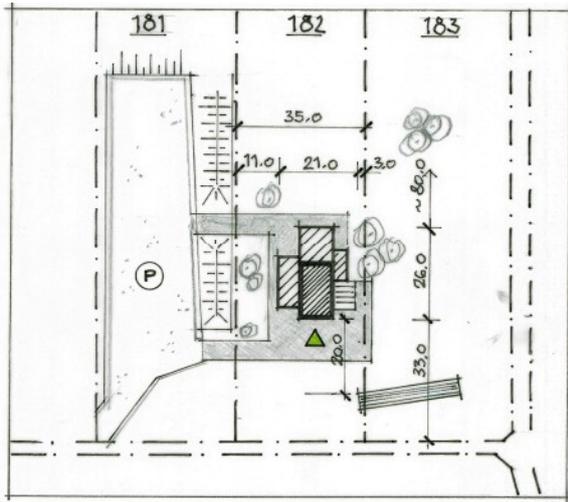
Details und untersetzende Aussagen werden im Umweltbericht in der weiteren Planung zum Entwurf eingestellt.

## **5. VORHABENS BESCHREIBUNG**

Um den Golfplatz qualitativ aufzuwerten ist der Neubau eines Klubhauses am jetzigen Standort der vorhandenen Baracke vorgesehen.

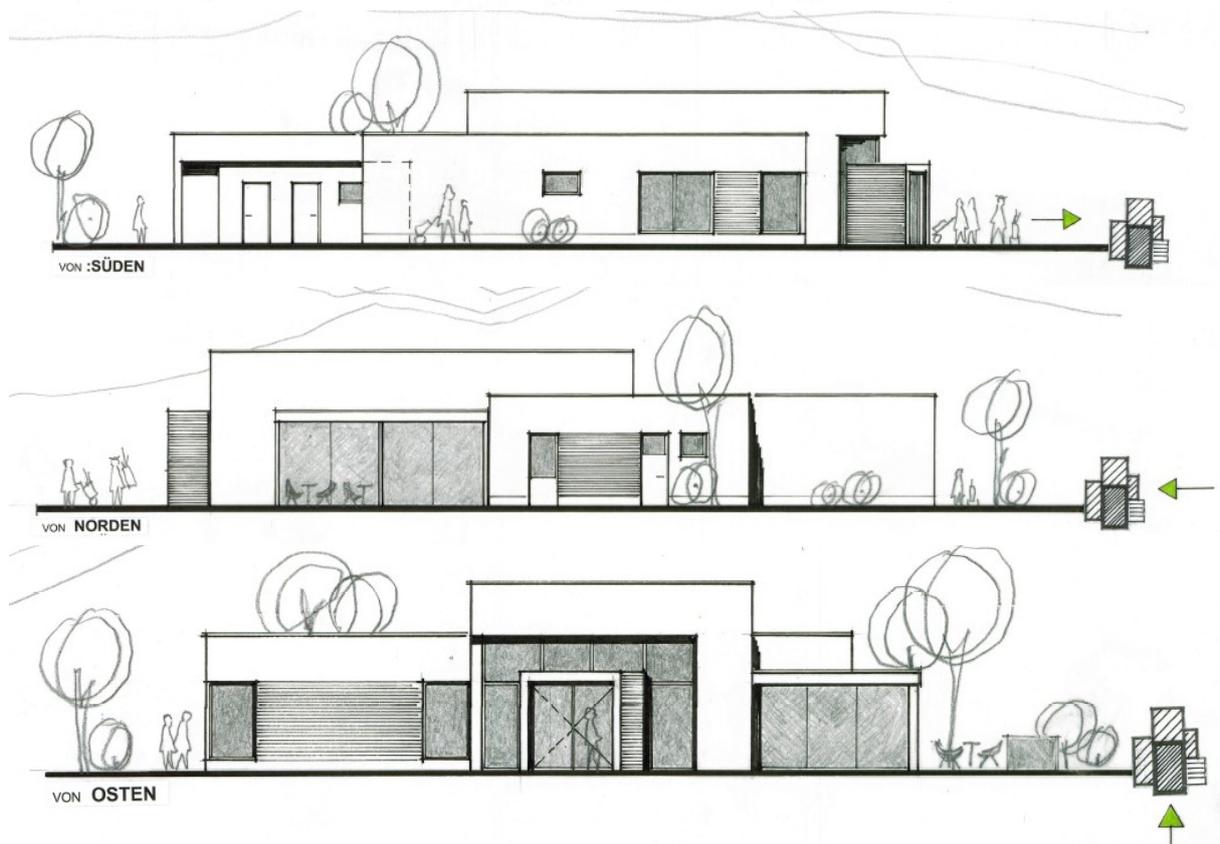
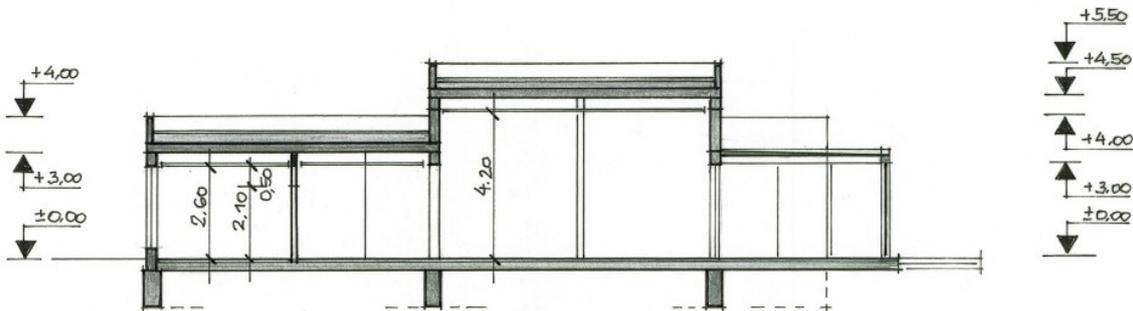
Die Erschließung des Klubhauses erfolgt über die bereits hergestellte Zufahrt von der Münchenrodaer Straße aus.

Dem Gebäude selbst werden Außenanlagen verschiedener Funktionen (Abstellfläche, Terrasse, Wege usw.) zugeordnet



Lageplan (Architekturbüro Tietz GmbH – Stand: 11.01.2019 – unmaßstäblich)

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 über Oberkante Fertigfußboden. Toleranzspielräume sind im Rahmen der Festsetzung der Gebäudehöhe enthalten.

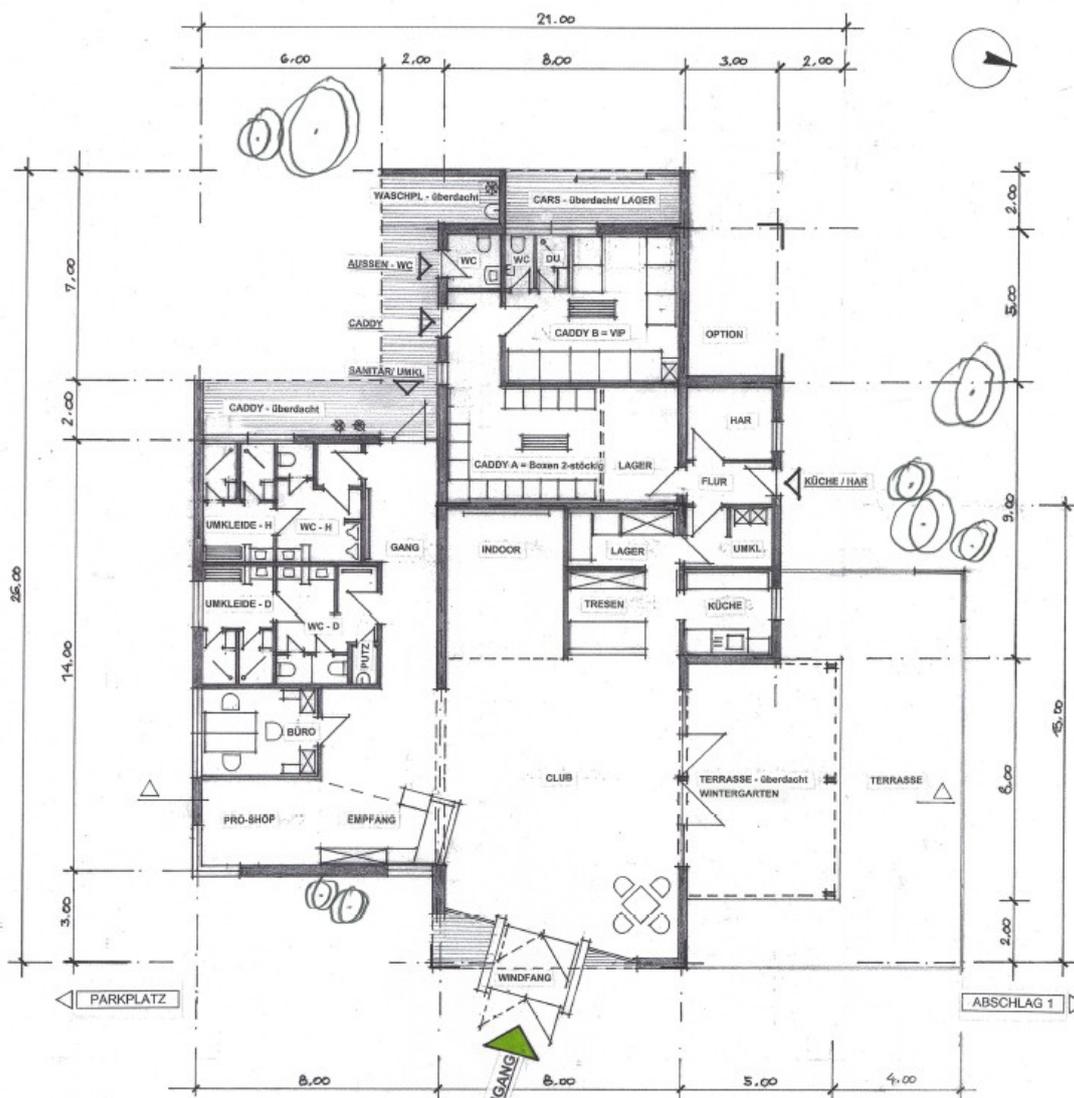


Entwurfsplanung (Architekturbüro Tietz GmbH – Stand: 11.01.2019 – unmaßstäblich)

Im Gebäude sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Umkleide- und Sanitarräume für Männer und Frauen getrennt
- Büroräume
- Räumlichkeiten für Caddy-Boxen
- Verkaufsraum für Golfartikel
- Klubraum mit Ausschank und Kleingastronomie

Die im Entwurf angedachte Flächenbelegung im Gebäude ist dem nachfolgenden Grundriss zu entnehmen.



Entwurfsplanung – Grundriss (Architekturbüro Tietz GmbH – Stand: 11.01.2019 – unmaßstäblich)

Um eine Integration in den umgebenden Landschaftsraum zu sichern wurde sich auf eine Eingeschossigkeit des Gebäudes beschränkt und eine Eingrünungsmaßnahme (Realisierung einer Baum-Strauchhecke – Maßnahmen A 5) zugeordnet.