



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungserfordernis und Planungsziele	4
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
3. Planungsbindungen	6
3.1 Rechtsgrundlagen	6
3.2 Übergeordnete Planungen	6
3.2.1 Regionalplan Ostthüringen	6
3.2.2 Flächennutzungsplan/städtebauliche Entwicklungsziele	7
3.2.3 Landschaftsplan	8
3.2.4 Gartenentwicklungskonzept	8
3.2.5 Jenaer Klimaanpassungsstrategie (JenKAS)	8
3.2.6 Klimaaktionsplan Jena	9
3.3 Sonstige Bindungen / Schutzgebiete	9
3.3.1 Landschaftsschutzgebiet	9
3.3.2 Wasserschutzgebiet	9
4. Planungsabriss	10
4.1 Planhistorie, Verfahrensverlauf	10
4.2 untersuchte / verworfene Planungsalternativen	11
4.3 Vorentwurf / Ergebnisse der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen und Planüberarbeitung	13
4.4 Entwurf	14
4.5 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Überarbeitung des Vorentwurfs	15
5. Ausgangssituation	17
5.1 Nutzung und Bestand innerhalb des Plangebietes	17
5.2 Nachbarschaft und Umfeld	17
5.3 Eigentumsverhältnisse	18
5.4 Naturräumliche Situation	18
5.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen	18
5.6 Eignung der Fläche als Gartenland	19
6. Planungsinhalte	20
6.1 Städtebauliches Konzept	20
6.2 Grünordnerisches Konzept und grünordnerische Maßnahmen	21
6.3 Verkehrliche Erschließung	21
6.4 Stellplatzanzahl für die Kleingartenanlage / privater Anwohnerparkplatz	22
6.5 Medieneerschließung / Leitungen	23
6.6 Brandschutz	24
6.7. Immissionsschutz	24
6.8 Vereinsgebäude	25
7. Begründung der Planinhalte und Festsetzungen	25
7.1 Fläche für Nebenanlagen	25

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt, Stellplätze)	27
7.3 Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
7.4 Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser	28
7.5 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Dauerkleingärten, Gartenflächen“	28
7.6 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Dauerkleingärten, Gemeinschaftsgrün“	30
7.7 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“	30
7.8 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“	32
7.9 sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
7.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
7.11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen	34
7.12 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierungen	35
7.13 Nachrichtliche Übernahmen	35
7.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
8. Auswirkungen der Planung	36
8.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur	36
8.2 Auswirkungen auf die Umwelt	37
8.3 Auswirkungen auf soziale Belange	37

**Anlage:** Umweltbericht

## 1. Planungserfordernis und Planungsziele

Mit der Neuausweisung einer Fläche für eine Kleingartenanlage in Lobeda-Ost (Gemarkung Drackendorf) kommt die Stadt Jena ihrer Verpflichtung entsprechend § 14 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BkleingG) nach, Ersatzflächen für Gärten, die im Zuge einer geplanten Wohn- oder Gewerbebebauung oder auch aus anderen, z.B. naturschutzfachlichen Gründen (Lage im Überschwemmungsgebiet etc.) zukünftig entfallen, bereit zu stellen.

Das Gebot der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB gebietet es, neben der technischen auch die finanzielle Vollzugsfähigkeit der in Aussicht genommenen Festsetzungen darzulegen. Mit den durch die Verpachtung der Gartenparzellen generierten Einnahmen lassen sich die Aufwendungen für die Erschließung kaum refinanzieren sowie die laufenden Kosten für die Pflege der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet nicht decken. Für den vorliegenden Bebauungsplan kann der finanzielle Nutzen nur im gesamtstädtischen Gesamtzusammenhang gesehen werden.

Nach der derzeitigen Bevölkerungsprognose wird die Stadt Jena weiterhin von Zuwanderung profitieren. Dazu kommt ein positives Geburten-Sterbe-Saldo. Damit steht die Stadt in der Pflicht, ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung bereit zu stellen, um den Wohnungsmarkt zu stabilisieren und die Mietpreise zu dämpfen. Dies hat auch langfristig positive Auswirkungen, wie die Verhinderung von Abwanderungen bis hin zur Ermöglichung weiterer Einwohnerzuwächse. Mit einem positiven Einwohnersaldo lassen sich perspektivisch höhere Steuereinnahmen erzielen, darüber hinaus können die ansässigen Jenaer Firmen auf ein hohes Arbeitskräftepotenzial zurückgreifen, ein entscheidendes Kriterium für zukünftiges Wirtschaftswachstum. Der entsprechend der Bevölkerungsprognose benötigte Wohnraum lässt sich nicht vollständig über Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt abdecken. Die Ausweisung neuer Bauflächen mit kurz-, mittlerem oder langfristigem Umsetzungshorizont ist unerlässlich. Hierzu liegt mit dem Integriertem Stadtentwicklungskonzept 2030+ (ISEK) eine, das gesamte Stadtgebiet abdeckende, vom Stadtrat legitimierte Strategie vor, in welche verschiedene Fachkonzepte (u.a. das Gartenentwicklungskonzept) eingeflossen sind. Im derzeitig vorliegenden Vorentwurf des fortgeschriebenen Flächennutzungsplans (Stand 04.11.2022), worin die vorliegenden Fachkonzepte einschließlich des ISEK sowie weitere Beschlüsse des Stadtrates gebündelt werden, werden die entsprechenden Entwicklungsflächen, die einer erstmaligen Bebauung zugeführt werden sollen, dargestellt. Dabei sollen auch bestehende Gartenflächen in Anspruch genommen werden, soweit diese sich aufgrund ihrer (gut integrierten) Lage und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gut für eine Wohnbauentwicklung eignen. Für diese Flächen ist die Bereitstellung von Ersatzgartenfläche zwingend erforderlich. Der vorliegende Bebauungsplan stellt somit die Umsetzung eines Bausteins der strategischen Stadtentwicklung dar.

Im Wirtschaftsplan der Kommunalen Immobilien Jena (KIJ) ist die Umsetzung der Kleingartenanlage (Erschließung) verankert. Die Vollzugsfähigkeit der Planung ist damit gesichert.

Der Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens B-Lo12 für die Neuanlage einer Kleingartenanlage wurde am 16.07.2014 durch den Stadtrat gefasst. Folgende Planungsziele wurden formuliert:

- Ausweisung einer Kleingartenanlage gemäß § 1 Bundeskleingartengesetz als Ersatzfläche für entsprechend dem Gartenentwicklungskonzept aufzugebende Kleingärten
- Sicherung der Erschließung incl. Stellplätze sowie Ausweisung von öffentlichen

### Wegeverbindungen

- Beurteilung der zu erwartenden naturschutzfachlichen Eingriffe (insbesondere in das Landschaftsbild) und Festsetzen entsprechender Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- Sicherung des geschützten Biotops

Für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die „Leitlinien des Deutschen Städtetages zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens in den Städten“ vom September 2011 als Planungsgrundlage berücksichtigt. Hier wird unter anderem die Einbindung von Kleingartenanlagen in das Grünflächen- und Biotopsystem einer Stadt sowie die Schaffung von öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten empfohlen. Dass die Nutzbarkeit der Fläche nicht nur den zukünftigen Gartenpächtern sondern auch den Anwohnern und allen anderen Erholungssuchenden offen steht, ist, ebenso wie die Berücksichtigung ökologischer Kriterien, ein wichtiges Anliegen der Planung.

Um die angespannte Parkplatzsituation für die Anwohner der Novalisstraße zu verbessern, wurde im Zuge der Entwurfserarbeitung der private Anwohnerparkplatz am östlichen Ende der Novalisstraße zum Zweck seiner Erweiterung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Die geplante Parkplatz-Erweiterungsfläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG „Mittleres Saaletal zwischen Camburg und Göschwitz“).

Innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes können nur Versiegelungen vorgenommen werden, wenn dies über entsprechende Festsetzungen eines Bebauungsplanes (oder über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB) entsprechend geregelt wird und der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes dem nicht entgegensteht.

## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Plangebietsfläche befindet sich im Südraum Jenas, nördlich der Novalisstraße im Ortsteil Lobeda-Ost. Obwohl sich das Planareal nahezu unmittelbar an die Bebauung von Lobeda-Ost anschließt, gehört die Plangebietsfläche zur Gemarkung Drackendorf.

Die Landschaftsbildeinheit zwischen Drackendorf, Ilmnitz und Lobeda-Ost, in welchem sich das Plangebiet befindet, wird dem flach geneigtem Röthang zugeordnet. Es handelt sich demzufolge um eine Hangfläche, die im vorliegenden Fall nach Süden geneigt (südexponiert) ist.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an eine gehölzbestandene Böschung, welche sich zwischen der Plangebietsfläche und der Novalisstraße befindet. Im Nordosten grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes B-Im 05 „Solarpark, Am Jungberg“ an. Hier wurde im Jahr 2013 auf der ehemaligen Hausmülldeponie Ilmnitz entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Freiflächensolaranlage errichtet. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“ bildet eine mit Trockengebüschen bewachsene Böschung. Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Böschung des zwischen Drackendorf und Lobeda-Ost verlaufenden Feldwegs. Die Plangebietsfläche gehört zu einer größeren zusammenhängenden, durch eine Agrargenossenschaft, landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Das Plangebiet befindet sich, bis auf den Anwohnerparkplatz im Südosten des Plangebietes, vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“ weist eine Größe von ca. 5,8 ha auf. Folgende Grundstücke sind von der Planung betroffen:

Gemarkung Drackendorf, Flur 2, Flurstücke: 336/1, 336/2, 337/1, 337/3, 337/7 (teilw.), 338/1,

339/1, 339/9 (teilw.), 433/2 (teilw.), 524 (teilw.), 545 (teilw.), 548 (teilw.)

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in welcher die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als Anlage dieser Begründung beigefügt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Prämissen besonders zu beachten. Für den vorliegenden Bebauungsplan trifft das insbesondere auf folgende Punkte zu:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen; hier in Bezug auf die angrenzende Wohnbebauung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung [...], die Belange von [...] Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)
- die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung [...] unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- die Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte (hier insbesondere relevant: „Gartenentwicklungskonzept“, „Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK Jena.2030+“) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen und privaten Belange sind dabei unter- und gegeneinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Im Rahmen dieser Vorschrift steht der Gemeinde ein Abwägungsspielraum zu.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“ ist planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Demzufolge besteht nach § 17 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Pflicht zu einer naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung. Die sich daraus ergebende Verpflichtung zur Vermeidung und zum Ausgleich der ermittelten Eingriffe richtet sich gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a). Die Ermittlung des Eingriffs, die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht unter Pkt. 8.

Bei den inhaltlichen Aussagen des Bebauungsplanes sind - neben dem im abschließend geregelten § 9 BauGB vorgegebenen Festsetzungsmöglichkeiten - die Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BkleingG) maßgeblich. Der dort festgelegte Rahmen darf durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überschritten werden. Unter anderem sind dort Größen- und Nutzungsbegrenzungen (z.B. für die Errichtung von Gartenlauben) geregelt.

#### **3.2 übergeordnete Planungen**

##### **3.2.1 Regionalplan Ostthüringen**

Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich, bis auf einen schmalen Streifen im Süden, innerhalb des Vorranggebietes Freiraumsicherung FS-57 – Wöllmisse, Kernberge

(vgl. Raumnutzungskarte RP-O, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 25/2012 vom 18.06.2012). Momentan befindet sich der Regionalplan Ostthüringen in der Fortschreibung. Im diesbezüglich vorgelegten Planentwurf des Regionalplanes (Beschluss Nr. 27/06/18 der Planungsversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Ostthüringens vom 30.11.2018) wird die Fläche weiterhin als Vorrangfläche für die Freiraumsicherung ausgewiesen. Dies trifft auch für den inzwischen vorliegenden 2. Entwurf des fortgeschriebenen Regionalplanes Ostthüringen (Offenlage 24.07. bis 25.09.2023) zu.

Die Vorranggebiete Freiraumsicherung sind für die Erhaltung der schutzgutorientierten Freiraumfunktionen Boden, Wald, Wasser, Klima, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nicht vereinbar sind.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Nutzung als Parkplatz bzw. für die Errichtung eines Vereinshauses liegen, ebenso wie die Fläche für die Erweiterung des privaten Anwohnerparkplatzes im Südosten des Plangebiets, außerhalb der Vorrangfläche Freiraumsicherung.

Unter dieser Voraussetzung, so bestätigt es das Landesverwaltungsamt in seinem Schreiben im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 05.02.2019, „ist davon auszugehen, dass mit der Errichtung der Kleingartenanlage keine Verschlechterung der Freiraumqualität zu erwarten ist. Es besteht somit kein Widerspruch zum ausgewiesenen Vorranggebiet Freiraumsicherung“.

### **3.2.2 Flächennutzungsplan/städtebauliche Entwicklungsziele**

Der seit 2006 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Jena stellt das Plangebiet entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der nördliche Teil des Plangebietes ist zusätzlich als potenzielle Ausgleichsfläche (Umgrenzung mit T-Linie) dargestellt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes bestanden für das Plangebiet demzufolge keine städtebaulichen Entwicklungsabsichten. Aufgrund des anhaltend hohen Wohnbauflächenbedarfs wurden im Rahmen der Erarbeitung der „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ neben der Prüfung von Potenzialen der zunächst gebotenen Innenentwicklung auch nach neuen Wohnbauentwicklungsflächen in unmittelbarem räumlichen Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet gesucht. Dabei sind auch Flächen in den Fokus getreten, die derzeit als Gartenflächen genutzt werden, sich aber aufgrund ihrer Lage für eine Wohnbauentwicklung sehr gut eignen würden. Gleichzeitig ist hierfür die Ausweisung von neuen Kleingartenflächen erforderlich, die als Ersatz für die entfallenden Gartenflächen dienen. Für den sich aktuell in der Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplan dienen die „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“, welche am 15.10.2021 durch den Stadtrat beschlossen worden ist, sowie weitere gemeindegebietsumfassende strategische Planungen wie das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept – ISEK“, das „Gartenentwicklungskonzept“ (siehe Punkt 3.2.4.) und der Landschaftsplan (siehe Punkt 3.2.3) als Grundlage. In all diesen Konzepten ist die Bebauungsplanfläche zur Neuausweisung einer Gartenfläche bereits vorgesehen, sodass diese Fläche in den Vorentwurf der Flächennutzungsplanfortschreibung übernommen wurde. Das Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 01.06.2017 eingeleitet und befindet sich derzeit noch in einem sehr frühen Verfahrensstand (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Vorentwurfs vom 20.02. bis 31.03.2023).

Die Vorgaben des aktuellen, weiterhin wirksamen Flächennutzungsplanes 2006 weichen jedoch deutlich von den Planungszielen der vorliegenden Bebauungsplanung ab, so dass dem Entwicklungsgebot der in § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB geregelten Bestimmung, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, aktuell nicht entspro-

chen würde. Demzufolge erfolgt mit Aufstellung des Bebauungsplanes ein zeitlich parallel geführtes Teiländerungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit dem Titel: Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 9 für den Bereich „Kleingärten Lobeda-Ost“.

### **3.2.3 Landschaftsplan**

Im aktuellen Landschaftsplan vom 31.03.2016 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Fläche des besonders geschützten Biotops als „Potenzielle Fläche für die Ausweisung von Gärten“ gemäß des Gartenentwicklungskonzeptes dargestellt. In den Landschaftsplan wurden nur solche potentiellen Entwicklungsflächen übernommen, die keine wesentlichen Konflikte mit dem Naturschutz aufweisen. Das Planareal ist außerdem, ebenso wie die angrenzenden Ackerflächen im Norden und Westen, mit der Signatur „Vermeidung weiterer Zersiedelung“ gekennzeichnet. Am Ortsrand von Lobeda-Ost (Südgrenze des Geltungsbereiches) soll eine „Verminderung der visuellen Beeinträchtigung gestörter Ortsränder“ vorgenommen werden.

### **3.2.4 Gartenentwicklungskonzept**

Das Gartenentwicklungskonzept vom 03.05.2013 bildet die Strategie der Stadt Jena zur zukünftigen Gestaltung des Gartenbestandes innerhalb des Stadtgebietes ab und wurde vom Stadtrat mit Beschluss am 11.09.2013 legitimiert. Es besitzt hinsichtlich seiner Verbindlichkeit den Charakter eines Rahmenplanes und bindet insofern die Stadtverwaltung, ist aber offen für abweichende Beschlüsse des Stadtrates soweit diese aufgrund der tatsächlichen Entwicklung erforderlich werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Gartenentwicklungskonzept als „potenzielle Fläche für die Neuausweisung von Gärten“ dargestellt. Das Gartenentwicklungskonzept befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Die Ersatzfläche nördlich der Novalisstraße bleibt dabei integraler Bestandteil des Konzeptes, so dass sich daraus kein Einfluss auf die vorliegende Bebauungsplanung ergibt.

Mit dem Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanes zum Zweck der Ausweisung von Dauerkleingärten wurde die entsprechende Zielstellung des Gartenentwicklungskonzeptes vom Stadtrat bestätigt.

### **3.2.5 Jenaer Klimaanpassungsstrategie (JenKAS)**

Die ab dem Jahr 2009 erarbeitete und durch den Stadtrat am 15.05.2013 beschlossene Klimaanpassungsstrategie stellt ein gesamtstädtisches Konzept bzw. eine Strategie mit miteinander korrelierenden und zum Teil voneinander abhängigen Einzelmaßnahmen verstanden dar, die in ihrer Gesamtwirkung den Auswirkungen des Klimawandels begegnen sollen. Für die einzelnen Stadträume werden klimabezogene Handlungsempfehlungen getroffen, die darauf abzielen, die im Zuge der Klimaveränderungen prognostizierten Auswirkungen abzumildern.

Für das Planareal wird eine zunehmende Trockenheit und eine damit verbundene hohe Erosionsgefahr des Bodens durch Wind erwartet. Demzufolge wird empfohlen, die Erosionsgefahr durch entsprechende Maßnahmen zu verringern.

Mit der mittels Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsänderung von derzeit „landwirtschaftlicher Ackernutzung“ zu einer Nutzung überwiegend als Gartenland und sonstiger Grünflächen wird diesbezüglich eine deutliche Verbesserung erzielt. (vgl. Umweltbericht, Punkt 4.4 Schutzgut Boden)



### **3.2.6 Klimaaktionsplan der Stadt Jena**

Der Stadtrat der Stadt Jena hat am 19.04.2023 (Beschl.-Nr. 22/1794-BV) einen Klimaaktionsplan beschlossen, in welchem sich die Stadt zur Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 verpflichtet bzw. diese anstrebt. Um dieses Ziel zu erreichen, sind eine Reihe von Maßnahmen festgelegt, die eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bewirken sollen. Dies betrifft auch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind nur wenige Zielsetzungen relevant. Dazu gehören, die Schaffung eines möglichst kompakten Erschließungsnetzes sowie kompakte Flächen für den ruhenden Verkehr. Im Bebauungsplan wurde die Lage der Zufahrt zur Gartenanlage so festgesetzt, dass diese auf kurzem Weg erreichbar ist. Unmittelbar an die Zufahrt schließt sich der Parkplatz an. Dieser ist ebenfalls kompakt gehalten. Auch die Zielstellung einer dezentralen Versickerung wird im Bebauungsplan verwirklicht. Eine Regenwasserableitung ist außerhalb des Zufahrtsbereiches nicht vorgesehen. Weitere Ziele, wie z.B. kompakte Bauweise, Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung, Beschränkung von bestimmten Brennstoffen, vielfältige Nutzungsmischung etc. sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant, andere Zielsetzungen, wie die Nutzung von Solarenergie sind für das Planvorhaben nur sehr eingeschränkt umsetzbar. Die Errichtung von Solarzellen käme nur für das Vereinsgebäude in Frage, wäre aber mit hohen Kosten verbunden, die für den Regionalverband der Kleingärtner voraussichtlich nicht zu stemmen sind. Daher wurde auf eine entsprechende verpflichtende Festsetzung verzichtet. Dennoch wäre es wünschenswert und prinzipiell nicht ausgeschlossen, dass Solarzellen in irgendeiner Form (Dach oder Fassade) installiert werden und so zur Versorgung mit regenerativer Energie beitragen.

## **3.3 Sonstige Bindungen / Schutzgebiete**

### **3.3.1 Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich (bis auf den vorhandenen privaten Anwohnerparkplatz im Südosten des Plangebietes) vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG Mittleres Saaletal zwischen Göschwitz und Camburg). Prioritäres Schutzziel des LSG ist die Erhaltung der Schönheit und des Charakters der Landschaft und damit des Erholungswertes.

Die Untere Naturschutzbehörde, als zuständige Behörde, sieht das Planvorhaben als mit den Schutzzielen des LSG vereinbar. Eine die Herausnahme der Fläche aus dem LSG ist damit nicht erforderlich. Vor Baubeginn ist jedoch eine Erlaubnis bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

### **3.3.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III (Brunnen des Saale-Rodales), gemäß dem Thüringer Wassergesetz (ThürWG), wobei sich innerhalb des Planbereiches selbst keine Trinkwasserfassung befindet. Die Festsetzung des Schutzgebietes erfolgte durch die Beschlüsse des Kreistages Jena Nr. K 50-9/75 vom 02.10.1975 und K 127-22/82 vom 20.12.1982. Es gelten die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Beschlüsse zur Festsetzung des Gebietes.

Die Beschlüsse enthalten keine Regelungen für Kleingartenanlagen, so dass das Wasserschutzgebiet keine Relevanz für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan hat. Die Wasserbehörde kann jedoch bestimmte Verbote und Einschränkungen aussprechen, soweit der Schutzzweck des Wasserschutzgebietes dies erfordert.

Grundsätzlich gilt, dass im Wasserschutzgebiet eine Versickerung von Abwasser auszuschließen ist. Für anfallendes Regenwasser besteht gemäß Wasserhaushaltsgesetz und im Sinne des Kleingartenwesens die Möglichkeit der ortsnahe Versickerung bzw. Verwertung.

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich hieraus Konsequenzen für das Plangebiet ergeben.

## **4 Planungsabriss**

### **4. 1 Planhistorie, Verfahrensablauf**

Mit der Erarbeitung des Gartenentwicklungskonzeptes vom 03.05.2013 wurde die vorliegende Plangebietsfläche als geeignete Ersatzfläche für zukünftig im Stadtgebiet wegfallende Gartenflächen lokalisiert.

Für das sich damals noch teilweise in Privateigentum befindliche Areal wurde am 16.07.2014 ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Planungszielen (vgl. Pkt. 1) gefasst.

Am 01.06.2017 wurde darüber hinaus ein Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses zur Lage der Zufahrt für die zukünftige Kleingartenanlage gefasst. Dieser beinhaltet, dass die Zufahrt zur künftigen Kleingartenanlage aus Richtung Südwesten von der Novalisstraße aus erfolgen soll.

#### Vorentwurf / Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Auf Grundlage der o.g. Beschlüsse erarbeitete die Verwaltung ein Plankonzept als Vorstufe zu einem Bebauungsplan, bestehend aus einem Lageplan und einem Erläuterungstext. Diese haben zusammen mit den „Leitlinien des Deutschen Städtetages zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens in den Städten“, an welchem sich bei der Erarbeitung des Plankonzeptes orientiert wurde, in der Zeit vom 10.12. bis 20.12.2018 öffentlich ausgelegt. Neben der Auslegung im Verwaltungsgebäude Am Anger 26 wurde ein Exemplar der Unterlagen im Stadtteilbüro Neulobeda, Karl-Marx-Allee zur Einsichtnahme bereit gehalten. Die Planung wurde außerdem am 21.11.2018 im Ortsteilrat Neulobeda öffentlich vorgestellt. Eine weitere Vorstellung erfolgte im Kleingartenbeirat am 18.09.2018.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 11.12.2018 von der Planung berührte Fachbehörden, zuständige Versorgungsunternehmen, Umweltverbände und sonstige Organisationen, die öffentliche Belange vertreten, beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die im Auslegungszeitraum eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft und unter Abwägung mit anderen Belangen, insbesondere mit den durch die Stadt verfolgten Planungszielen, in die Planung eingearbeitet.

#### Entwurf / Öffentliche Auslegung

Aus dem zur frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Konzept wurde unter Berücksichtigung relevanter Einwände, Anregungen oder Hinweise der Bebauungsplanentwurf bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und einem Gestaltungsplan erstellt. Die Planunterlagen haben entsprechend der Vorschriften des BauGB (§ 3 Abs. 2) im Zeitraum vom 29.08. bis 04.11.2022 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich sind abermals die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.08.2022 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 Abs. 2 BauGB). Die betroffenen Ortsteilräte für Neulobeda, Ilmnitz und Drackendorf wurden von der Auslegung informiert und sind zusätzlich im Rahmen der TÖB-Beteiligung direkt beteiligt worden.

Am 13.10.2022 fand eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung im LISA in Lobeda-West statt, in welcher die wesentlichen Ziele und Inhalte der Planung vorgestellt und erläutert

wurden.

### Abwägung

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte ein umfangreicher Abwägungsprozess. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet, gewichtet und mit anderen Belangen abgewogen. Es wurde geprüft, ob und ggf. in welchem Umfang die vorgetragenen Belange in die Planung einfließen können. Von der Verwaltung wurde hierzu ein entsprechender Abwägungsvorschlag erarbeitet und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Werden bei dem sich durch die Abwägung ergebenden Überarbeitungsbedarf Grundsätze der Planung berührt, muss die Planung erneut ausgelegt werden. Dies war bei der vorliegenden Planung nicht der Fall.

### Genehmigung und Rechtskraft

Nach Fassung des Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat muss die Planung anschließend dem Landesverwaltungsamt zur Prüfung vorgelegt werden. Erfolgt durch dieses keine Beanstandungen, wird die Planung gemeinsam mit der parallel stattfindenden FNP-Teiländerung im Amtsblatt der Stadt bekannt gemacht und erlangt damit Rechtskraft. Dem Bebauungsplan wird gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Der in Kraft getretene Bebauungsplan wird mit Begründung und zusammenfassender Erklärung im Internet veröffentlicht. Zusätzlich kann der rechtskräftige Bebauungsplan in den Amtsräumen der Stadtverwaltung Am Anger 26 eingesehen werden.

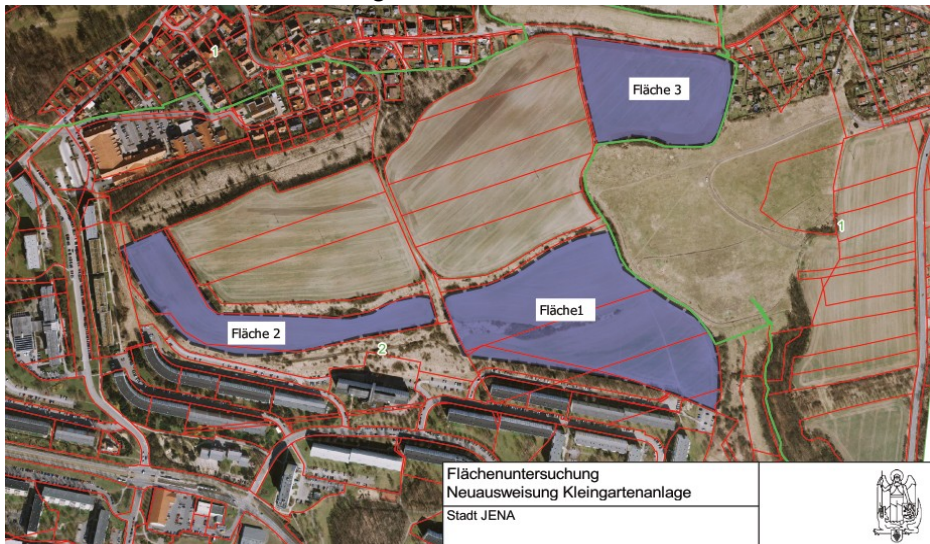
## **4.2 untersuchte / verworfene Planungsalternativen**

Im Vorfeld zur frühzeitigen Beteiligung / Auslegung der Planunterlagen erfolgte ein Untersuchung von möglichen Alternativen im direkten Umfeld. Zwar ist im Rahmen des „Gartenentwicklungskonzeptes“, auf welchem die vorliegende Bauleitplanung fußt, eine Prüfung der Eignung der Fläche erfolgt, jedoch erfolgte keine Prüfung, ob im näheren Umfeld eine besser oder zumindest gleich gut geeignete Fläche vorhanden wäre.

Dementsprechend wurden zwei weitere Flächen, östlich an die bestehende Kleingartenanlage „Am Klieber“ angrenzend sowie nördlich der Dorothea-Veit-Straße/östlich der Schlegelstraße näher untersucht.

In der direkten Gegenüberstellung erwiesen sich jedoch beide als weniger gut geeignet.

Abb. 1 Variantenuntersuchung



- Fläche 1: „nördlich der Novalisstraße“ (9. FNP-Änderung / B-Lo 12)  
Fläche 2: „östlich der Schlegelstraße“ (Alternativenprüfung)  
Fläche 3: „Erweiterung bestehende Kleingartenanlage Am Klieber“ (Alternativenprüfung)

Die Nutzung der Alternativfläche (Fläche 3) westlich im direkten Anschluss an die bestehende Kleingartenanlage „Am Klieber“, würde zu einer weiteren Zersiedelung der Landschaft beitragen. Sie grenzt nur an einer Schmalseite an den bestehenden Siedlungskörper (zu welchem auch Gärten gezählt werden), und würde damit überdies die Freifläche zwischen Lobeda-Ost, Drackendorf und der Solaranlage nahezu vollständig umschließen. Damit stünde sie der städtebaulichen Prämisse einer kompakten Siedlungsentwicklung entgegen. Die Realisierung der geplanten Kleingartenanlage würde auf Fläche 3 außerhalb eines im Zusammenhang entwickelten Ortsteils stattfinden. Dahingegen ist die vorliegende Planung einer Kleingartenanlage direkt im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung und angrenzend an eine bestehende Freiflächensolaranlage in dieser Hinsicht deutlich weniger problematisch.

Die zweite Alternativfläche (Fläche 2) ist aufgrund einer höheren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Lage zwischen zwei Hangkanten mit Feldgehölzstrukturen und insgesamt hoher Vielfalt der Landschaft), vor allem aber wegen ihrer geringeren Größe und dem schmalen Flächenzuschnitt weniger geeignet. Die proklamierten Probleme, vor allem befürchtete Lärmbelastungen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung wären darüber hinaus ähnlich gelagert wie auf der Bebauungsplanfläche, träfen dann aber nicht die Anwohner der Novalisstraße, sondern diejenigen, die in der Dorothea-Veit-Straße wohnen.

Demzufolge bestand keine Notwendigkeit, die bestehenden Beschlusslagen (Gartenentwicklungskonzept, Einleitungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan) vom Stadtrat korrigieren lassen.

Zur Erschließung der zukünftigen Gartenanlage wurde zunächst die Zufahrt über die Novalisstraße mit Abzweig zur Gartenanlage im Bereich der Wendeanlage im Südosten des Plangebietes favorisiert. Hier hätte es nur eines kurzen Stichweges bedurft, um die Fläche verkehrlich zu erschließen. Diese Variante ist von den Anwohnern kritisiert worden, da eine Zunahme von Konflikten, wie Lärm, Nutzung der vorhandenen Parkplätze durch die Gartenutzer sowie insgesamt eine zu hohe Verkehrsbelastung auf der schmalen Novalisstraße befürchtet wurde.

Daher wurden zwei weitere Erschließungsvarianten einer näheren Prüfung unterzogen. Im

Ergebnis wurde sich für die Erschließung von der Novalisstraße aus, jedoch mit dem Abzweig weiter westlich, im Bereich der Rechtskurve, noch vor Beginn der Stellplatzanlage an der Novalisstraße entschieden. Diese Variante ist zwar deutlich teurer, da sie eine aufwendige Rampe erfordert; sie verursacht außerdem einen höheren Flächenverbrauch und einen höheren naturschutzfachlichen Eingriff, vermeidet aber einen Großteil der befürchteten Konflikte. Die Erschließungsabsicht wurde mit einem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 01.06.2017 untersetzt.

Die andere untersuchte Erschließungsmöglichkeit aus Richtung Nordosten, von der Ilmnitzer Landstraße über die Solaranlage wäre noch deutlich aufwendiger herzustellen gewesen und hätte außerdem den Nachteil, dass sie für die Gartenpächter einen nicht unerheblichen Umweg darstellt. Damit verbunden wäre ein hohes Risiko der Nichtakzeptanz unter Nutzung alternativer unerwünschter Zufahrtsmöglichkeiten, z.B. über Drackendorf oder der Novalisstraße mit Nutzung der dortigen knappen Parkmöglichkeiten. Die Variante wurde daher verworfen.

#### **4.3 Vorentwurf / Ergebnisse der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Planüberarbeitung**

Für die Planung der Gartenanlage wurde zunächst ein Plankonzept (Planzeichnung und Erläuterungstext mit Datum vom 23.10.2018) erarbeitet, welches im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3, Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 10.12. bis 20.12.2018 öffentlich ausgelegt hat. Im Konzept wurde von einer Gartenfläche für ca. 100 Kleingärten (bei Annahme einer durchschnittlichen Parzellengröße von ca. 300m<sup>2</sup>) ausgegangen.

Von dieser Zahl ausgehend wurde für die Gartenanlage in Anlehnung an der Thüringer Bauordnung (Vollzugsbekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 30.07.2018), die für je 3 Gärten einen Stellplatz vorsieht, vorerst und vorbehaltlich einer inhaltlichen Prüfung ca. 35 benötigte Stellplätze ermittelt. Diese wurden am Eingang der Gartenanlage, im Bereich der Zufahrt eingeordnet. Vorgesehen war weiterhin eine Fläche für die Errichtung eines Vereinshauses sowie öffentlich nutzbare Grünflächen, die sowohl für Anwohner als auch den Gartenpächter zur Nutzung (Gestaltung als Aufenthaltsbereiche) zur Verfügung stehen sollten. Weitere Grünflächen sollen der ökologischen Aufwertung und zur Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Für die Kleingartennutzung war eine von der Größe der Kleingartenparzelle abhängige Flächenbegrenzung für die Gartenlauben vorgesehen.



Abb. 2 Vorentwurf zum Bebauungsplan B-Lo 12 „Kleingartenanlage Lobeda-Ost“

Bei den eingegangenen Anregungen und Hinweisen standen die Belange der direkten Anwohner im Vordergrund. Vorrangig wurden die niedrige Anzahl der Parkstellflächen und die mit der Gartennutzung verbundenen Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Interessen kritisiert.

Unter dem Punkt 6.9 „Berücksichtigung der Belange der Anwohner“ wird sich mit den vorgebrachten Argumenten auseinander gesetzt und die Belange der Anwohner mit denen der späteren Gartennutzer sowie den sonstigen öffentlichen Belangen abgewogen.

#### 4.4. Entwurf

Der im Anschluss an das Plankonzept (Vorentwurf) erstellte Entwurf des Bebauungsplanes baute sehr wesentlich auf dem zur frühzeitigen Beteiligung öffentlich ausgelegten Plankonzept auf. Das Plankonzept, welches dem Bebauungsplanentwurf zugrunde lag, wurde leicht überarbeitet und lag als Gestaltungsplan den Planunterlagen (zur Illustration einer möglichen Planumsetzung) der öffentlichen Auslegung bei.

Die Gesamtgröße der Gartenflächen erhöhte sich geringfügig, jedoch nur in der Nordhälfte des Geltungsbereiches. Der Anteil der Gartenfläche in der Südhälfte verringerte sich dagegen. Das liegt zum einen am Abrücken der Gartenflächen von der südlichen Grenze des besonders geschützten Biotops. Hier wurde eine 5m breite Pufferzone vorgesehen.

Zum anderen rücken die Gartenflächen auch von der südlichen Geltungsbereichsgrenze etwas ab. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünachse wurde verschmälert und beschränkt sich auf einen ca. 20m breiten Grünstreifen mit einem Aufweitungsbereich an zentraler Stelle.



Die Maximalfläche für bauliche Anlagen (wie Gartenlauben etc.) innerhalb der Gartenflächen werden unabhängig von der Parzellengröße einheitlich festgesetzt. Ursprünglich war eine von der Größe der Parzelle abhängige Maximalgröße der Gartenlaube vorgesehen.

Die Fläche für Parkplätze und Vereinshaus wurden zusammengefasst und insgesamt vergrößert. Die festgesetzte Fläche ermöglicht jetzt die Errichtung von ca. 47 Stellplätzen.

Augenfälligster Unterschied zum Konzept des Vorentwurfs ist die Festsetzung der Zufahrt. Diese wurde mit Vorlage der verkehrlichen Vorplanung entsprechend ihrer benötigten Breite dargestellt und somit festgesetzt.

Außerdem wurde der sich am östlichen Ende der Novalisstraße befindende private Anwohnerparkplatz in die Planung aufgenommen. Die Festsetzungen sehen eine Erweiterung des dort bereits bestehenden Parkplatzes nach Norden vor.

#### **4.5. Abwägung der eingegangenen Stellungnahme und Überarbeitung des Entwurfes**

Während der öffentlichen Auslegung sind eine Reihe von Stellungnahmen eingegangen. Von den Trägern öffentlicher Belange (TöBs) erfolgten im Wesentlichen Informationen und Hinweise zur Planung, die als Ergänzung der Begründung, des Umweltberichtes oder als Hinweis auf der Planzeichnung Eingang in die Planunterlagen gefunden haben. Dagegen wurden aus der Öffentlichkeit bzw. den Anwohnern umfangreiche Bedenken geäußert.

Diese betrafen vor allem folgende Themenfelder:

- die Lage der Zufahrt
- die verkehrliche Situation um Umfeld der geplanten Kleingartenanlage
- von der Kleingartenanlage ausgehende Lärm- und Geruchsbelästigungen
- befürchtete Beeinträchtigungen von Flora und Fauna durch die geplante Errichtung der Kleingartenanlage

Weitere Kritikpunkte lauteten: befürchtete Lärm- sowie Geruchsbelästigung der Anwohner durch die Kleingartennutzung (Rasenmähen, grillen, Gartenpartys etc.) sowie Probleme mit den knappen Parkstellplätzen.

Die mit der Planung angestrebte Gartennutzung bietet ein gewisses Konfliktpotenzial, das vor allem aus verschiedenen Interessenlagen heraus resultiert: z.B. Wohnruhe versus Freizeitnutzung. Auf der Planungsebene können die befürchteten Konflikte, da andere gewichtige Belange ebenfalls Berücksichtigung finden müssen, nicht vollständig vermieden werden. Im nachfolgendem wird die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen sowie regulären öffentlichen Auslegung häufig vorgebrachten Belange und die Gründe für die Entscheidung für die vorliegende Planung dargelegt. Die endgültige Abwägung obliegt jedoch dem Stadtrat und erfolgt im Anschluss an die öffentliche Auslegung.

Vorangestellt sei folgendes angemerkt: Die Nutzungskategorien „Kleingartenanlage“ und „Reines Wohngebiet“ sind im Sinne des Planungsrechtes vom Prinzip her miteinander verträgliche Nutzungen. Von der Nutzung einer Kleingartenanlage gehen vom Grundsatz her weder unzumutbare Lärm- oder Geruchsbelästigungen noch sonstige Belästigungen aus, die für das angrenzende Wohngebiet nicht akzeptabel sind. Bei der vorgenommenen grundsätzlichen Einschätzung wird dabei von den gesetzlichen Regelungen ausgegangen, denen eine Kleingartenanlage unterworfen ist; mögliche Verstöße gegen Regeln werden bei der Bewertung der Zulässigkeit nicht berücksichtigt.

Unabhängig von der grundsätzlichen Zulässigkeit erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung eine Interessenabwägung zwischen den von der Bauleitplanung Betroffenen (private Belange) und den öffentlichen Belangen, wie z.B. die Erhaltung von ökologischen Funktionen, den wirtschaftlichen Interessen der Stadt Jena oder den städtebaulichen Entwicklungsabsichten. Soweit die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele,

wovon das wichtigste lautet, Ersatzgartenanlagen für diejenigen Gartennutzer zur Verfügung zu stellen, die an anderer Stelle ihre Gärten aufgeben müssen, nicht grundsätzlich infrage gestellt werden, sollen die Belange der Anwohner angemessen in der Planung berücksichtigt werden.

Zur Prüfung der verkehrsbezogenen Einwände und Anregungen wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt (Büro y-Verkehrsplanung Weimar, Bericht vom 16.05.2023). Das Gutachterbüro hat die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die Nutzer der Kleingartenanlage auf das Bestandsstraßennetz und dessen derzeitige Verkehrsbelastung ausführlich untersucht. Darüber hinaus wurde die Parkplatzsituation im Umfeld überprüft sowie der Stellplatzbedarf der Kleingartenanlage ermittelt. Auch die Lage der Zufahrt wurde nochmal gutachterlich überprüft. Im Ergebnis wird der zusätzliche Verkehr als sehr gering, die vorgesehenen Stellplätze als ausreichend und die Lage der Zufahrt (auch im Vergleich zu möglichen Alternativen) als verkehrsplanerisch sinnvoll angesehen. Somit sind die Befürchtungen der Anwohner, die eine starke Zunahme des Verkehrs und der damit verbundenen Auswirkungen (Emissionen, Überlastung des Straßennetzes, Verschärfung der Parkplatzsituation für die Anwohner, Gefährdung der Kinder etc.) erwarten, fachlich unbegründet.

Auch wenn nach rechnerischem Nachweis mit den erfolgten Flächenfestsetzungen ausreichend Parkstellfläche zur Verfügung steht, so ist nicht immer vollständig auszuschließen, dass diese in besonders stark frequentierten Zeiten im Ausnahmefall nicht ausreichen. Die Forderung, für jeden einzelne Gartenparzelle rechnerisch einen Parkplatz zur Verfügung zu stellen, um alle Eventualfälle abzudecken, würde jedoch eine deutliche Übergewichtung dieses Belangs darstellen. Ein Parkplatz, welcher nur im äußerst unwahrscheinlichen Fall, dass alle Gartenpächter anwesend und darüber hinaus mit dem Auto angereist sind, voll belegt wäre und ansonsten die meiste Zeit weitgehend leer stünde, widerspricht dem im Baugesetzbuch (BauGB § 1, Abs. 2a) verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Zudem werden die durch die Kleingartenanlage nachgefragten Stellplätze nicht ganztagig (tags und nachts), sondern im Wesentlichen nur in den Tagstunden und darüber hinaus auch eher saisonal weniger in den Wintermonaten nachgefragt.

Die Kleingartennutzung stellt vom Prinzip her eine verträgliche Nutzung für das angrenzende Reine Wohngebiet dar. Die von ihr ausgehenden (Lärm)Emissionen bewegen sich in einer ähnlichen Größenordnung wie diejenigen eines Reinen Wohngebietes (z.B. Einfamilienhaus-siedlung), in welchem entsprechende (lärm- bzw. geruchsintensive) Aktivitäten ebenfalls zu erwarten wären. Die von einer Kleingartenanlage ausgehende Lärm- und Geruchsentwicklung hängt ursächlich mit deren bestimmungsgemäßer Nutzung zusammen. Geräusche, die mit der Nutzung elektrisch betriebener Gartengeräte sowie ganz allgemein mit dem Aufenthalt von Menschen verbunden sind, sind, soweit sie nicht gegen gesetzliche Regelungen verstoßen (Einhaltung Ruhezeiten etc.) ebenso hinzunehmen wie z.B. Gerüche, die durch Braten und Grillen entstehen. Dem Wunsch nach Ausweisung der Gartenanlage nur im „oberen“ Bereich des Geltungsbereiches, nördlich des besonders geschützten Biotops um einen gebührenden Abstand zur Wohnbebauung zu erzielen, kann daher nicht entsprochen werden. Dies widerspräche zudem dem städtebaulichen Grundsatz der Vermeidung einer Zersiedelung und den durch die Stadt sehr vehement verfolgten und sich durch viele Konzepte (Integriertes Stadtentwicklungskonzept -ISEK, Gartenentwicklungskonzept, Wohnbauflächenkonzept, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan etc.) hindurchziehende Ziel der „kompakten Stadt“. Ein „Ausfransen“ von Siedlungsbestandteilen in den Landschaftsraum soll vermieden werden. Durch eine leichten Modifikation der ausgewiesenen Gartenflächen, vor allem infolge des Freihaltens einer 5m breiten Pufferzone südlich des besonders geschützten Biotops, verkleinert sich die Gartenfläche in der südlichen Hälfte des Geltungsbereiches im Vergleich zum Vorentwurf geringfügig.



Zur Flora und Fauna sind im Umweltbericht umfangreiche Aussagen getroffen worden. Erhebliche negative Auswirkungen werden nicht erwartet. Die mit der Gartennutzung einhergehende kleinteiligere Nutzung führt zu abwechslungsreichen Vegetationsstrukturen. Gemüsebeete, Hecken, Rasenflächen, Stauden, Obstgehölze wechseln sich auf kleinstem Raum ab und bieten eine höhere Strukturvielfalt, als dies auf einer Ackerfläche (Ausgangszustand) der Fall ist. Dies bietet somit eher mehr Arten ansprechenden Lebensraum, so dass sich die Artenvielfalt voraussichtlich vergrößern wird. Lediglich im Bereich der Zufahrt ist ein etwas größerer Eingriff, aufgrund des vorhandenen dichten Gehölzbestandes zu verzeichnen. Es handelt sich hierbei aber nicht um besonders wertvolle Gehölzstrukturen, so dass der Eingriff vertretbar ist. Der Ausgleich hierfür erfolgt im Plangebiet. Für die beiden Arten Zauneidechse und Feldlerche wurde ein Artenschutzbeitrag durch ein Fachbüro erstellt, um die Auswirkungen der Planung zu untersuchen. Auch hier werden signifikante negative Beeinträchtigungen nicht erwartet.

Die Bedenken der Anwohner wurden mit anderen Belangen abgewogen. In der Abwägung hatten die Einwände der Bürger keinen Einfluss auf das Planergebnis, d.h. es erfolgten keine diesbezüglichen Planänderungen. Um die Auswirkungen der Planung auf die Anwohner weiter zu reduzieren, wäre eine Verkleinerung der Gartenanlage, ein Verzicht auf den südlichen Teil und/oder eine Verlagerung der Zufahrt nötig. Dem stehen jedoch die öffentlichen Belange einer effektiven Flächenausnutzung, eines möglichst geringen Versiegelungsgrades, der Vermeidung von Zersiedelung sowie einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen. In ihrer Gesamtheit wird den aufgeführten öffentlichen Interessen ein größeres Gewicht beigemessen als den privaten Belangen der Anwohner.

Vom Regionalverband der Kleingärtner sind überwiegend Hinweise und Anregungen eingegangen, die sich auf Abweichungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Gartenordnung bzw. zur Satzung des Regionalverbandes beziehen. Soweit diese Anpassungen in nur geringem Umfang erforderten und sich mit den Planungsabsichten des Bebauungsplanes im Einklang befanden, sind diese in die Planung eingeflossen. An einigen Stellen lässt der Bebauungsplan einen größeren Spielraum zu, als in den entsprechenden Richtlinien des Regionalverbandes festgeschrieben ist. Als zukünftiger Betreiber der Gartenanlage obliegt es dem Regionalverband, den Rahmen, den der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen setzt, ggf. weiter einzuschränken.

## **5. Ausgangssituation**

### **5.1 Nutzung und Bestand innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Auf der Fläche befindet sich außerdem ein nach §30 BNatSchG besonders geschütztes Biotop. Hierbei handelt es sich um ein entlang einer steileren Böschung verlaufendes Trockengebüsch, unterbrochen durch Trockenrasenbestände. Die Biotopfläche nimmt ca. 0,33 ha ein. Das übrige Areal unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein von den Bewohnern der Novalisstraße genutzter privater Anwohnerparkplatz.

### **5.2 Nachbarschaft und Umfeld**

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Westen von freiem Landschaftsraum umgeben. Im Nordosten befindet sich eine Freiflächensolaranlage, im Südosten schließt sich eine gehölzbestandene naturnahe Fläche an; ansonsten dominiert landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Siedlungskörper der Stadt Jena, Stadtteil Lobeda-Ost. Die im Umfeld der Planung vorhandenen in Plattenbauweise errichteten

Gebäude stammen überwiegend aus den späten siebziger oder Anfang der achtziger Jahre. Direkt an das Plangebiet grenzt die Novalisstraße mit Wendeanlage und einseitiger Wohnbebauung im Süden in Form einer durchgehenden 5-geschossige Riegelbebauung an. Die Wohnungen sind teils vermietet, teils befinden sie sich im Eigentum der Bewohner (Eigentumswohnungen). Die angrenzende Wohnbebauung ist als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingestuft.

### **5.3 Eigentumsverhältnisse**

Mit Blick auf die geplante Entwicklung der Fläche zu einer Kleingartenanlage hat die Stadt Jena die Grundstücke, soweit sie sich nicht bereits im Eigentum der Stadt befanden, erworben. Somit befinden sich alle Grundstücke des Geltungsbereiches, einschließlich der Grundstücke, auf welchen die Zufahrt errichtet werden soll, im Eigentum der Stadt Jena.

Die nachträglich in den Geltungsbereich aufgenommene Stellplatzanlage im Südosten befindet sich in Privateigentum.

### **5.4 Naturräumliche Situation**

Der Ausgangszustand von Natur und Landschaft ist bezüglich der Lebensraumfunktionen für Tier- und Pflanzenarten mit Ausnahme des vorhandenen besonders geschützten Biotops als nicht sonderlich wertvoll anzusehen. Im wesentlichen weisen die Umweltschutzgüter eine durchschnittliche Bedeutung; in Einzelfällen (bedingt vor allem dadurch, dass das Areal unversiegelt ist) auch hohe Bewertungen auf. Im Umweltbericht, welcher dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich der naturbezogenen Schutzgüter (wie z.B. Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Klima, Wasser, Luft und Landschaftsbild) einer eingehenden Prüfung und Bewertung unterzogen. Bezüglich einer Bewertung der Ausgangssituation der naturräumlichen Bedingungen wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

### **5.5 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen**

Bis auf das im Plangebiet vorhandene besonders geschützte Biotop wird nahezu das gesamte Areal landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftlich, vor allem ackerbaulich genutzte Flächen dienen der Ernährungssicherung der Bevölkerung und sind daher von essentieller Bedeutung, nicht nur für den bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb als dessen Produktionsgrundlage, sondern stellen vor allem auch die Ausgangsprodukte für die Herstellung lebenswichtiger Güter der Nahrungsmittelindustrie dar. Im Kontext weltweit zurückgehender Agrarflächen mit einer gleichzeitig wachsenden Weltbevölkerung kann hier von einer globalen Problematik gesprochen werden. Im BauGB wird diesem Umstand auf nationaler Ebene Rechnung getragen. Unter § 1a Abs 3 Sätze 2 bis 4 heißt es, dass „Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen [...] nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden“ sollen (Umwidmungssperrklausel). Die Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Außerdem soll die Notwendigkeit der Umwandlung begründet werden, wobei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen.

Die geplante Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in eine Fläche für Dauerkleingärten beruht auf den Ergebnissen des Gartenentwicklungskonzeptes, in welchem eine Neuordnung der Gärten und Gartenanlagen im Stadtgebiet unter Berücksichtigung städtebaulicher Entwicklungsabsichten erfolgt. Jena hat als wachsende Stadt einen hohen Bedarf an Wohnbau- und Gewerbeflächen. Diese sollen vorrangig an Standorten entwickelt werden, die bereits städtisch vorgeprägt und an die städtische Infrastruktur (Nahverkehr, Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten etc.) angebunden sind. Von diesen Entwicklungsabsichten sind auch einige Gartenanlagen betroffen, deren Verlust (bedarfsgerecht) an anderer Stelle ausgegli-

chen werden muss. Gemäß § 14 Abs. 1 BKleingG hat die Gemeinde bei Kündigung von Kleingartenpachtverträgen geeignetes Ersatzland herzustellen. Soweit die Ersatzgärten nicht innerhalb der bestehenden Gartenanlagen abgedeckt werden können (z.B. Verpachtung freier Parzellen), müssen neue Flächen im Gemeindegebiet (soweit möglich) ausgewiesen werden. Der Kompensationsgrad ermittelt sich dabei nicht allein über die Anzahl der wegfallenden Gärten, sondern orientiert sich am tatsächlichen Bedarf (hier fließen die demografische Entwicklung und der allgemeine Trend für eine Kleingartennutzung mit ein). Dies bedeutet, dass eine 100%ige Kompensation wegfallender Gartenflächen nur dann erforderlich ist, wenn hierzu tatsächlich ein Bedarf besteht. Im Gartenentwicklungskonzept wurde der Bedarf entsprechend untersetzt. Die Möglichkeit, erforderliche Ersatzgartenflächen auf Innenentwicklungsflächen zu legen, war nicht gegeben, da diese Flächen vorrangig für die Ausweisung von Wohnbauflächen genutzt werden sollen.

Kleingärten müssen überdies auf kulturfähigem Boden errichtet werden, da die kleingärtnerische Nutzung an Boden gebunden ist. Dementsprechend gibt das BKleingG vor, dass Ersatzland für Dauerkleingärten geeignet sein muss, sprich als Gartenland nutzbar sein muss.

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches weist gemäß Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Jena (Karte 5.1 Bestand Boden) ein mittleres Ertragspotenzial auf. Die Einstufung erfolgte dabei in der untersten von insgesamt 3 Kategorien (mittel, hoch, sehr hoch). In Verbindung mit der ungünstigen Topographie (Hangfläche) dürfte die Fläche daher zu den weniger geeigneten Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung im Stadtgebiet Jenas gehören. Dies unterstreicht auch die Zurechnung der Fläche zu der gemäß EU-Kriterien abgegrenzten Förderkulisse der benachteiligten Gebiete. Hierzu werden solche Flächen gezählt, deren Ertragsfähigkeit, z.B. aus klimatischen Gründen oder anstehenden Böden mit eingeschränkter Fruchtbarkeit natürlicherweise stark begrenzt ist. Zum Ausgleich der Nachteile wird den betroffenen Landwirten bzw. Agrarunternehmen vom Land Thüringen (gegen einen entsprechenden Antrag und bei Vorlage der Fördervoraussetzungen) eine Ausgleichszulage gezahlt. Hierbei handelt es sich um eine Agrarfördermaßnahme der EU, mit welcher Einkommensverluste ausgeglichen werden sollen, die dem Betrieb bei der Erzeugung landwirtschaftlicher Güter in benachteiligten und spezifischen Gebieten entstehen.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche wird derzeit durch eine Agrargenossenschaft im Rahmen der Thüringer KULAP-Förderkulisse bewirtschaftet. Das aktuelle Förderprogramm läuft bis 2027 und sieht den Anbau von Leguminosen vor, die sich als Nahrungshabitat für den Roten Milan (Rotmilan-Schutzprogramm) eignen. Eine Flächeninanspruchnahme für die Umsetzung der Kleingartenanlage sollte daher idealerweise erst ab 2028 erfolgen. Sollte eine frühere Umsetzung der Planung erforderlich sein, wären eventuelle Nachteile, die dem Landwirt durch eine vorzeitige Beendigung des Programms entstünden, auszugleichen.

## **5.6 Eignung der Fläche als Gartenland**

Die Fläche wurde bislang landwirtschaftlich genutzt, was eine Eignung als Gartenland prinzipiell erwarten lässt. In dem vorliegenden Baugrund- und Bodenanalytikgutachten vom 12.03.2024 wurde dieser Frage explizit nachgegangen. Im Ergebnis konnte die Eignung gutachterlich bestätigt werden. Die Oberböden werden als mittel bis stark humos bezeichnet, lediglich eine Probenentnahmefläche weist einen schwach humosen Oberboden auf. Die Humusqualität ist hoch. Die Bodenreaktion ist überwiegend neutral, an einer Stelle ist sie schwach sauer. Mit den meisten Makro- und Mikronährstoffen sind die Böden gut versorgt; die Versorgungsstufen reichen von C (optimale Versorgung) bis D (Übersversorgung). Lediglich die Phosphorversorgung war bei zwei Probeentnahmeflächen suboptimal. Auch die Wasserversorgung wird als vergleichsweise günstig eingeschätzt. Im Bereich der Substrate mit erhöhten Tongehalten besteht ein hoher Totwassergehalt. Das bedeutet, dass das im Boden gebundene Wasser durch die Pflanzen nicht erschlossen werden kann. In längeren Trockenphasen neigt der Boden zur Austrocknung. Dies ist vor allem im Südosten der Fall. Die dort vorherrschende Bodenart „lehmiger Sand“ weist ein geringeres Wasserspeicherver-

mögen als die tonigen Böden auf. Ein Auffangen und Nutzung des Regenwassers wird unbedingt empfohlen. Die Schadstoffmessungen ergaben Werte weit unterhalb der Grenzwerte und auch die Bodenverdichtung liegt im üblichen Bereich. In zwei Bereichen des Plangebietes ist der Boden lokal nur flachgründig. Hier besteht laut Gutachten die Möglichkeit, dass das Festgestein (Chirotheriensandstein) bereits in Tiefen von 0,30m angetroffen werden kann. Bauseits sollte versucht werden, in diesen Bereichen Aufschüttungen vorzunehmen. Für den Wege- und Parkplatzbau muss Mutterboden abgeschoben werden, welcher im B-Plangebiet wieder einzubauen ist. Hierbei könnten vorzugsweise die flachgründigen Bereiche bedient werden. In den flachgründigen Bereichen sollten im Bereich der Grün- bzw. Anbauflächen Terrassierungen (insbesondere Bodenabtrag) nach Möglichkeit vermieden oder nur äußerst zurückhaltend vorgenommen werden, um das Pflanzenwachstum nicht einzuschränken.

## **6 Planungsinhalte**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Die Anordnung der wichtigen Funktionen der Kleingartenanlage im südlichen Bereich (Zufahrt, Stellplätze, Fläche für Vereinsheim) ermöglicht eine stufenweise Umsetzung der Anlage in 2 oder gegebenenfalls auch 3 Bauabschnitten. Der südliche Teil der Kleingartenanlage würde auch ohne den nördlichen Teil funktionieren, so dass der nördliche Bereich auch erst später entsprechend der aktuellen Nachfragesituation bzw. des aktuellen Bedarfes umgesetzt werden könnte.

Überdies erfolgte die Anordnung der Funktionsbereiche Stellplätze für die Kleingartenanlage und (mögliches) Vereinsheim unmittelbar im Anschluss an den Zufahrtsbereich zur Kleingartenbereiche, so dass Fahrverkehr durch die Gartenanlage vermieden wird.

Die Flächenknappheit, von der die Stadt Jena in besonderem Maße betroffen ist, zwingt dazu, stärker über multifunktionale Nutzungen nachzudenken. So soll die geplante Gartenanlage nicht nur den zukünftigen Gartenpächtern offenstehen, sondern auch den Anwohnern Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung bieten. Alle Wege und Freiflächen sollen daher öffentlich zugänglich sein. Eine Umzäunung der Gesamtanlage, wie es in vielen Gartenanlagen oftmals üblich ist, wird entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan ausgeschlossen. In Nord-Süd-Richtung wird das Plangebiet durch eine ca. 20m breite Grünachse gegliedert, die vorrangig für Freizeit und Erholung vorgesehen ist. Der innerhalb der Grünfläche festgesetzte öffentliche Fußweg legitimiert und ersetzt den vorhandenen Trampelpfad. Für diesen derzeit an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze endenden Weg ist im Rahmen eines städtischen Ausgleichsflächenkonzeptes perspektivisch eine Weiterführung in nördliche Richtung, bis zur Ortsverbindungsstraße zwischen Drackendorf und Ilmnitz (Schafberg-Am Klieber) vorgesehen. Die zur Erschließung der Gartenparzellen nötigen, nicht explizit festgesetzten Wege sollten im Rahmen der Vorhabenumsetzung so angelegt werden, dass Sackgassen weitgehend vermieden werden. Damit würden sich die Wege für kleinere Spaziergänge innerhalb der Gartenanlage eignen oder auch zum Durchqueren mit Anschluss an die naturnahen Waldgebiete nördlich des Plangebietes. An zentraler Stelle ist ein etwas größerer Aufweitungsbereich der Grünachse vorgesehen. Nutzbar wäre dieser als Spielfläche und Aufenthaltsbereich mit Bänken. Gegebenenfalls könnten auch Spielgeräte aufgestellt werden, um für die Kinder der Gartenpächter und Anwohner Möglichkeiten des Spielens und des sich Treffens anzubieten.

Das, der vorliegenden Bebauungsplanung, zugrunde liegende Konzept sieht die Anlage von ca. 100 Gärten vor. Die genaue Anzahl hängt von der durchschnittlichen Größe der Einzelgärten ab. Bei der angenommenen Anzahl von 100 Gärten würde die durchschnittliche Größe der Parzellen bei knapp 300 m<sup>2</sup> liegen. Dies entspricht der derzeitigen Nachfragesituation, wonach eher kleinere als größere Gärten bevorzugt werden. Dagegen erlaubt das Bundes-

kleingartengesetz (BKleingG) eine maximale Gartengröße von 400m<sup>2</sup>, welche als Obergrenze in der vorliegend geplanten Gartenanlage zwingend eingehalten werden muss. Eine darüber hinaus gehende Größenbeschränkung der Einzelgärten, um beispielsweise sicherzustellen, dass möglichst viele Gärten bereitgestellt werden können, lässt das BauGB jedoch nicht zu, da hierfür kein Bodenbezug herstellbar ist. Auf der Umsetzungsebene soll der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Berücksichtigung finden und daraus resultierend möglichst kleine Parzellengrößen angeboten werden. Eine weitere Möglichkeit, möglichst vielen Menschen eine Gartennutzung zu ermöglichen, wäre die Anlage von Gemeinschaftsgärten. Damit würden auch Menschen mit knappem Zeit- und/oder Geldbudget erreicht und kämen in den Genuss einer gärtnerischen Betätigung. Ein entsprechendes Angebot wäre über den Gartenverein zu schaffen und würde ausdrücklich befürwortet. Eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan ist allerdings nicht möglich.

## **6.2 Grünordnerisches Konzept und grünordnerische Maßnahmen**

Es ist vorgesehen die Gartenanlage auch außerhalb der eigentlichen Gartenflächen intensiv zu durchgrünen, um vor allem den Erholungsaspekt zu stärken, aber auch um ökologische Faktoren zu verbessern. Vorgesehen sind ökologische Ausgleichspflanzungen innerhalb der festgesetzten Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von Einzelbäumen gemäß Planzeichnung. Als wichtige Wegebeziehung soll der festgesetzte öffentliche Fußweg von einer wegebegleitenden Obstbaumreihe flankiert werden. An den Zugangsbereichen ist die Pflanzung von pyramidal wachsenden Bäumen (z.B. Pyramideneichen) vorgesehen, die mit ihrer schmalen schlanken Silhouette wie Merkzeichen wirken und diejenigen Stellen markieren, an denen die Gartenanlage betreten werden kann.

Erholungsfunktionen bietet vor allem die öffentliche Grünfläche, welche sich in einer ca. 20 m breiten Achse in Nord-/Süd-Richtung durch das Plangebiet erstreckt. Im Bereich der Aufweitung sind auch flächenintensivere Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten anordenbar.

Vorrangig ökologische Zielstellungen verfolgen die Maßnahmen, die unter den Punkten 7.7 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ und 7.9 „sonstige Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ einzeln begründet werden. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen zum einen dazu den erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich abzudecken, verfolgen darüber hinaus aber auch konkrete ökologische Ziele. Die Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 umrahmen das gesetzlich geschützte Biotop und schützen es im Sinne eines Puffers vor äußeren Einflüssen, wie Betreten, Beunruhigung, Entsorgung von Abfällen etc. Darüber hinaus sollen durch Etablierung kleinräumiger Strukturen, Lebensraumverbesserung für ein hohes Spektrum an Arten, insbesondere Insekten und Vogelarten erzielt werden. Für die Ermittlung des Eingriffs und des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt (vgl. Umweltbericht Kap. 8). Diese zeigt, dass mit den festgesetzten Maßnahmen das Ausgleichserfordernis erfüllt und sogar eine leichte Überkompensation erzielt wird.

## **6.3 Verkehrliche Erschließung**

Die Zufahrt zur geplanten Gartenanlage soll entsprechend des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 01. Juni 2017 aus Richtung Südwesten von der Novalisstraße aus erfolgen. Hierzu liegt eine entsprechende Vorplanung des Büros Girwert & Partner vor. Die Vorzugsvariante, die als Grundlage für die Festsetzung der Lage der Zufahrt für den vorliegenden Bebauungsplan dient, weist eine Längsneigung von 12% auf. Da an dieser Stelle ein beträchtlicher Höhenunterschied von ca. 7,50m zu überwinden ist, sind umfangreiche Erdarbeiten mit Auf- und Abgrabungen und neuer Böschungsausbildung erforderlich. Stütz-

mauern sind gemäß vorliegender Vorplanung voraussichtlich nicht erforderlich.

Um den Verkehr innerhalb der Anlage zu minimieren, wird die Stellplatzanlage im Südwesten des Geltungsbereiches unmittelbar am Haupteingangsbereich platziert. Damit soll eine Befahrung der Gartenanlage vermieden werden. Die für die Erschließung der einzelnen Gärten nötigen Wege sollen für jedermann zugänglich sein. Für die Feuerwehr muss eine Durchfahrtsbreite von 3,50m von der Zufahrt bis zum öffentlichen Grünzug, bzw. bis zum öffentlichen Fußweg gewährleistet werden. Die Möglichkeit einer gelegentlichen Befahrung der Wege zu Transportzwecken (Baumaterialien, Erdstoffe etc.) kann über die Vereinssatzung geregelt werden und ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Alternativ besteht die Möglichkeit der Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sowie für Fahrzeuge der Grünanlagenpflege von Südosten über den öffentlichen Fußweg aus (Bereich Wendeanlage Novalisstraße). Für die Feuerwehr und sonstige größere Fahrzeug, z.B. Fahrzeuge für Baumpflegearbeiten, ist diese Zufahrtsmöglichkeit aufgrund der geringeren Steigungsverhältnisse besser geeignet. Um eine illegale Nutzung durch Gartenpächter oder deren Gäste bzw. sonstiger nicht berechtigter Personen zu unterbinden, ist die Sicherung des Einfahrtbereiches mittels Pollern oder ähnlichem zwingend erforderlich.

#### **6.4 Stellplatzanzahl für die Kleingartenanlage / privater Anwohnerparkplatz**

Für je 3 Gärten wird entsprechend gängiger Empfehlungen (u.a. Vollzugsbekanntmachung der Thüringer Bauordnung von 2018) ein Stellplatz vorgesehen. Das bedeutet, dass bei einer angenommenen Zahl von ca. 100 Gartenparzellen insgesamt ca. 34 Stellplätze bereit gestellt werden müssen. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese Zahl als zu niedrig hinterfragt. Befürchtet wird, dass die Kleingartennutzer die bereits angespannte Parkplatzsituation der Anwohner der Novalisstraße verschärfen würden, wenn diese bei voller Auslastung des Parkplatzes der Gartenanlage auf angrenzende Parkstellflächen ausweichen. Eine Parkraumbeobachtung des Fachdienstes Mobilität im März 2019 hat ergeben, dass die Parkplatzsituation im Umfeld der geplanten Gartenanlage tatsächlich als angespannt bezeichnet werden kann, jedoch nicht zu den ausgesprochenen Mangelgebieten der Stadt gehört.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in zweierlei Hinsicht auf die Problematik reagiert:

- Zum einen wird die vorgesehene Fläche innerhalb der geplanten Gartenanlage, auf welcher Parkplätze zulässig sind (Nebenanlage für Parkplätze und Vereinshaus) gegenüber dem Vorentwurf vergrößert, so dass hier mindestens 47 Stellplätze auf der Fläche untergebracht werden können. Das rein rechnerische Verhältnis zwischen Anzahl der Gärten und Anzahl der Parkplätze beträgt damit ca. 1 : 2,1.
- Im Konzept ist eine Fläche für das Vereinshaus vorgesehen, welche jedoch alternativ auch für Pkw-Stellplätze genutzt werden kann. Ob ein Vereinshaus auch tatsächlich errichtet wird, hängt vom Betreiber der Gartenanlage und dessen finanziellen Möglichkeiten ab.
- Zudem wurde der Geltungsbereich im Südosten erweitert und umfasst jetzt den bestehenden Parkplatz der Eigentümergemeinschaft der Novalisstraße. Vorgesehen ist hier die Vergrößerung der Parkplatzafläche um ca. 300 m<sup>2</sup> und somit die Erweiterung der Stellplatzanzahl um ca. 15 Stück. Damit entspannt sich die Parkplatzsituation für die Anwohner. (Hinweis: Die Stellplatzanlage steht ausschließlich der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung und ist nicht Bestandteil der Kleingartenanlage.)

In einer Verkehrsuntersuchung (Büro y-Verkehrsplanung) vom 16.05.2023 wurde das zu er-

wartende Verkehrsaufkommen der Kleingartenanlage, insbesondere die Parkraumnachfrage gutachterlich untersucht. Im Ergebnis wurde ein Bedarf von 31 Stellplätzen für die Kleingartenanlage ermittelt. Mit dem im B-Plan möglichen 47 Stellplätzen besteht demzufolge ein mehr als ausreichendes Angebot, so dass auch Nachfragespitzen gut abgedeckt werden können.

Die Erweiterung des privaten Anwohnerparkplatzes nach Norden erfolgt in das Landschaftsschutzgebiet (LSG „Mittleres Saaletal, zwischen Göschwitz und Camburg). Gemäß § 36 ThürNatG Abs. 9 wurde eine befristete Ausnahme geschaffen, welche unter Vorlage bestimmter Voraussetzungen eine geringfügige Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes ermöglicht. Sowohl für die Errichtung der Gartenanlage als auch der Erweiterung des Anwohnerparkplatz innerhalb der Grenzen des LSG ist auf Planungsebene bzw. vor Baubeginn eine Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

## **6.5 Medienschließungen, Leitungen**

Für eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz (BKleingG) ist die Versorgung mit Strom und Trink- bzw. Brauchwasser (Ausnahme Löschwasserversorgung für die Feuerwehr - vgl. Punkt 6.6. Brandschutz) nicht zwingend erforderlich. Dennoch wäre es sinnvoll, für jeden Garten (nicht Gartenlauben) einen solchen Anschluss zur Verfügung zu stellen. Bei Errichtung eines Vereinshauses wäre darüber hinaus ggf. zusätzlich ein Abwasseranschluss erforderlich, z.B. wenn sanitäre Anlagen vorgesehen sind. Alternativ wäre auch die Errichtung einer abflusslosen Grube denkbar. Bis auf eine Regenwasserleitung liegen entsprechende Versorgungsleitungen in der Novalisstraße jedoch nicht an. Die Wohngebäude an der Novalisstraße werden vom Musäusring aus versorgt. Damit ist eine entsprechende Erschließung der Gartenanlage aufwendig und kostenintensiv, gemäß Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen aber möglich.

Für die einzelnen Parzellen ist ein Abwasseranschluss ausdrücklich nicht vorgesehen und gemäß BKleingG auch nicht erlaubt.

Die nächstgelegene Trinkwasserversorgungsleitung befindet sich im Musäusring. Die Entfernung beträgt ca. 90m. Am Ende der öffentlichen Anschlussleitung wäre für die Kleingartenanlage ein Wasserzählerschacht (Übergabepunkt) zu errichten. Die nachfolgenden Leitungen inkl. des Wasserzählerschachtes wären nicht mehr Bestandteil des öffentlichen Leitungsnetzes sondern Privatleitungen der Gartenanlage. Für die Privatleitungen kann der Trinkwasserstatus ggf. nicht sichergestellt werden; in diesem Fall stünde nur eine Brauchwasserversorgung zur Verfügung. Für den nördlichen Teil der Gartenanlage kann laut Zweckverband JenaWasser kein ausreichender Versorgungsdruck gewährleistet werden. Hierfür wäre die Errichtung einer kundeneigenen Druckerhöhungsanlage erforderlich. JenaWasser hat in seiner Stellungnahme vom 02.11.2022 im Rahmen der Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung angemerkt, dass für eine kurz- bis mittelfristige Anbindung des Plangebietes keine finanziellen Mittel bereitstünden. Für eine Anbindung wäre ein entsprechender Vertrag mit Regelungen zur Kostentragung erforderlich.

Grundsätzlich ist der Anschluss des Areals an das Stromnetz möglich. Hierfür ist eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadtwerke Energie Jena-Pößneck GmbH erforderlich. Die Aufwendungen für den Anschluss können erst nach entsprechender Anmeldung bei den Stadtwerken ermittelt werden. Der von den Stadtwerken ggf. erstellte zentrale Anschluss bildet stromseitig gleichzeitig die Eigentumsgrenze der StadtwerkeNetze. Sofern die einzelnen Parzellen einen eigenen Wasseranschluss erhalten sollen, müssen diese in eigener Regie des Gartenvereins bzw. der Körperschaft weiterversorgt werden.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft, unmittelbar an der Böschungskante, eine 1997 verlegte Gasleitung der Stadtwerke Jena Netze. Diese darf weder mit baulichen Anlagen überbaut, noch mit Großgehölzen überpflanzt werden.

Im Osten verläuft eine Stromleitung, die den durch die benachbarte Photovoltaikanlage erzeugten Strom transportiert und diesen an der Übergabestation am Musäusring in das öffentliche Stromnetz einspeist.

## **6.6 Brandschutz**

Die Anlage ist grundsätzlich für die Feuerwehr sowie für Rettungsfahrzeuge über die geplante Zufahrt erreichbar. Von der Zufahrt aus ist bis zur öffentlichen Grünfläche eine Durchfahrtsbreite von 3,50m zu gewährleisten. Von der öffentlichen Grünfläche aus sind alle Gartenparzellen von den Einsatzkräften zu Fuß erreichbar. Die Anfahrbarkeit aller Gartenparzellen ist nicht erforderlich. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind Hydranten mit einem maximalen Abstand von 150m zueinander, mit einer jeweiligen Mindestleistung von 48m<sup>3</sup> über 2 Stunden vorzusehen. Die Standorte werden in der vorliegenden Bebauungsplanung nicht festgesetzt sondern sind Gegenstand der Erschließungsplanung.

Alternativ besteht auch eine Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr von Südosten über den öffentlichen Fußweg aus (Bereich Wendeanlage Novalisstraße). Für größere Fahrzeuge ist diese aufgrund der geringeren Steigungsverhältnisse besser geeignet als die reguläre Zufahrt. Damit der öffentliche Fußweg als Zufahrt und Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge jederzeit nutzbar ist, sind eine Asphaltierung des Weges sowie beidseitig befestigte Bankette erforderlich.

## **6.7 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind vor allem verkehrsbedingte sowie durch das Vereinshaus ausgehende Emissionen relevant. Die an das Plangebiet angrenzenden Wohnblocks an der Novalisstraße sind als Reines Wohngebiet (WR) entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingestuft und genießen daher einen hohen Schutzanspruch bezüglich Lärmimmissionen.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung der Novalisstraße ist nur wenig vorbelastet. Immissionsbelastungen gehen vor allem durch die reine Anliegerstraße Novalisstraße im Norden und den etwas stärker befahrenen Musäusring im Süden aus. Mit der geplanten Nutzung erhöhen sich die verkehrsbedingten Immissionen nur leicht. Die vorgesehene Zufahrt zur Gartenanlage im Westen der Novalisstraße belastet die Novalisstraße nur auf einem kurzen Teilstück mit Mehrverkehr.

Der Bereich der Novalisstraße, an welchen Wohnbebauung direkt angrenzt, bleibt durch die von der Gartenanlage verursachten zusätzlichen verkehrlichen Auswirkungen weitgehend unbeeinflusst. Auch die für die Gartennutzung vorgesehene Stellplatzanlage trägt nur wenig zur Erhöhung der Immissionsbelastung bei. Sie befindet sich im Minimum ca. 40 m von der nächsten Gebäudekante entfernt und liegt damit deutlich weiter weg als die vorhandenen Stellplätze an der Novalisstraße (ca. 17 m). Darüber hinaus erfolgen die durch das Vorhaben ausgehenden verkehrsbedingten Emissionen nahezu ausschließlich tagsüber. Die besonders schutzwürdigen Nachtstunden werden nicht beeinträchtigt.

Vom Vereinshaus gehen ebenfalls keine signifikanten Emissionen aus, da es nur für vereinsbezogene Veranstaltungen genutzt werden darf; private Feiern u.ä. werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen



## 6.8 Vereinsgebäude

Im Eingangsbereich ist innerhalb der festgesetzten Nebenanlage „Stellplätze und Vereinshaus“ die Errichtung eines Vereinsgebäudes zulässig. Ob ein entsprechendes Gebäude tatsächlich gebaut wird, entscheidet der zu gründende Gartenverein. Die Finanzierung wäre vom Verein zu tragen. Alternativ ließe sich dies Fläche auch als weitere Parkplatzfläche nutzen.

## 7. Begründung der Planinhalte und Festsetzungen

### 7.1 Flächen für Nebenanlagen

→ *Festsetzung Nr. III 1.1*

Gemäß der zeichnerischen Festsetzungen ist eine Fläche für Nebenanlagen „Stellplätze und Vereinshaus“ vorgesehen, in welcher die Errichtung eines Vereinshauses zulässig ist sowie benötigte Stellplätze für die Gartenanlage untergebracht werden sollen. Die beiden Nutzungsformen werden räumlich nicht differenziert, so dass eine hohe Flexibilität der Anordnung gegeben ist.

Die festgesetzte Fläche bietet Platz für mindestens 47 Parkstellflächen und deckt rechnerisch den Stellplatzbedarf der Kleingartenanlage vollumfänglich ab.

Die Vollzugsbekanntmachung der Thüringer Bauordnung geht von einer Größenordnung von 1 Stellplatz je 3 Gartenparzellen aus. Dieser Ansatz stellt einen Durchschnittswert dar, dem bestimmte Annahmen zugrunde liegen (z.B. Anteil der Pächter, die den Pkw / öffentliche Verkehrsmittel nutzen), die nicht in jedem Fall und für jede Gartenanlage zutreffen müssen. Faktoren, wie Altersstruktur der Gartenpächter, Erreichbarkeit der Anlage mit dem ÖPNV / dem Fahrrad, Anteil der Pächter mit weiterer Anreise etc. beeinflussen den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen, so dass der rechnerische Ansatz zu hoch oder zu niedrig gegriffen sein kann. In einer Verkehrsuntersuchung (Büro y-Verkehrsplanung Weimar, Bericht vom 16.05.2023) wurde der Stellplatzbedarf für die Kleingartenanlage mit 31 Stück beziffert.

Die ÖPNV-Anbindung ist nicht optimal, die nächste Straßenbahnhaltestelle befindet sich ca. 600m entfernt. von einer guten Anbindung kann erst dann gesprochen werden, wenn die Entfernung zur nächsten Haltestelle weniger als 400m beträgt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die überwiegende Mehrzahl der Gartennutzer mit dem Auto anreist. Die innerhalb der Nebenanlage „Parkplätze und Vereinshaus“ mindestens 47 realisierbaren Stellplätze erreichen ein Verhältnis von 1 Stellplatz je ca. 2,1 Gärten (bei einer angenommenen Referenzgröße von insgesamt 100 Gartenparzellen) und liegen damit um fast 40 % höher als die Vollzugsbekanntmachung der Bauordnung empfiehlt bzw. die Verkehrsuntersuchung ermittelte hat.

Zusätzlichen Spielraum bieten die Flächenanteile, die für das Vereinshaus bereit stehen. Bei einem Verzicht auf die Errichtung eines Vereinshauses stünde die Fläche ebenfalls für eine Parkplatznutzung zur Verfügung. Der Regionalverband der Kleingärtner als späterer Nutzer hat bereits bekundet, dass die Errichtung eines Vereinshauses ggf. erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll. Begründet wurde dies mit hohen Kosten und eines nicht zwingenden Bedarfes. Eine planerische Sicherung einer Fläche für die Errichtung eines solchen Hauses wird dennoch für sinnvoll gehalten, um sich diese Option für einen späteren Zeitpunkt, unter ggf. anderen Voraussetzungen offen zu halten. Die Errichtung eines Vereinshauses bietet einen Ort, an dem Vereinsversammlungen, vereinsinterne Veranstaltungen oder Feierlichkeiten abgehalten werden können und soll auf diese Art zur Unterstützung des Vereinslebens beitragen. Auch die Unterbringung von Gerätschaften für die Grünlandpflege oder von ge-

meinschaftlich genutzten Gartengeräten (Rasenmähern, Astsägen etc.) für die Gartenpächter ist denkbar. Im Gegensatz zu den Gartenlauben, in denen Abwasseranlagen nicht erlaubt sind, besteht für das Vereinshaus die Möglichkeit sanitäre Anlagen unterzubringen.

→ *Festsetzung Nr. III 1.2*

Die Nutzung des Vereinshauses soll ausschließlich den Vereinsmitgliedern (Gartenpächtern) vorbehalten bleiben und ausschließlich dem Vereinsleben dienen. Um die angespannte Parkplatzsituation im Umfeld der geplanten Gartenanlage nicht weiter zu verschärfen und möglichen Konflikten mit dem angrenzenden Wohngebiet (Lärm) vorzubeugen, sollen keine Veranstaltungen stattfinden, an denen im signifikantem Umfang Gäste teilnehmen. Veranstaltungen, die sich an auch an Nichtvereinsmitglieder richten würden, würde die Notwendigkeit zusätzliche Stellplätze auszuweisen nach sich ziehen. Dies widerspräche jedoch dem Ziel möglichst viele Gärten zu schaffen. Hauptaugenmerk der Planung besteht in der Bereitstellung von Gartenflächen und der Schaffung von Angeboten für die wohnungsnaher Erholung. Möglichkeiten für Familien- oder sonstige Feiern stehen im Stadtgebiet an anderer geeigneterer Stelle zur Verfügung.

→ *Festsetzungen Nr. III 1.3 und 1.4*

Die Festsetzung der maximalen Gebäudefläche und der Höhenbegrenzung dient dem sparsamen Umfang von Grund und Boden bzw. dem Schutz des Landschaftsbildes. Die festgesetzten Gebäudemasse entsprechen dem notwendigen Flächenbedarf für die vorgesehene Nutzung. Die Festsetzung der Dachform sowie Dachneigung erfolgt in Anlehnung an die Festsetzung der Dachneigung für die Gartenlauben, für welche flach geneigte Sattel- bzw. Pultdächer vorgeschrieben sind. Das Vereinshaus soll sich diesbezüglich gestalterisch einfügen.

→ *Festsetzung Nr. III 1.5*

Die für die Gartenanlage erforderlichen Pkw-Stellplätze sollen ausschließlich innerhalb der Nebenanlage „Stellplätze und Vereinshaus“ errichtet werden. Andere Bereiche der Gartenanlage und die öffentliche Grünfläche sollen vom ruhenden Verkehr freigehalten werden. Um Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren, sind die nötigen Flächenbefestigungen für eine Stellplatznutzung in wassergebundener, versickerbarer Bauweise (Schotterflächen) auszuführen. Dazu gehören sowohl die eigentlichen Stellflächen als auch die benötigten Zufahrten. Wabenplatten in Plastik oder Beton sollten weitgehend vermieden und nur im Ausnahmefall eingesetzt werden. Die Stellplätze sollten mit Pflasterreihen o.ä. abgetrennt werden, um ein geordnetes Parken zu ermöglichen.

→ *Festsetzung Nr. III 1.6*

Zum Schutz des Bodens sind vollversiegelte Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Daher wurden diese auf eine Gesamtfläche von 100m<sup>2</sup> begrenzt. Gegebenenfalls darüber hinaus benötigte Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

→ *Festsetzung Nr. III 1.7*

Die Festsetzung der Gewährung einer mindestens 3,50m breiten Zufahrt (im Sinne einer Durchfahrtsmöglichkeit) zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt“ und der Gartenfläche, Teilfläche GF 1 dient vor allem der Feuerwehr. Sie soll aber auch sicherstellen, dass allgemeine Zufahrtsmöglichkeiten der Gartenpächter zu den Gartenflächen bzw. den einzelnen Parzellen prinzipiell gegeben sind, auch wenn diese restriktiv gehandhabt werden sollen.

## **7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt, privater Parkplatz, öffentlicher Fußweg)**

→ *Festsetzungen Nr. III 2.1 und 2.2*

Die Zufahrt zur Kleingartenanlage erfolgt über die Novalisstraße. Die in der Planzeichnung festgesetzte Linienführung sowie die Breite der Zufahrt ist der Planung des Ingenieurbüros Girwert & Partner entnommen. Untersucht wurden 3 mögliche Linienführungen, von denen die im B-Plan festgesetzte als Vorzugsvariante empfohlen wurde. Sie weist eine Längsneigung von bis zu 12 % auf und kommt ohne Stützbauwerke aus. Die zwischen dem Straßenniveau und dem anstehendem Gelände entstehenden Höhenunterschiede sollen über Böschungsmodellierungen ausgeglichen werden.

Die zeichnerisch festgesetzte Breite der Zufahrt ist für den maßgebenden Begegnungsfall Lkw – Radfahrer (bzw. Fußgänger) ausgelegt. Damit kommen auch 2 Pkw (Mindestbreite 4,10m) aneinander vorbei. Das ist zwingend notwendig, da die Zufahrt nicht in Gänze eingesehen werden kann und ein Rangieren/Rückwärtsfahren aufgrund der Steigungsverhältnisse schwierig ist. Da bislang nur eine Vorplanung zur Zufahrt vorliegt, sind gegebenenfalls noch nicht alle Aspekte der Örtlichkeit berücksichtigt. In der Ausführungsplanung kann es daher noch zu Abweichungen kommen, für welche die Festsetzungen eine entsprechende Flexibilität einräumen.

→ *Festsetzungen Nr. III 2.3*

Der öffentliche Fußweg soll mit einer Breite von max. 2,50m ausgeführt werden. Dies dient der Begrenzung von Flächenbefestigungen. Für die Nutzung als Fußweg reicht die festgesetzte Breite aus. Zusätzlich sind beidseitig 0,50 m befestigte Bankette vorgesehen. Diese sind nötig, um eine Befahrung durch Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankentransport) sowie durch Fahrzeuge der Grünanlagenpflege zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grund ist es nötig den Weg ausreichend zu befestigen (Asphalt, Pflaster o.ä.). Ansonsten bestünde die Gefahr, dass bei bestimmten Witterungsverhältnissen (längere Regenperioden etc.) eine Befahrung nicht möglich ist.

→ *Festsetzungen Nr. III 2.4*

Um Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren, sind die nötigen Flächenbefestigungen für den privaten Parkplatz und die Wege innerhalb der Gartenanlage (mit Ausnahme des festgesetzten öffentlichen Fußweges) in wassergebundener, versickerbarer Bauweise (sandgeschlammte Schotterflächen) auszuführen. Wabenplatten in Plastik oder Beton sollten weitgehend vermieden und nur im Ausnahmefall eingesetzt werden. Die Stellplätze sollten mit Pflasterreihen o.ä. abgetrennt werden, um ein geordnetes Parken zu ermöglichen. Für die Zufahrt kommt aufgrund der Steigungsverhältnisse nur eine Asphaltdecke in Frage.

## **7.3 Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

→ *Festsetzungen Nr. III 3.1*

Damit auch die Gartenflächen GF 2 und GF 3 mit dem Pkw oder sonstigen Transportfahrzeugen durch die Gartenpächter anfahrbar sind, soll diesen ein Fahrrecht über die öffentliche Grünanlage eingeräumt werden. Die Gartenparzellen sollen zwar ausschließlich über Fußwege erschlossen werden (vgl. Festsetzung 5.5). Für Transportzwecke (beispielsweise für Baumaterialien zur Errichtung der Gartenlauben) besteht jedoch die Notwendigkeit die einzelnen Gartenparzellen gelegentlich anzufahren.

## **7.4 Abwasserbeseitigung sowie Rückhaltung von Niederschlagswasser**

→ *Festsetzungen Nr. III 4.1*

Das Vereinshaus ist vorzugsweise an die zentrale Abwasserversorgung anzubinden, um eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung zu gewährleisten. Alternativ wäre auch die Errichtung einer abflusslosen Grube aus Kostengründen denkbar. Die Art der Entsorgung ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Eine Anbindung an die Trink-/Brauchwasserversorgung sowie das Stromnetz wird vorausgesetzt.

→ *Festsetzungen Nr. III 4.2*

Für Kleingartenanlagen besteht entsprechend BKleingG generell die Verpflichtung anfallendes Regenwasser vor Ort zu verwerten bzw. zu versickern. Für die Zufahrt, die aufgrund der vorherrschenden Steigungsverhältnisse voll versiegelt (asphaltiert) werden muss, müssen Straßenabläufe zur Ableitung des Regenwasser vorgesehen werden. Eine Versickerung oder Ableitung des Regenwassers in die angrenzenden Vegetationsflächen ist hier nicht möglich. Gemäß Stellungnahme des Thüringer Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) sollte auf eine konzentrierte Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser verzichtet werden, um eine Induzierung von Subrosionsprozessen bzw. Massenbewegungen am Hang zu vermeiden. Für das Vereinsgebäude wurde daher die Verpflichtung festgesetzt, eine flächenhafte Versickerung des Dachwassers vorzunehmen. Nur falls dies nicht möglich ist, kommt eine Anbindung des Vereinshauses an das Regenwasserentsorgungsnetz in Frage.

## **7.5 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Dauerkleingärten, Gartenflächen“**

→ *Festsetzungen Nr. III 5.1*

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten, Gartenflächen“ sind Kleingärten nach den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dürfen sich über die gesetzlichen Regelungen des BKleingG nicht hinwegsetzen, jedoch sind weitere Einschränkungen möglich. Soweit in den Festsetzungen keine zusätzlichen Einschränkungen getroffen werden, gelten die Vorschriften des BKleingG.

→ *Festsetzungen Nr. III 5.2*

Die festgesetzten Maße für die Gartenlaube (inkl. überdachtem Freisitz) entsprechen den Vorschriften des Bundeskleingartengesetz (BKleingG § 3 Abs. 2). Notwendige Räumlichkeiten zur Aufbewahrung von Gartengeräten sind dabei in die Laube zu integrieren. Separate Geräteschuppen sind auch dann nicht zulässig, wenn die Gartenlaube die festgesetzte Maximalgröße von 24m<sup>2</sup> nicht ausschöpft. Zusätzlich zur Gartenlaube ist die Errichtung/Aufstellung eines Kleingewächshauses erlaubt. Dieses dient bei zweckbestimmter Nutzung (Anbau von Gemüse, Obst, essbaren Kräutern) unmittelbar der Gartennutzung und ist somit mit dem Zweck eines Kleingartens nach Bundeskleingartengesetz vereinbar. Eine Zweckentfremdung, z.B. für die Lagerung von Gartengeräten, die Nutzung als Sitzplatz etc. widerspricht den Intentionen der Festsetzung als auch dem Bundeskleingartengesetz und ist damit nicht erlaubt. Die baulichen Anlagen sollen sich auf max. zwei (Gartenlaube, Gewächshaus) konzentrieren, um ein Konglomerat verschiedener kleinerer baulichen Anlagen in den Parzellen zu vermeiden. Weitere bauliche Anlagen werden (bis auf Umzäunung) nicht zugelassen.

Hauptzweck der zu errichtenden Gartenanlage ist die gärtnerische Nutzung; bauliche Anlagen, die der Freizeitnutzung dienen, z.B. Pools, fest eingebaute Spielgeräte, gemauerte Gartengrills und dergleichen übergewichten den Erholungsaspekt und sind somit grundsätzlich ausgeschlossen. Die Begrenzung der maximalen Grundfläche für Gewächshäuser auf 12m<sup>2</sup> dient dem Schutz des Bodens und soll ein Übermaß hochbaulicher Anlagen vermeiden. Es wird ein möglichst geringer Versiegelungsgrad der Gartenflächen angestrebt, um dem im BauGB vorgesehenen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden“ (§ 1a, Abs. 2) Rechnung zu tragen. Ein geringer Versiegelungsgrad trägt dazu bei, eine hohe Versickerungsfähigkeit zu erhalten und oberirdische Wasserabflüsse bei Starkregenereignissen zu minimieren.

→ *Festsetzungen Nr. III 5.3*

Gartenlauben sollen nur in einfacher Ausführung errichtet werden, dürfen nicht zum Wohnen geeignet sein und dürfen auch nicht zu diesem Zweck genutzt werden. Dies schreibt bereits das Bundeskleingartengesetz (§ 3 Abs. 2) vor. Unter „einfacher Ausführung“ ist die Verwendung kostengünstiger Baustoffe und Bauteile mit konstruktiv einfachen, auf die Funktion der Laube abgestellten Ausbaumaßnahmen zu verstehen. Auch bei der Inneneinrichtung ist nur eine einfache Ausführung zulässig, z.B. wären teure Wand- und Deckenverkleidungen nicht zulässig. Die festgesetzten Höchstmaße begrenzen den umbauten Raum entsprechend und schließen auch ein Bauen in die Höhe aus. Die Festsetzung zur Dachart und -neigung dient dazu, ein Mindestmaß an einheitlicher baulicher Gestaltung zu gewährleisten.

→ *Festsetzungen Nr. III 5.4*

Die Festsetzung zur Lage der Gartenlauben innerhalb der Parzellen soll ein Mindestmaß an städtebaulicher Ordnung gewährleisten. Ein „wildes Durcheinander“ verschiedenster Anordnung der Lauben wird so weitgehend vermieden. Für den Fall, dass eine Gartenparzelle an zwei Erschließungswege grenzt, soll die Lage des Gartentores für die Definition des „hinteren Bereiches“ maßgebend sein. Die festgesetzten Abstände zur Parzellengrenze sollen Beeinträchtigungen der Nachbarparzellen (Verschattungen) vermindern. Aus Brandschutzgründen ist zur Parzellengrenze benachbarter Parzellen ein Abstand von mind. 2,50m einzuhalten. Damit ist gewährleistet, dass zwischen den Gartenlauben jeweils ein Mindestabstand von 5m besteht. Grenzt keine weitere Parzelle an, z.B. an die rückwärtige Grenze, sind auch 2m als Grenzabstand ausreichen.

→ *Festsetzungen Nr. III 5.5*

Zur Erschließung der einzelnen Gartenparzellen sind Wege innerhalb der festgesetzten Fläche „Dauerkleingarten, Gartenfläche“ notwendig. Eine zeichnerische Festsetzung der Wege wurde nicht vorgenommen, um für die nächste Planungsebene eine Flexibilität bezüglich der Lage und Breite der Wege zu ermöglichen. Die Wege sollen als Fußwege ausgebildet werden, eine Befahrung im Ausnahmefall jedoch möglich sein (z.B. für Transportzwecke). Um unnötige Versiegelungen zu vermeiden und ein Mindestmaß an Versickerung zu gewährleisten sind Vollversiegelungen, wie Asphalt oder Pflaster nicht zulässig. Stattdessen soll eine wassergebundene Bauweise angewendet werden. Mögliche Nebenwege, für die eine Befahrbarkeit nicht erforderlich ist, können auch als unbefestigte Graswege ausgebildet werden.

→ *Festsetzungen Nr. III 5.6*

Für die Feuerwehr ist die Zufahrt durch die Gartenfläche GF 1 bis zur öffentlichen Grünfläche

bzw. bis zum öffentlichen Fußweg zu gewährleisten. Die Feuerwehr benötigt eine Durchfahrtsbreite von 3,50m. Das bedeutet, dass eine entsprechend breite Trasse von jeglichen Einbauten, wie Zäunen, Freiflächenmöblierung und höheren Bepflanzungen freizuhalten ist. Vom Weg aus können die Gartenparzellen durch die Feuerwehr (inkl. des Einsatzmaterials) zu Fuß erreicht werden.

→ *Festsetzungen Nr. III 5.7*

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten, Gartenflächen“ sind auch gestaltete Grünflächen zulässig, deren Gesamtflächengröße jedoch auf 1.000m<sup>2</sup> beschränkt wird. Gestaltete Grünflächen können z.B. überall dort angelegt werden, wo aufgrund ungünstiger Flächenzuschnitte keine vernünftigen Gartenparzellen gebildet werden können, z.B. innerhalb von Wegegabelungen. Sie können außerdem der Gliederung der Gartenbereiche dienen und so die Gartenanlage gestalterisch aufwerten oder auch der Umsetzung von Vereinsprojekten dienen (beispielsweise für die Anlage einer Blühwiese). Sie müssen zwingend als Grünfläche gestaltet werden und dürfen keinesfalls für das Abstellen von Pkw oder sonstigen Fahrzeugen dienen. Die Festsetzung der Begrenzung der Gesamtfläche auf 1.000m dient dazu, dass insgesamt eine effektive Flächenausnutzung zugunsten der eigentlichen Gartenfläche (Gartenparzellen) erzielt wird.

→ *Festsetzungen Nr. III 5.8*

Nach § 3 Abs. 2 BKleingG muss die Ausführung einer Laube in einfacher Bauweise erfolgen, um dauerhaftes Wohnen auszuschließen. Dazu gehört, dass Kleingärten keinen Abwasseranschluss erhalten dürfen. In einem Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes vom 25.02.1998 lehnt dieses darauf Bezug nehmend eine umfassende Erschließung (u.a. Abwasser) ausdrücklich ab.

## **7.6 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Dauerkleingärten, Gemeinschaftsgrün“**

→ *Festsetzungen Nr. III 6.1 bis 6.3*

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten, Gemeinschaftsgrün“ beinhalten diejenigen Fläche, die neben den eigentlichen Gartenflächen für die Gartenanlage erforderlich sind und gemeinschaftlich genutzt werden. Innerhalb der Flächenumrandung Nebenanlage sind die gemeinschaftlich verankerten Funktionen, wie Stellplatzanlage und Vereinshaus festgesetzt bzw. zulässig. Die baulichen und verkehrlichen Funktionen sollen sich an einer Stelle im Plangebiet konzentrieren und möglichst platzsparend und in kompakter Form angeordnet werden. Außerhalb der Flächenumgrenzung „Nebenanlage“ können die Flächen im Sinne einer Freiflächengestaltung gärtnerisch gestaltet oder sonst einer Grünnutzung (Rasenfläche, extensive Wiesenfläche etc.) zugeführt werden.

## **7.7 Private Grünflächen, Zweckbestimmung „Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“**

→ *Festsetzungen Nr. III 7.1 bis 7.3*

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ sollen vorrangig ökologischen Belangen dienen. Hier sollen sich mit minimalem Pflegeeinsatz naturnahe Flächen entwickeln, die Lebensraum für Fauna und Flora der Feld- und Wiesenflur bieten. Um eine möglichst ungestörte Entwicklung zu ermöglichen, sind außer für Pflegemaßnahmen keinerlei Eingriffe oder bauliche Maßnahmen zulässig.

sig.

#### Vermeidungsmaßnahme V1

Das vorhandene nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop genießt bereits gesetzlichen Schutz. Es ist zwingend zu erhalten und darf nicht, auch nicht temporär während der Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Ablagerungen aller Art sind unzulässig. Da die vorhandenen Trockenrasenbestände aktuell durch Verbuschung gefährdet sind, sind die Pflegemaßnahmen dahingehend auszurichten, dass die Gebüschstrukturen zurückgedrängt werden zugunsten eines mindestens hälftig anteiligen Trockenrasens.

#### Ausgleichsmaßnahme A 1

Die festgesetzte Pufferzone südlich des geschützten Biotop (Ausgleichsmaßnahme A 1) soll dazu dienen, das Biotop langfristig zu erhalten und es vor äußeren Einflüssen zu schützen. Die Fläche soll von höherem Bewuchs freigehalten werden, um Beschattungen zu vermeiden. Auf einer Fläche von ca. 400m<sup>2</sup> ist die Pflanzung von niedrigwüchsigen Sträuchern vorgesehen, hauptsächlich um das Betreten bzw. die sonstige Nutzung der Fläche zu erschweren. Die Pflanzungen sollten daher vorrangig an möglichen Zugangsbereichen erfolgen. Als Entwicklungsziel wurde „extensive Wiesenfläche mit vereinzelt niedrigwüchsigen Gehölzbestand“ festgesetzt. Die extensive Pflege soll zum einen die Artenvielfalt fördern, zum anderen das Betreten der Flächen minimieren. Es ist unbedingt zu vermeiden, dass auf der Biotopfläche Stoffeinträge erfolgen, z.B. in Form von Gartenabfällen oder der Entsorgung von Rasen- oder Strauchschnitt. Diese Art der Abfallbeseitigung führt langfristig zur Nährstoffanreicherung des Bodens und zur Veränderung der Standortbedingungen. Die vorhandene wertvolle Trockenrasenvegetation ist jedoch auf nährstoffarmen Boden angewiesen.

#### Ausgleichsmaßnahme A 2

Zielstellung der Ausgleichsmaßnahme A 2 ist die Verbesserung ökologischer Funktionen durch Anreicherung des Landschaftsraums mit kleinteiligen Strukturen, die ein vielfältiges Mosaik unterschiedlicher Lebensbereiche bieten und so eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten beherbergen können. Sie soll in Ergänzung des durch die Gärten geschaffenen Nahrungsangebots Brut- und Nistmöglichkeiten für Vögel sowie Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten bieten. Sowohl Nistmöglichkeiten für Vögel, als auch Überwinterungsmöglichkeiten für Insekten können, insbesondere in Kleingärten, oft nicht in ausreichendem Umfang bereit gestellt werden. Mit entsprechenden Angeboten in unmittelbarer Umgebung kann hier Abhilfe geschaffen werden und so eine hohe Lebensraumeignung für viele Tier- und Pflanzenarten erzielt werden.

#### Ausgleichsmaßnahme A 3

Bei der Ausgleichsmaßnahme A 4 handelt es sich um die Ausbuchung von 5.950 Ökopunkten aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Jena. Hier sind bereits umgesetzte Maßnahmen enthalten, die noch keiner Eingriffsfläche zugeordnet sind. Da dem privaten Eigentümer des privaten Anwohnerparkplatzes, dem diese Ausgleichsmaßnahme zugeordnet wurde (vgl. Festsetzung 11.2), keine Flächen zur Umsetzung der erforderlichen Kompensation zur Verfügung stehen, soll eine Abgeltung bereits umgesetzter Maßnahmen erfolgen. Die Abgeltung erfolgt über eine Geldzahlung in Höhe der angefallenen Kosten für die zur Erzielung der Ökopunkte zugrunde liegenden Maßnahmen.

#### Gestaltungsmaßnahme G 3

Innerhalb der Fläche G 3 verläuft eine Gasleitung sowie eine Stromleitung. Im Bereich der Gasleitung (Freihaltezone beidseits 1,50m) ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung größerer Gehölze nicht gestattet. Damit ist dieser Bereich für eine Kleingartenutzung nicht geeignet. Die Fläche soll stattdessen ökologisch aufgewertet werden. Vorgesehen ist die Etablierung einer Saumstruktur aus Hochstauden und Extensivwiesenabschnitten als Übergangsstruktur zu dem sich im Süden bzw. Osten anschließenden Gehölzstreifen (jeweils außerhalb des Geltungsbereiches). Gehölzpflanzungen sollen auch wenn sie außer-

halb des Schutzstreifens der Gasleitung vorgenommen würden, nicht erfolgen, um die sich nördlich anschließenden Gärten nicht zusätzlich zu beschatten.

→ *Festsetzungen Nr. III 7.4*

Die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sowie die Gestaltungsmaßnahme sind auf Dauerhaftigkeit ausgelegt. Sie sollen den erfolgten Eingriff (errichtete Gartenanlage) und die damit verbundenen negativen Folgen für den Naturhaushalt dauerhaft kompensieren.

## **7.8 Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“**

→ *Festsetzungen Nr. III 8.1*

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ sollen sowohl den Gartenpächtern als auch den Anwohnern bzw. allgemein der Öffentlichkeit als Erholungsfläche dienen. Zulässig sind Spielflächen mit der Aufstellung von Spielgeräten, Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten u.ä. Die Aufenthaltsbereiche sollten so gestaltet werden, dass sie die relative Privatheit der Kleingärten nicht übermäßig stören. Zum Beispiel sollten Bänke nach Möglichkeit nicht in direkter Blickrichtung in die Gärten aufgestellt werden, bzw. sollte im Bereich der Sitzbereiche eine Abschirmung erfolgen, z.B. über eine Pergola oder Umpflanzung. Neben dem zeichnerisch festgesetzten Hauptfußweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“) sind weitere Wege(abzweige) erforderlich, um die drei Gartenflächen (GF 1 bis GF 3) miteinander zu verbinden. Diese Wege sollen entsprechend ihres Charakters als Fußweg möglichst schmal (max. 2m breit) ausgeführt werden. Es soll verhindert werden, dass die Wege zum Befahren (oder Parken) einladen, auch wenn ein Befahren im Ausnahmefall ermöglicht werden soll.

→ *Festsetzungen Nr. III 8.2*

Soweit dies notwendig ist, sollen Flächenbefestigungen zum Befahren oder Aufstellen der Feuerwehr vorgenommen werden dürfen. Der Feuerwehr oder auch sonstigen Einsatzfahrzeugen soll ermöglicht werden, die öffentliche Grünfläche zu erreichen und weitere Rettungsarbeiten fußläufig vorzunehmen.

## **7.9 sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

→ *Festsetzungen Nr. III 9.1 und 9.3*

Die Festsetzungen verfolgen das Ziel natürliche Ressourcen und Beeinträchtigung ökologischer Funktionen nur im nötigen Umfang, d.h. nur soweit in Anspruch zu nehmen, wie sie für die Erfüllung des Nutzungszwecks nötig sind. Für die Wege und Parkplatzflächen reicht eine wassergebundene Befestigung aus. Damit bleibt ein Mindestmaß an Versickerungsfähigkeit erhalten und auch sonstige Bodenfunktionen sind, wenn auch in stark eingeschränkter Form, zum Teil noch vorhanden. Die Festsetzung 9.3 zielt ebenfalls auf den Schutz des Bodens, hier steht vor allem der Schutz des Mutterbodens sowie die natürliche Schichtung des Bodens im Vordergrund. Geländeregulierung, besonders im großmaßstäblichem Umfang, erfordern umfangreiche Erdbewegungen und greifen somit stark in das natürliche Bodengefüge ein. Dies verursacht eine Beeinträchtigung der Bodenlebewesen und in dessen Folge verschiedener anderer Bodenfunktionen (u.a. besteht eine Einfluss auf die Bodenfruchtbarkeit). Für die Nutzung als Gartenland und die vorgesehenen Parkplätze sind Geländeregulierungen nicht erforderlich. Für die Errichtung des Vereinshauses ist dagegen eine Begradigung



der Grundfläche notwendig.

→ *Festsetzungen Nr. III 9.2*

Der Verzicht auf festinstallierte Außenbeleuchtung dient vor allem dem Insektenschutz. Diese werden durch Lichtquellen angelockt und sterben oftmals an Erschöpfung, da sich dem einmal ausgesetztem Lichtreiz nicht mehr entziehen können. Dieser Effekt besteht auch, wenn auch in geringerem Umfang, bei insektenfreundlicher Beleuchtung. Da sich an die zukünftige Gartenanlage freier Landschaftsraum anschließt, wiegt diese Problematik umso schwerer. Auch die im Geltungsbereich festgelegten ökologischen Ausgleichsflächen, die einen Schwerpunkt auf die Lebensraumverbesserung von Insekten legen, wären betroffen.

## **7.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

→ *Festsetzungen Nr. III 10.1*

Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen hat vor allem gestalterische und klimatische Gründe. Daneben bieten Bäume auch Lebensraum und Nahrung für viele Insekten- und Vogelarten. In den Gartenparzellen sind hochstämmige Bäume entsprechend BKleingG aufgrund der begrenzten Parzellengrößen nicht zulässig. Daher sollen die außerhalb der eigentlichen Gartenflächen festgesetzten Bäume einen entsprechenden Ausgleich bieten. Sie dienen der Gliederung und Auflockerung der Gartenanlage, schaffen beschattete Bereiche und wirken so temperaturnausgleichend auf einer ansonsten stark besonnten und zur Aufheizung neigenden Südhangfläche. Die Standorte sind nur prinzipientreu festgesetzt, so dass der konkrete Pflanzstandort in der Örtlichkeit noch optimiert werden kann.

→ *Festsetzungen Nr. III 10.2*

Die Festsetzung zur Nachpflanzung abgängiger Bäume dient der dauerhaften Sicherung, der Baumstandorte.

→ *Festsetzungen Nr. III 10.3*

### **Gestaltungsmaßnahme G1**

Die zentrale Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung soll von einer Obstbaumreihe begleitet werden. Die Baumreihe markiert den Weg und weist diesen als Hauptwegeverbindung aus, auch wenn dieser momentan noch an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze endet. Eine Fortführung ist perspektivisch vorgesehen. Mit der Festsetzung von Obstbäumen wird dem Gartenthema Rechnung getragen.

### **Gestaltungsmaßnahme G2**

Die Zugangsbereiche zur Gartenanlage sollen durch schmalkronige, hochwüchsige Bäume gekennzeichnet werden. Die gewählte Wuchsform der Bäume hebt sich von anderen Bäumen in der Landschaft ab und wirkt so als Merkzeichen und auffälliges Gestaltungsmerkmal des Landschaftsraumes. Eine Baumart ist nicht festgesetzt, jedoch sollen standortangepasste Arten verwendet werden. Geeignet wäre z.B. eine Säulenform der Stieleiche. Es empfiehlt sich, nur Bäume einer Art und Sorte zu verwenden.

## 7.11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

→ *Festsetzungen Nr. III 11.1*

Die Berechnung des Gesamteingriffs und die Bilanzierung mit den im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Umweltbericht unter Punkt 8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Hierbei wurde der Nachweis erbracht, dass der Ausgleichsbedarf mit den vorgesehenen Maßnahmen vollumfänglich abgedeckt werden kann. Bei einer kompletten Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen läge eine Überkompensation von 49.330 Punkten vor. Bei Abzug der für die Erweiterung des privaten Anwohnerparkplatzes benötigten Kompensationsbedarfes von 5.950 Ökopunkten vom Gesamtkompensationserfordernis beträgt der Kompensationsüberschuss 55.280 Ökopunkte. Dieser kann vom Investor für andere Bauvorhaben in Anspruch genommen werden.

→ *Festsetzungen Nr. III 11.2*

Umzusetzende Ausgleichsmaßnahmen sind nach dem Verursacherprinzip vorzunehmen, d.h. der jeweilige Eingriffsverursacher ist für die Kompensation des von ihm verursachten Eingriffs verantwortlich. Die Erweiterung des privaten Anwohnerparkplatzes ist nicht der Kleingartenanlage zuzurechnen sondern den privaten Eigentümern. Damit dieser entsprechend des verursachten Eingriffsumfangs an den Ausgleichsmaßnahmen bzw. seiner Kosten beteiligt werden kann, wurde der für die Erweiterung der Parkplatzanlage erforderliche Ausgleich (Ökopunkte) gesondert ermittelt. Der Ausgleich soll über die Abgeltung von Ökopunkten einer bereits umgesetzten Ökokontomaßnahme der Stadt erfolgen.

### Bewertung der Bestands- und Zielbiotop

**Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt analog der im Umweltbericht vorgenommenen Bewertung:**

<b>Bestand</b>			
<b>Flächengröße</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Bedeutungsstufe</b>	<b>Biotopwert (Punkte)</b>
190 m <sup>2</sup>	Ackerfläche, intensive Nutzung	20	3.800
100 m <sup>2</sup>	Extensive Wiesenfläche, Ackerrandstruktur	30	3.000
30 m <sup>2</sup>	Intensiv gepflegte Rasenfläche, Scherrasen	25	750
<b>Gesamt: 320 m<sup>2</sup></b>			<b>7.550</b>

Tab.: Bewertung der Bestandsbiotop

<b>Planung</b>			
<b>Flächengröße</b>	<b>Biotoptyp</b>	<b>Bedeutungsstufe</b>	<b>Biotopwert (Punkte)</b>
320 m <sup>2</sup>	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatparkplatz“ teilversiegelte Fläche (wassergebundene Wegedecke, Schotterfläche),	5	1.600
<b>Gesamt: 320 m<sup>2</sup></b>			<b>1.600</b>

Tab.: Bewertung der Zielbiotop

Die Höhe des Eingriffs ergibt sich aus der Differenz zwischen den Werten der Bestands- und

der Zielbiotope und beträgt 5.950 Biotopwertpunkte (7.550 minus 1.600 Punkte). Um den Eingriff auszugleichen ist ein entsprechend hoher Ausgleich an anderer Stelle vorzunehmen. Die im Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sollen aus Kosten- und funktionalen Gründen nicht gesplittet sondern jeweils komplett umgesetzt werden. Für die Erweiterung des privaten Anwohnerparkplatzes werden daher 5.950 Punkte aus dem Ökokontomaßnahmepool der Stadt Jena zugeordnet (Ausgleichsmaßnahme A 3).

## **7.12 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Terrassierung**

→ *Festsetzungen Nr. III 12.1*

Das Gelände soll nach Möglichkeit in seiner Topografie erhalten bleiben. Begradigungen des Bodens für die Errichtung baulicher Anlagen (Gartenlauben, Vereinshaus, Terrasse) sind jedoch meist unerlässlich und sind daher im erforderlichen Umfang zulässig. Die Begradigung soll sich auf den Bereich der Bodenplatte einschließlich zum Gebäude zugehöriger befestigter Flächen, wie Terrassen o.ä. beschränkt werden. Für die bewirtschafteten Gartenflächen wird eine Terrassierung in sehr geringem Umfang zugelassen. Ebene Beetflächen lassen sich besser bewirtschaften als geneigte. Auch hinsichtlich der Erosion durch Wasser sind ebene Fläche, insbesondere nicht vollflächig mit Bewuchs bedeckte (z.B. Gemüsebeete) weniger betroffen. Unbedingt vermieden werden, sollen größere, steile Böschungen, wie sie bei größerflächigen Terrassierungen entstehen würden, z.B. bei Einebnung einer kompletten Parzelle. Die Parzellen können Höhenunterschiede von bis zu 3m aufweisen. Mit der Festsetzung sollen zum einen „Wildwuchs“ verhindert werden, zum anderen möglichen Hangabbrüchen, zB. bei Starkregenereignissen wegen unzureichend befestigter Böschungen. In Bereichen mit geringer Gründungstiefe (vgl. Baugrund- und Bodenanalytikgutachten vom 12.03.20224) sollte auf eine Terrassierung verzichtet werden.

→ *Festsetzung Nr. III 12.2*

Mit dem Bau der Zufahrt sind umfangreiche Geländeregulierungen erforderlich. Es ist ein Höhenunterschied von ca. 8m zu überwinden. Der Angleich an das anstehende Gelände soll über Böschungsausbildungen erfolgen.

## **7.13 Nachrichtliche Übernahmen**

→ *Festsetzungen Nr. III 13.1*

Die Festsetzung des Verbots der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines beidseitigen Schutzstreifens von je 1,50m zur vorhandenen Gasleitung dient dazu, dass im Leitungsverlauf jederzeit (bei Havarien oder zu Wartungszwecken) aufgegraben werden kann. Festgesetzte Abstände von Pflanzungen dienen dem Schutz der Gasleitung vor Durchwurzelung.

## **7.14 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Feuerwehr**

→ *Festsetzungen Nr. III 14.1 und 14.2*

Die Festsetzungen zu einzuhaltenden Durchfahrtsbreiten und maximalen Abständen zu den zu errichtenden Hydranten soll im Fall eines Brandes eine optimale Brandbekämpfung durch die Feuerwehr ermöglichen. Die festgesetzte Durchfahrtsbreite von 3,50m (von der Zufahrt bis zur öffentlichen Grünfläche) ermöglicht der Feuerwehr, aber auch anderen Rettungskräften (z.B. Krankenwagen) eine Befahrung der Anlage. Alternativ besteht eine Zufahrtsmög-

lichkeit über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ direkt von der Novalisstraße (Bereich Wendeanlage) aus.

## **Einfriedungen**

→ *Festsetzungen Nr. III 14.3 und 14.4*

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen begrenzt das Maß privater Abschottungsbedürfnisse gegenüber dem Bedürfnis der Öffentlichkeit, den Landschaftsraum zu betreten und in diesen Einblick zu nehmen. Eine Gesamtumzäunung der Gartenanlage ist daher nicht zulässig. Eine Betretbarkeit für jederman muss jederzeit gewährleistet sein.

Darüber hinaus soll der öffentliche Charakter der Freiflächen außerhalb der eigentlichen Gartenflächen erkennbar sein. Umzäunungen (in nicht blickdichter Ausführung) sind lediglich im Bereich der privaten Grünflächen, Zweckbestimmung „Dauerkleingärten, Gartenflächen“ zulässig. Soll die Einsichtnahme in die Gärten von außen vermindert werden, wäre dies durch Laubgehölzhecken möglich. Diese sind nicht höhenbeschränkt, so dass sich mit diesen ein recht guter Sichtschutz erzielen ließe. Bei den maximal möglichen Zaungrößen wurde unterschieden zwischen Außenabgrenzung und Abgrenzung nach innen (zwischen den Parzellen und zum Erschließungsweg). Die niedrigere Abgrenzung nach innen soll die Gemeinschaftlichkeit der Anlage betonen. Ein Übermaß an Abgrenzung soll vermieden werden.

Da die Gartenanlage von öffentlich nutzbaren Wegen durchzogen und ebenso öffentliche Grün- und Erholungsflächen vorgesehen sind, sind entsprechende Ansprüche an die gestalterische Außenwirkung zu stellen. Die Zulässigkeit hoher Hecken als Sichtschutz stellt diesbezüglich einen Kompromiss dar.

→ *Festsetzung Nr. III 14.5*

Zum Schutz des gesetzlich geschützten Biotops darf ausnahmsweise innerhalb der südlich angrenzenden Ausgleichsfläche ein Zaun errichtet werden. Durch die funktional etwas ungünstige Lage des geschützten Biotops, welches wie ein Keil in die Plangebietsfläche hineinragt, sind lange Fußwege für Pächter, welche eine Parzelle innerhalb der Teilfläche GF 3 bewirtschaften, unumgänglich. Diese müssen um das Biotop herumlaufen, anstatt auf direktem (viel kürzerem) Weg vom Parkplatz aus ihre Parzelle erreichen zu können. Die Gefahr, dass nicht die vorgesehenen Wege benutzt, sondern eine Abkürzung durch die Biotopfläche genommen wird, wird daher als recht hoch eingeschätzt. Bevor zur Unterbindung dessen ein Zaun errichtet wird, sollte jedoch zunächst versucht werden, mit einer entsprechenden Bepflanzung einen ähnlichen Effekt zu erzielen.

→ *Festsetzung Nr. III 14.6*

Da sich das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Schutzzone III befindet, sind an die Qualität des zu versickernden Regenwassers besondere Anforderungen zu stellen.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Der Südraum von Jena und speziell Jena-Lobeda ist gemäß der Aussagen des Gartenentwicklungskonzeptes mit Kleingärten unterversorgt. Das bedeutet, dass in Bezug zur Einwohnerzahl im Umfeld Lobedas besonders wenige Gartenflächen vorhanden sind. Das wiegt umso schwerer, als der Bedarf nach Gartenland bei jener Bevölkerungsgruppe besonders

hoch ist, die in Mehrfamilienhäusern wohnt und keinen Zugang zu wohnraumgebundenen Gartenflächen hat - wie es im Stadtteil Neulobeda überwiegend der Fall ist. Mit der Ausweisung einer Gartenanlage im Jenaer Südraum wird der Ungleichverteilung entgegengewirkt. Auch wenn es sich um einen Ersatzstandort handelt, heißt das nicht, dass nur diejenigen einen Garten zur Nutzung erhalten, die anderswo einen Garten aufgeben müssen. Die Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzgärten richtet sich nach dem tatsächlichen (städtischen) Bedarf und nicht nach dem (isolierten) Bedarf einer wegfallenden Kleingartenanlage, in welcher sich einige Pächter aus Alters- oder sonstigen Gründen keinen Neuanfang in der zur Verfügung gestellten Ersatzanlage vorstellen können. Übersteigt die Nachfrage das Angebot sind entsprechend viele Gärten neu auszuweisen, unabhängig von der konkreten Bereitschaft der Gartenpächter das Ersatzangebot anzunehmen. Damit steht die neu zu errichtende Gartenanlage auch den Lobedaer Bürgern offen.

## **8.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Anlage von Gartenflächen sowie die vorgesehenen Grünflächen und Baumpflanzungen verbessern bereits viele ökologische Werte im Vergleich zur derzeit betriebenen intensiven Ackerbewirtschaftung. Verbesserungen werden vor allem hinsichtlich der Artenvielfalt und des lokalen Klimas erwartet. Außerdem ist aufgrund ganzjähriger Vegetationsbedeckung auf einem großen Teil des Bodens mit insgesamt weniger Bodenerosion zu rechnen.

Nachteilig ist dagegen der höhere Versiegelungsgrad infolge der Anlage von Wegen, des Parkplatzes, der Errichtung von Gartenlauben sowie gegebenenfalls des Vereinshauses, falls dieses errichtet würde. Auswirkungen sind auch infolge der ständigen Anwesenheit von Menschen (Vergrämung sensibler Arten) sowie durch das Vorhandensein baulicher Anlagen (Vogelschlagrisiko) zu erwarten. Beide Risiken werden als vertretbar bewertet. Beim Vogelschlag stellt der umgebende Landschaftsraum mit seinem hohen Grünanteil prinzipiell zunächst eine hohe Risikokomponente dar, da sich die in den Fenstern spiegelnden Bäume und Grünflächen den Vögeln eine hindernisfreie Landschaft vorgaukeln, jedoch wird bei den Gartenlauben (und dem Vereinshaus) von eher kleinteiligen Fensterflächen ausgegangen. Ebenso ist nicht damit zu rechnen, dass die besonders risikobehafteten Übereckverglasungen bei den Gartenlauben zum Einsatz kommen. Überdies werden nur einstöckige Gebäude errichtet, die insgesamt ein niedrigeres Risikopotenzial beinhalten als mehrstöckige.

Auf der Plangebietsfläche befindet sich ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Hierbei handelt es sich um ein Trockengebüsch mit Trockenrasenbestand entlang einer Hangkante. Mit der vorliegenden Planung wird sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung des Biotops vermieden werden kann. Restrisiken, insbesondere bedingt durch Fehlverhalten Einzelner können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für ausführliche Informationen zu den Umweltauswirkungen der Planung sei auf den Umweltbericht in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

## **8.3 Auswirkungen auf soziale Belange**

Generell wird das Pachten einer Kleingartenparzelle überwiegend von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem und mittlerem Einkommen nachgefragt. Bevölkerungsgruppen höherer Einkommen haben oftmals Zugang zu einem privat oder gemeinschaftlich genutzten Hausgarten bzw. sind Besitzer eines Privatgartens außerhalb ihres Wohnumfeldes und sind daher weniger auf die Bereitstellung (preiswerter) Pachtgärten angewiesen. Die Pachtpreise für Kleingärten sind im Bundeskleingartengesetz gesetzlich geregelt und bewusst sehr niedrig angesetzt.

Politische Zielstellung in Jena ist es, auch sozial Schwächeren eine Gartennutzung zu ermöglichen und die damit verbundenen gesundheitlichen Vorteile, die Gartenarbeit (Erholung,

körperliche Betätigung) und das Vereinsleben mit seinen sozialen Kontakten mit sich bringt, zu nutzen.

Die Bereitstellung von ausreichend Kleingärten leistet damit einen Beitrag zum Ausgleich struktureller Benachteiligungen sozial schwächerer Bevölkerungsschichten.

**Anlage:** Umweltbericht