

Fachdienst Stadtplanung
Herr [REDACTED]

Bebauungsplan Münchenroda Süd, Voruntersuchung, Anfrage vom 02.02.21

hier: Hinweise des Fachdienstes Umweltschutz

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

wir bitten um Berücksichtigung der folgenden Hinweise des Fachdienstes Umweltschutz im weiteren Planverfahren.

Naturschutz

Artenschutz

Es sind Artenerfassungen notwendig. Dafür ist eine Vorlaufzeit von etwa einem Jahr einzuplanen.

1. Erfassung von Brut- und Zugvögeln und Gebäudebrütern.
2. Erfassung und Kontrolle potentieller Fledermausquartiere an den vorhandenen Gebäuden (in Spalten und Einfluglöchern der Garagen, Lager etc.).
3. Ermittlung von Potential- und Ausschlussflächen der Zauneidechse.

Bei Feststellung planungsrelevanter Arten wird die Erarbeitung einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig, die ggf. erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen aufzeigt.

Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage im baurechtlichen Außenbereich ist für die weitere Planung der Bestand der vorhandenen Biotoptypen aufzunehmen (Biotoptypenkartierung, mit vorhandenem landschaftsprägenden Baumbestand inkl. Art, Höhe, StU).

Für die notwendig werdenden Ausgleichsmaßnahmen können bereits im Vorgriff die vorhandenen Streuobstwiesen und Obstreihen um den Ortskern auf ein mögliches Aufwertungspotential geprüft werden.

Immissionsschutz

Lärm

Durch die benachbarte Sportanlage „Golfplatz“ kann es zu Lärmbeeinträchtigungen im zukünftigen Wohngebiet kommen. Für den VBB-MR 09 „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“ liegt keine Schallimmissionsprognose vor.

Das Baufeld 1 soll als Betriebshof mit Büro, Lager/ Werkstatt, Haus-/ Platztechnik genutzt werden. Weiterhin ist vorgesehen, auf dem Golfplatz im Baufeld 2 ein Klubhaus mit Büro/ Proshop/ Empfang, Gastronomie, Indooranlage, Sanitär- und Umkleidebereich und Caddyräumen zu errichten.

Die Zufahrt, z. B. für Nutzer und Besucher führt mitten durch das Planvorhaben „Münchenroda-Süd“. Rasenpflege mit Mähfahrzeugen sind auch am Sonntag möglich. Turniere finden ebenfalls an den Wochenenden statt. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Golfsport sind daher nicht auszuschließen.

In der weiteren Planung ist eine Untersuchung der Lärmvorbelastung durch Nutzung und Betrieb der Sportanlage durchzuführen. Es ist zu ermitteln, ob ein Lärmkonflikt zwischen beiden Bauleit-

planungen bzw. durch das Heranrücken einer schutzbedürftigen Wohnnutzung an eine Anlage nach der 18. BImSchV auftreten kann. Sollte dies der Fall sein, kann eine Beschränkung der Sportanlage bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht ausgeschlossen werden. Die aktuelle Baugenehmigung für den Golfparkbetreiber ist zu beachten.

Klima

Das als Freiland-Klimatop eingestufte Gebiet wird durch eine sehr starke Kaltluft-Entstehung charakterisiert. Es weist einen extremen Tages- und Jahresgang der Temperatur und Feuchte auf. Dies ist mit einer intensiven nächtlichen Frisch- und Kaltluftproduktion verbunden. Die Kaltluft fließt entsprechend des Geländes in Richtung Norden hin zur Ortslage Münchenroda. Um den Eintrag von Kalt- und Frischluft in den Ort nicht zu beeinträchtigen, sollten Vorgaben zu Baukörperlänge, -höhe und -ausrichtung erfolgen.

Um die Neuversiegelung hinsichtlich des Aspekts Erwärmung weitestgehend zu kompensieren, sollten (intensiv) begrünte Dächer von Wohnhäusern oder Nebenanlagen vorgesehen werden. Die Neuversiegelung ist auf das notwendige Minimum zu beschränken, z. B. bei Zufahrten und Stellflächen.

Klimaschutz

Es ist eine nachhaltige Planung im Sinne einer energieeffizienten Bauweise (Klimaschutz) und die Vermeidung einer Verschattung im Winter bei Nutzung von Solaranlagen zu prüfen.

Bodenschutz/ Altlasten

Altlasten

Das vorgesehene B-Plangebiet bezieht mit dem Flurstück 141, Flur 2, Gemarkung Münchenroda eine im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS unter Nr. 01455 registrierte Altlastenverdachtsfläche mit ein.

Die ALVF umfasst eine Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes LPG „Einigkeit“. Auf dem Flurstück 141 wurde und wird derzeit noch eine KFZ-Werkstatt betrieben. Detaillierte Kenntnisse zur Altlastensituation liegen dem FD Umweltschutz nicht vor.

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche erfolgt eine Umnutzung zu einer sensibleren Nutzung. Damit kann ein Planungskonflikt durch die Altlastenverdachtsfläche mit der vorgesehenen Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, den Altlastenverdacht im Zuge der Bauleitplanung gutachterlich auszuschließen.

Bodenschutz

Der Ersteinschätzung für das Schutzgut Boden gemäß dem Steckbrief „Bestandserfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen“ wird zugestimmt. Im Planungsprozess ist eine weiterführende Betrachtung des Schutzgutes „Boden“ anhand der LABO-Checklisten „Schutzgut Boden in Planungs- und Zulassungsverfahren“ durchzuführen. Insbesondere ist der Verlust der Bodenfunktionen durch die zusätzliche Versiegelung zu bilanzieren und zu kompensieren.

Weiterhin ist bereits mit der Planung ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, das Maßnahmen zu Erhalt/ Verwertung des auf den zu versiegelnden Flächen anfallenden Mutterbodens sowie Schutzmaßnahmen für den Boden auf auch zukünftig unversiegelten Flächen für den Bauzeitraum (Erschließung) festschreibt.

Es wird auf die Anforderungen der DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben verwiesen.

Die LABO-Checklisten sind unter folgendem Link erhältlich :

www.labo-deutschland.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_PlanungsZulassungsverfahren.pdf

Gewässerschutz

Das Plangebiet ist größtenteils abwasserseitig nicht erschlossen. Die Abwasserentsorgung ist mit dem Zweckverband JenaWasser abzustimmen.

In der Münchenrodaer Straße liegt an den Flurstücken 122 und 1222/2 ein Trennsystem an. Die Einleitung in den Niederschlagswasserkanal ist, so weit nach Stand der Technik möglich, zu minimieren, da dieser über den Gollichgraben der bereits hydraulisch ausgelasteten Leutra zufließt. Daher muss das anfallende Regenwasser, welches nicht auf dem Grundstück verbraucht werden kann, solange zwischengespeichert/ zurückgehalten werden, dass nur der natürliche Gebietsabfluss von maximal 3 l/(s·ha) abgeleitet wird.

Im Rahmen des Planverfahrens ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept vorzulegen, welches als Grundlage für Festsetzungen und Flächendispositionen im Bauleitplanverfahren sowie für die weitere Erschließungsplanung dient. Darin sind Möglichkeiten zur Nutzung, Verdunstung und Versickerung von Regenwasser im Planungsgebiet aufzuzeigen. Die wesentlichen Ergebnisse des Regenwasserkonzeptes sind als Festsetzungen in den B-Plan zu übernehmen. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich. Im Bebauungsplan sollte auf Gründächer mit möglichst hohem Rückhaltevermögen hingewirkt werden.

Für den Starkregenfall ist ein Überflutungsschutznachweis nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986-100, DWA A117 und A118) zu führen. Dem Erschließungsgebiet ggf. zufließendes Außengebietswasser ist zu berücksichtigen.

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen. Es ist mit dem Zweckverband frühzeitig zu klären, ob diese weiterhin benötigt wird oder beplant werden kann.

Steckbrief Entwurf FNP

Das Schutzgut „Kulturelles Erbe, Sonstige Sachgüter“ umfasst auch Denkmalobjekte, hier die alte Ortslage Münchenroda (Rundling).

Mit freundlichen Grüßen



Günther
Fachdienstleiterin