

Stadt Jena

Zusammenfassende Erklärung

gemäß 6a Abs. 1 BauGB

© Stadt Jena



zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Jena

Planfassung	Planstand zum Feststellungsbeschluss 23.04.2026 (Redaktionsschluss)
Feststellungsbeschluss	Stadtrat der Stadt Jena, Beschluss Nr. 26/0863-BV am 01.07.2026
Genehmigung	Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde Thüringer Landesverwaltungsamt, Ref. 224 mit Bescheid vom 20.10.2026 (Zeichen 5090-224-4621 / 3364-3-399484 / 2026) ohne Nebenbestimmungen
Wirksamkeit	nach ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt 43/26 am 29.10.2026
für das Gebiet	gesamtes Stadtgebiet der Stadt Jena
erstellt durch	Stadtverwaltung Jena Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt Fachdienst Stadtentwicklung Team Grundlagen der Stadtentwicklung Am Anger 26 07743 Jena Tel: 03641 / 49 – 5201 Fax: 03641 / 49 – 5205

Jena, 29.10.2026

.....
Fachdienstleiter Stadtentwicklung
Lars Liebe

Inhalt

1.) Aufgabe und Gegenstand der Zusammenfassenden Erklärung	3
2.) Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Fortschreibung	3
3.) Planverfahren	3
4.) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen	6
5.) Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativenprüfung	9
5.1.) Alternativenprüfung	9
5.2.) Nullvariante / Nichtdurchführung der Planung	9
6.) Berücksichtigung der Umweltbelange	10
6.1.) Durchführung und Reichweite der Umweltprüfung	10
6.2.) Geprüfte Schutzgüter und Umweltbelange	10
6.3.) Gesamtstädtische Umweltstrategie	10
6.4.) Stadtklima, Klimaanpassung und Klimaschutz	11
6.5.) Umweltprüfung der Entwicklungsflächen – Einzelflächensteckbriefe	11
6.6.) Natura 2000, Artenschutz und Schutzgebiete	12
6.7.) Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Eingriffen	12
7.) Hinweise für die nachfolgenden Verfahren und die Überwachung	12
8.) Gründe für die Wahl der festgestellten Planung	13

1.) Aufgabe und Gegenstand der Zusammenfassenden Erklärung

Die Stadt Jena hat den seit dem 9. März 2006 wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet fortgeschrieben. Der fortgeschriebene Flächennutzungsplan stellt als verwaltungsintern bindendes Planwerk die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar und bildet den mittel- bis langfristigen räumlichen Entwicklungsrahmen der Stadt. Er bereitet insbesondere die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung vor, begründet jedoch grundsätzlich noch kein unmittelbares Baurecht.

Dem FNP ist nach § 6a Absatz 1 BauGB eine **Zusammenfassende Erklärung** beizufügen. Darin wird erläutert, wie Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und warum sich die Stadt nach Prüfung möglicher Alternativen für die gewählte Planung entschieden hat.

Jedermann kann den wirksamen Flächennutzungsplan, die Begründung mit Umweltbericht und die Zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Diese Unterlagen werden gemäß § 6a Absatz 2 BauGB ergänzend auch in das Internet eingestellt (www.jena.de/fnp).

2.) Anlass und Ziele der Flächennutzungsplan-Fortschreibung

Der Flächennutzungsplan-2006 der Stadt Jena beruhte auf einem Planungshorizont von etwa 10 bis 15 Jahren. Seit seinem Wirksamwerden haben sich die tatsächlichen, rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen wesentlich verändert.

Wesentliche Anlässe der Fortschreibung waren:

- das Erreichen des Planungshorizonts des FNP 2006;
- veränderte rechtliche Anforderungen, insbesondere die Pflicht zur Umweltprüfung und zur Darstellung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht;
- die Anpassung an fortgeschriebene Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung;
- die Übernahme und räumliche Koordination zwischenzeitlich fortgeschriebener und beschlossener Fach- und Entwicklungskonzepte, unter anderem zu Wohnen, Gewerbe und Arbeitsplätzen, Gärten, Stadtklima, Mobilität, Gemeinbedarf und weitere gesamtstädtische Fachbelange;
- die Neubewertung der voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt vor dem Hintergrund von Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsmarkt, wirtschaftlicher und wissenschaftlicher Entwicklung, Infrastrukturbedarf, Klimawandel und Flächenknappheit;
- die Aktualisierung des Bestands, der nachrichtlichen Übernahmen, der Kennzeichnungen und Vermerke sowie die Integration der seit 2006 wirksam gewordenen FNP-Teiländerungen und Berichtigungen.

Die Fortschreibung verfolgte das Ziel, die unterschiedlichen Flächenansprüche im Stadtgebiet vorausschauend und ausgewogen zu koordinieren. Leitend waren dabei die Sicherung Jenas als zukunftsfähiger Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort, eine bedarfsgerechte Entwicklung von Flächen für Wohnen, Arbeiten und Daseinsvorsorge, der Erhalt einer hohen Lebensqualität sowie der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Wegen der topografischen Situation, der zahlreichen Schutzgebiete und der ausgeprägten Nutzungskonkurrenzen in Jena besitzt ein sparsamer, strategischer Umgang mit den verfügbaren Flächen besondere Bedeutung.

Die Gesamtfortschreibung war erforderlich, um wieder eine aktuelle, in sich schlüssige und gesamtstädtisch abgestimmte Grundlage für die räumliche Entwicklung Jenas zu schaffen. Mit der Fortschreibung wurden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, um auf aktuelle Herausforderungen angemessen reagieren zu können – sie ist damit eine wesentliche Grundlage für eine nachhaltige und klimawandelangepasste Stadtentwicklung.

3.) Planverfahren

Im Rahmen des FNP-Aufstellungsprozesses gehörten zu den maßgeblichen Planungsgrundlagen insbesondere das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Jena 2030+“ (2018), die „Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035“ einschließlich der ergänzenden Alternativenprüfung (2020/22), das „Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept Jena 2035“ (2022), das fortgeschriebene „Gartenentwicklungskonzept“ (2024), der Landschaftsplan (2016), das „Stadtklimakonzept für die Stadt Jena“ (2025), die Verkehrs- und Infrastrukturplanungen sowie die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Ergebnisse dieser und weiterer Planungen wurden im Rahmen der Gesamtplanung räumlich zusammengeführt und nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen.

Zeitraum	FNP-Verfahrensschritt	Kernaussage
15.11.2017	Einleitungsbeschluss 17/1493-BV des Jenaer Stadtrates	Auftrag zur Fortschreibung des seit 2006 wirksamen FNP
ab 2018	Erarbeitung Vorentwurf (Planstand 10/2022)	Interne Lenkungsgruppen und thematische Arbeitsgruppen auf Grundlage beschlossener Fachkonzepte
20.02. bis 31.03.2023	Frühzeitige Beteiligung zum FNP-Vorentwurf (Planstand 10/2022)	sechs Wochen Auslegungszeit (Internet sowie in den Räumlichkeiten der SV); Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
17.10.2024	Vorläufige Behandlung Interner SUA-Beschluss 24/0086-BV	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss empfiehlt den fachlich abgestimmten Umgang mit den frühzeitigen Hinweisen; darauf aufbauend: Erarbeitung des FNP-Entwurfs
25.06.2025	Billigungs- und Auslegungsbeschluss 25/0366-BV des Jenaer Stadtrates	Billigung des Entwurfs 03/2025 mit Begründung, Klima-Beikarte und Umweltbericht
22.08. bis 22.10.2025	Förmliche Veröffentlichung / Beteiligung zum FNP-Entwurf (Planstand 03/2025)	zwei Monate Auslegungszeit; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
01.07.2026	Abwägungsbeschluss 26/0862-BV	abschließende Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf
01.07.2026	Feststellungsbeschluss 26/0863-BV	Feststellung des FNP 04/2026 und Billigung von Begründung, Beikarte und Umweltbericht
24.07.2026	Genehmigungsantrag vom 24.07.2026; Eingang bei durch TLVWA am 29.07.2026	Vorlage beim Thüringer Landesverwaltungsamt zur Genehmigung;
20.10.2026	Genehmigungsbescheid	Genehmigung vom 20.10.2026 ohne Nebenbestimmungen (Zeichen 5090-224-4621 / 3364-3-399484 / 2026)
29.10.2026	Veröffentlichung der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt 43/26	Wirksamwerden des FNP

Einleitungsbeschluss

Die FNP-Fortschreibung wurde durch den Stadtrat am 15.11.2017 förmlich eingeleitet (Einleitungsbeschluss des Stadtrates Nr. [17/1493-BV](#)). Der Beschluss wurde im Amtsblatt [50/17](#) am 14.12.2017 veröffentlicht.

Erarbeitung des FNP-Vorentwurfs 10/2022

Der FNP-Vorentwurf wurde seit 2018 in der **Internen Lenkungsgruppe** (ILG) der Stadtverwaltung und der Eigenbetriebe auf der Grundlage zahlreicher vorliegender Beschlusslagen und Fachkonzepte in verschiedenen thematischen Arbeitsgruppen erarbeitet. Die Arbeitsgruppen widmeten sich den Themenfeldern TF 1 „Stadtstruktur und Wohnen“, TF 2 „Wirtschaft und Wissenschaft“, TF 3 „Mobilität und technische Infrastruktur“, TF 4 „Bildung, Soziales, Gesundheit“, TF 5 „Kultur, Freizeit, Sport“ sowie TF 6 „Grün, Freiräume, Landschaft“. Grundlage waren die bestehenden parlamentarischen Beschlüsse, die fachlichen Planungsabsichten der Stadt und die jeweils verfügbaren Fachkonzepte.

Der FNP-Vorentwurf (inhaltlicher Redaktionsschluss 10/2022) wurde am 02.02.2023 im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss mit Informationen zur frühzeitigen Offenlage vorgestellt; hierzu wurden auch alle Ortsteilbürgermeister eingeladen. Eine gesonderte Vorstellung vor flächenrelevanten Beiräten (Gartenbeirat, Kfz-Beirat, Radverkehrsbeirat, Naturschutzbeirat, Klimaschutzbeirat) erfolgte am 07.02.2023.

Frühzeitige Offenlage des FNP-Vorentwurfs gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Der FNP-Vorentwurf lag vom **20.02.2023 bis einschließlich 31.03.2023** frühzeitig offen. Für die Dauer von sechs Wochen wurden die Unterlagen über die Internetpräsenz der Stadt Jena (Online-Beteiligungsplattform auf www.jena.de/fnp) breiten Bevölkerungskreisen zugänglich gemacht. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, die Planunterlagen in Papierform im Verwaltungsgebäude Am Anger 26 einzusehen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt [06/23](#) vom 09.02.2023.

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Diese wurden mit Schreiben vom

02.02.2023 über die öffentliche Auslegung des FNP-Vorentwurfs informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt erfolgten 174 Anschreiben an Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie an politische Gremien des Jenaer Stadtrates (Fraktionen, Beiräte, Ortsteilräte) und an Verwaltungsbereiche einschließlich Eigenbetriebe.

Eingänge zum FNP-Vorentwurf / Frühzeitige Behandlung der Äußerungen

Innerhalb dieser 1. Phase der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gingen insgesamt 261 Schreiben ein. Von den 174 beteiligten Behörden bzw. Stellen gaben 52 eine Stellungnahme ab.

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich vielfach auf mehrere Themenbereiche. Zur besseren inhaltlichen Erfassung der Belange erfolgte eine thematische Sortierung in 18 Themenfelder.

Sämtliche frühzeitig eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden geprüft. Die ausführliche Tabelle zum Umgang mit den frühzeitig eingegangenen Anregungen und Hinweisen enthielt den innerhalb der Stadtverwaltung fachlich abgestimmten Vorschlag zum Umgang. Der vorläufige Abwägungsvorschlag wurde am 17.10.2024 dem Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss (SUA) zur Kenntnis gegeben (Beschluss Nr. 24/0086-BV) und von diesem zur Anwendung empfohlen.

Erarbeitung des FNP-Entwurfs 03/2025

Auf der Grundlage der Empfehlung des SUA zum Umgang mit den frühzeitigen Äußerungen vom 17.10.2024 wurde der FNP-Vorentwurf anschließend zum Planstand Entwurf weiterentwickelt.

Zum erarbeiteten FNP-Entwurf (inhaltlicher Redaktionsschluss 03/2025) fand am 20.05.2025 eine Veranstaltung mit den Ortsteilbürgermeistern statt. Für flächenrelevante Beiräte (Gartenbeirat, Beirat Mobilität, Klimaschutzbeirat, Naturschutzbeirat) fand am 26.05.2025 eine weitere Veranstaltung zum FNP-Entwurf statt, bevor der **Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss am 05.06.2025** die Empfehlung zur Billigung und Offenlage des FNP-Entwurfs an den Jenaer Stadtrat gab.

Billigungs- und Offenlagebeschluss zum FNP-Entwurf 25/0366-BV am 25.06.2025

Der auf Grundlage der Empfehlungen des SUA (24/0086-BV vom 17.10.2024) erarbeitete FNP-Entwurf sowie die Begründung einschließlich klimatischer Beikarte und Umweltbericht wurden durch den Stadtrat am 25.06.2025 mit dem Billigungs- und Offenlagebeschluss [25/0366-BV](#) gebilligt und zur Offenlage bestimmt. Der Beschluss wurde im Amtsblatt [27/25](#) vom 10.07.2025 veröffentlicht.

Mit der beigelegten Tabelle (Anlage 1a zum Billigungs- und Offenlagebeschluss [25/0366-BV](#)) wurde der Stadtrat auch über die Behandlung der frühzeitigen Anregungen zum FNP-Vorentwurf informiert – dies diente der Nachvollziehbarkeit der Entstehung des FNP-Entwurfs.

Offenlage des FNP-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Mit der Veröffentlichung des Planstandes „Entwurf“ sowie der erneuten Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange wurde im Anschluss die zweite Phase der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Veröffentlichung des FNP-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte auf der Internetpräsenz der Stadt Jena vom **22.08.2025 bis einschließlich 22.10.2025**. Für die Dauer von 2 Monaten wurden die Unterlagen über die Online-Beteiligungsplattform unter www.jena.de/fnp erneut breiten Bevölkerungskreisen zugänglich gemacht. Darüber hinaus bestand wiederum die Möglichkeit, die Planunterlagen in Papierform im Verwaltungsgebäude Am Anger 26 einzusehen. Die öffentliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt Nr. [32/25](#) vom 14.08.2025; hierin wurde auch auf die Veröffentlichung umweltbezogener Informationen hingewiesen.

Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.08.2025 über die öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfs informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Insgesamt erfolgten 179 Anschreiben an Behörden und Träger öffentlicher Belange, darunter auch an die in Thüringen anerkannten Naturschutzvereinigungen, sowie an politische Gremien des Jenaer Stadtrates (Fraktionen, Beiräte, Ortsteilräte) und an Verwaltungsbereiche bzw. Eigenbetriebe.

Während der Veröffentlichung des FNP-Entwurfs waren auch die Ergebnisse der vorläufigen Behandlung der frühzeitigen Stellungnahmen einsehbar. Die ausführliche tabellarische Übersicht zum Umgang mit den frühzeitigen Äußerungen (Anlage 1a zum Billigungs- und Offenlagebeschluss 25/0366-BV vom 25.06.2025) wurde im Internet als Begleitmaterial zur Einsichtnahme bereitgestellt. Über eine digitale Abfrage (Suchfunktion anhand der mitgeteilten Erfassungsnummer) konnten die Beteiligten nachvollziehen, wie ihre bereits vorgebrachten Belange bei der Erarbeitung des Entwurfs berücksichtigt worden waren.

Eingänge zum FNP-Entwurf

Im Vergleich zu den insgesamt 261 eingegangenen Schreiben zum FNP-Vorentwurf gingen innerhalb der 2. Phase der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum FNP-Entwurf mit insgesamt 121 Schreiben aus Öffentlichkeit und Behörden deutlich weniger Äußerungen ein. Von 179 angeschriebenen Behörden, Vereinen, Fraktionen, Ortsteilbürgermeistern etc. gingen 60 Stellungnahmen ein.

Da sich die eingegangenen Stellungnahmen zum FNP-Entwurf wiederum vielfach auf mehrere Themen bezogen, erfolgte zur besseren inhaltlichen Erfassung der Belange erneut eine thematische Sortierung in verschiedene (19) Themenfelder.

Teilweise handelte es sich um Themen, die bereits im Rahmen der vorangegangenen frühzeitigen Offenlage behandelt wurden und zu denen der Stadt- und Umweltausschuss (SUA) am 05.06.2025 bereits eine Empfehlung abgegeben hatte. Diese bereits behandelten und teilweise im Planwerk berücksichtigten frühzeitigen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle (siehe Beschluss [26/0862-BV](#); dort Anlage 1–Teil A) mit einem besonders hervorgehobenen Hinweis (*Markierung*) zur besseren Nachvollziehbarkeit gekennzeichnet. Die jeweilige Stellungnahme ist dort erneut ausführlich behandelt worden.

Gemäß dem Vorschlag zum Umgang mit den eingegangenen Äußerungen zum FNP-Entwurf (siehe Beschluss [26/0862-BV](#); Anlage 1–Teil A) wurden keine wesentlichen Änderungen im Planteil des FNP erforderlich. Daher wurde im Vorfeld des Abwägungsbeschlusses [26/0862-BV](#) von einer erneuten Vorstellung/Veranstaltung vor den Ortsteilbürgermeistern bzw. flächenrelevanten Beiräten abgesehen.

Abwägungsbeschluss 26/0862-BV am 01.07.2026

Die eingegangenen Äußerungen sowie die jeweiligen Empfehlungen zum Umgang sind in Anlage 1 zum Abwägungsbeschluss [26/0862-BV](#) enthalten. Darüber hinaus wurden für den schnellen Leser alle eingegangenen Hinweise und Anregungen mit ihrer Codierungs-Nummer in einer tabellarischen Kurzübersicht thematisch zusammengefasst (Anlage 2). Für eine räumliche Verortung geeignete Themen wurden in Anlage 3 gekennzeichnet.

Sämtliche im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden unabhängig vom Zeitpunkt ihres Eingangs fachlich geprüft und in die Abwägung eingestellt. Die Stadt hat von der Möglichkeit des § 4a Abs. 6 BauGB, verspätet eingegangene Stellungnahmen unberücksichtigt zu lassen, keinen Gebrauch gemacht.

Die Stellungnahmen wurden nicht nur pauschal, sondern sachverhaltsbezogen geprüft. In den Abwägungstabellen sind die Äußerungen ungekürzt wiedergegeben und den jeweiligen fachlichen Stellungnahmen beziehungsweise Abwägungsvorschlägen gegenübergestellt.

Soweit Stellungnahmen nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden, waren insbesondere entgegenstehende gesamtstädtische Bedarfe, fachlich bestätigte Standortentscheidungen, die Grenzen des Darstellungsmaßstabs oder die sachgerechte Verlagerung der Detailprüfung auf die nachfolgende Planungs- und Genehmigungsebenen maßgeblich.

Eine erneute Offenlage war nicht erforderlich. Der Stadtrat hat mit dem Abwägungsbeschluss Nr. [26/0862-BV](#) am 01.07.2026 über den Umgang mit sämtlichen zum Vorentwurf und zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Der Abwägungsbeschluss wurde im Amtsblatt [27/26](#) vom 09.07.2026 veröffentlicht.

Mitteilung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB

Das Ergebnis der Abwägung wurde den Personen und Stellen, die Stellungnahmen abgegeben haben, unter Angabe der Gründe mitgeteilt (mit Anschreiben vom 12. bzw. 17.08.2026).

Die Abwägungsergebnisse können darüber hinaus dauerhaft unter folgendem Link eingesehen werden: <https://sessionnet.owl-it.de/jena/bi/getfile.asp?id=156284&type=do>

Feststellungsbeschluss 26/0863-BV am 01.07.2026

In seiner Sitzung am 01.07.2026 hat der Stadtrat der Stadt Jena nach abschließender Abwägung den fortgeschriebenen FNP mit Beschluss Nr. [26/0863-BV](#) abschließend festgestellt (Feststellungsbeschluss). Die zugehörige Begründung einschließlich der Beikarte „Anpassung an den Klimawandel“ und Umweltbericht (Anlagen 2, 3 und 4) wurden in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Der Feststellungsbeschluss wurde im Amtsblatt [27/26](#) vom 09.07.2026 veröffentlicht.

4.) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen

In den Beteiligungen gemäß BauGB wurden Äußerungen zu verschiedenen Darstellungen vorgebracht. Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen die Wohnbauflächenentwicklung sowie die gewerbliche und wissenschaftsbezogene Flächenentwicklung, Belange des Klimaschutzes und des Stadtklimas, den Freiraum-, Garten- und Landschaftsschutz, Belange des Denkmalschutzes, die regionale und interkommunale Abstimmung, Fragen der Verkehrsanbindung und technischen Infrastruktur sowie redaktionelle und planungsrechtliche Präzisierungen der Planunterlagen.

Es wurden unter anderem sowohl die Rücknahme von Bauflächendarstellungen als auch der Wunsch nach zusätzlichen Bauflächenausweisungen vorgebracht.

Die vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange wurden jeweils sachverhaltsbezogen geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen. Dabei wurden sowohl individuelle Nutzungs- und Eigentümerinteressen als auch gesamtstädtische Entwicklungsziele und fachliche Belange berücksichtigt.

Die frühzeitig eingegangenen Äußerungen wurden im erarbeiteten FNP-Entwurf entsprechend den jeweiligen Empfehlungen berücksichtigt. Sie führten unter anderem zur Prüfung und Anpassung einzelner Flächen, zur Aktualisierung und Ergänzung der fachlichen Grundlagen (z.B. Gartenentwicklungs- und Stadtklimakonzept), zur stärkeren Berücksichtigung von Garten-, Freiraum- und Klimabelangen und zu umfangreicheren Erläuterungen in Begründung und Umweltbericht.

Der Umgang mit den Äußerungen zum FNP-Entwurf machte keine flächenhafte Darstellungsveränderungen erforderlich, sondern umfasste lediglich gezielte redaktionelle Anpassungen, die in den Planteil, die Begründung bzw. den Umweltbericht geflossen sind. Die Anpassungen im FNP-Planteil beschränkten sich auf klarstellende Ergänzungen und Korrekturen, Präzisierungen sowie nachrichtliche Übernahmen bzw. Vermerke. Die Grundzüge der Planung blieben dabei unter Beibehaltung der planerischen Leitgedanken der gesamtstädtischen Grundkonzeption unberührt; neue Betroffenheiten, die zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen würden, entstanden nicht. Eine erneute Offenlage war daher nicht erforderlich.

Nachfolgend werden auszugsweise die wesentlichen im Planungsprozess getroffenen **Planungs- und Abwägungsentscheidungen** dargelegt. Der Umgang mit sämtlichen zum Vorentwurf und zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen kann dem Abwägungsbeschluss Nr. [26/0862-BV](#) vom 01.07.2026 (dort Anlage 1) entnommen werden.

Abwägung zu Wohnbauflächen

Für die Wohnbauflächen bildeten die „[Wohnbauflächenkonzeption Jena 2035](#)“ und die im Jahr 2022 abgeschlossene ergänzende [Alternativenprüfung](#) die zentrale Grundlage. Ziel war, ausreichende und bedarfsgerechte Wohnbaupotenziale für unterschiedliche Marktsegmente bereitzustellen und zugleich Flächenknappheit, Erschließung, Eigentumsverhältnisse, Orts- und Landschaftsbild, Gartenbelange, Stadtklima und Naturschutz zu berücksichtigen.

Besonders eingehend wurden Alternativen zu den im FNP 2006 enthaltenen und in der Öffentlichkeit kritisch gesehenen Flächen **C1a** „Jenzighang-West“ und **C1b** „Jenzighang-Mitte“ sowie zu weiteren Wohnbauflächen (**D2** Schweizerhöhe und **D3** Mädertal) geprüft. Die Prüfung erstreckte sich über mehrere Jahre.

Im Ergebnis wurden die Wohnbaufläche **C1a** und wesentliche Teile der Fläche **C1b** nicht weiterverfolgt. Die dort vorhandenen Kleingarten- und Grünnutzungen werden weitgehend gesichert. Als anteilige Ersatzstandorte wurden unter anderem die Flächen „An der Siedlung“ in Isserstedt, „Südlicher Ortsrand“ in Leutra und „An der Ammerbacher Straße“ in Ammerbach neu in die Wohnbauflächenkonzeption beziehungsweise den FNP aufgenommen. Darüber hinaus erfolgte der Ersatz über Revitalisierung von innerstädtischen Standorten (Wohnbebauung an der Oßmaritzer Straße) und Nachverdichtung (Quartier 22). Im Ergebnis konnten für die entfallenen beziehungsweise reduzierten Wohnbaupotenziale geeignete Ersatzpotenziale in den jeweiligen Wohnungsmarktsegmenten identifiziert und in die Wohnbauflächenkonzeption übernommen werden.

Die potenziellen Bauflächen **D2** Schweizerhöhe und **D3** Mädertal wurden nach der ergänzenden Alternativenprüfung 2020 bis 2022 weiterhin als geeignete Wohnbaupotenziale eingestuft und daher in die fortgeschriebene Planung übernommen.

Abwägung zwischen Bauflächenentwicklung und Gartenflächen

Aus der Öffentlichkeit gab es Anregungen, einzelne bestehende Gartenflächen nicht als Baufläche darzustellen. Die teilweise bestehende Konkurrenz zwischen Bauflächen und Gartenflächen wurde im FNP standortbezogen abgewogen. Dabei wurde die hohe Bedeutung der Gärten für Erholung, wohnungsnahen Freiraumversorgung, Stadtbild und Stadtklima ebenso berücksichtigt wie der erhebliche Bedarf an geeignetem und bezahlbarem Wohnraum. Eine angestrebte bauliche Entwicklung erfolgt nur an ausgewählten, geeigneten Standorten, an denen die Bauflächenbedarfe, die Erschließung, die Lagegunst und die Möglichkeit einer flächensparenden sowie klimaangepassten Bebauung in der Gesamtabwägung überwogen – sie ist in den Bebauungsplanverfahren auf der nachfolgenden Planungsebene flächensparend und klimaangepasst auszugestalten.

Von den rund 150 ha bestehenden Kleingartenflächen werden lediglich etwa 6 ha für eine bauliche Nachnutzung überplant; zugleich werden im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan zwei Flächen mit zusammen rund 6,6 ha (in Lobeda und Winzerla) für eine mögliche Neuausweisung von Kleingärten dargestellt.

Die Inanspruchnahme einzelner Gartenflächen für bauliche Nutzungen ist damit Bestandteil einer gesamtstädtisch abgestimmten Flächenentwicklung, die zugleich den weit überwiegenden Bestand der Kleingartenflächen sichert und neue Gartenstandorte vorsieht.

Abwägung zu gewerblichen Bauflächen und Wissenschaftsstandorten

Für Gewerbe und Wissenschaft wurden die Bestandsflächen, inneren Reserven, Nachnutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten, neue Potenzialflächen sowie interkommunale Optionen konzeptionell untersucht.

Maßgeblich für die FNP-Fortschreibung war das „[Arbeitsplatz- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept Jena](#)“

2035“. Dieses weist einen Bedarf zur Sicherung und Erweiterung des Flächenangebots aus und berücksichtigt die besonderen Anforderungen technologie- und wissensintensiver Unternehmen sowie der Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen. Die Planung priorisiert die Sicherung bestehender Gewerbegebiete, die Mobilisierung nutzbarer Reserven und die Erweiterung geeigneter Standorte. Neue beziehungsweise erweiterte Flächen wurden dort vorgesehen, wo eine funktionale Anbindung, eine realistische Erschließung und eine städtebaulich vertretbare Entwicklung möglich sind.

Flächen, für die keine hinreichend belastbare städtebauliche Entwicklungsabsicht bestand oder deren grundsätzliche Eignung noch nicht ausreichend geklärt war, wurden nicht als Entwicklungsflächen in den FNP übernommen (siehe nachfolgend „Weißfläche“ Maua bzw. siehe Alternativenprüfung im FNP-Umweltbericht, Kapitel E.4. „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“).

Die Gewerbeflächenkonzeption kombiniert die lokale Bestandssicherung und Entwicklung mit einer fortzuführenden Stadt-Umland-Kooperation (z.B. Gewerbefläche Rothenstein).

Abwägung zu einer Von der Darstellung ausgenommenen Fläche („Weißfläche“)

Für die östliche Teilfläche „Auf dem Sande“ in Maua wurde im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan bewusst keine künftige Nutzung dargestellt. Hintergrund ist, dass für diesen Bereich derzeit kein ausreichend vertiefter und abgestimmter Planungsstand vorliegt. Das frühere Ziel einer gewerblichen Entwicklung wurde bereits 2019 mittels politischer Beschlusslage zur Überarbeitung gestellt; zugleich bestehen noch Klärungserfordernisse insbesondere hinsichtlich Immissionsschutzes, Erschließung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im Beteiligungsverfahren wurden sowohl der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung als auch eine künftige Wohnnutzung sowie die Aufgabe beziehungsweise Fortführung gewerblicher Entwicklungsabsichten thematisiert. Diese stark unterschiedlichen Interessen wurden in die Abwägung eingestellt.

Da derzeit keine hinreichend abgestimmte Grundlage für eine abschließende Darstellung der künftigen Bodennutzung besteht und die Grundzüge der gesamtstädtischen Planung hierdurch nicht berührt werden, wurde die Fläche gemäß § 5 Abs. 1 BauGB von der Darstellung ausgenommen. Damit wird keine bestimmte spätere Nutzung vorweggenommen; die städtebauliche Zielsetzung soll nach weiterer fachlicher Prüfung und unter Einbeziehung der örtlichen Belange zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden.

Abwägung zu Verkehr und technischer Infrastruktur (erneuerbare Energien)

Der Flächennutzungsplan sichert langfristig erforderliche **Trassenkorridore der Verkehrsplanung**, ohne die technische Detailplanung oder das Ergebnis späterer Planfeststellungs- und Zulassungsverfahren vorwegzunehmen. Da der Planungsstand der Verkehrsplanungen für die Darstellung als gemeindliches Planungsziel noch nicht ausreichend verdichtet ist und noch keine raumordnerisch abgestimmte Planung vorhanden ist, erfolgt die Darstellung für die im Umweltbericht geprüften Trassenvarianten als Hinweise (*4) auf die Trassenkorridore [siehe Umweltbericht Tabelle E.A./8: „Übersicht über die geprüften V-Flächen (Verkehr)“].

Eingegangene Anregungen zur Aufnahme zusätzlicher **Flächen für Freiflächenphotovoltaik** wurden geprüft und abgewogen. Über die bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der ehemaligen Hausmülldeponie Ilmnitz (Bebauungsplan B-Im 05 „Solarpark Am Jungberg“) hinausgehende Entwicklungen für Freiflächen-Photovoltaik sollen künftig auf möglichst konfliktarme Standorte gelenkt werden. Im Rahmen der vorbereiteten Planungsebene wird hierbei eine projektorientierte Strategie verfolgt, in der zuerst eine projektorientierte Prüfung und technische Projektierung angestrebt wird, um darauf aufbauend die bauleitplanerische Sicherung bzw. entsprechende Genehmigungsverfahren anzuschließen. Von einer allgemeinen Angebotsplanung (Eignungsflächendarstellung) im Flächennutzungsplan wird bewusst abgesehen, insbesondere da hierdurch unerwünschte Bodenwertsteigerungen provoziert würden. Erst im 2. Schritt kann und soll das Ergebnis des Prozesses in die Darstellungen des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes übernommen werden (ggf. mittels Teiländerung im Parallelverfahren zu einem Bebauungsplan).

5.) Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten – Alternativenprüfung

5.1.) Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung erfolgte mehrstufig. Zum einen wurden bereits im Rahmen der sektoralen Fachkonzepte (z.B. Gewerbeflächenkonzept, Stadtklimakonzept, etc.), welche Grundlage für die FNP-Fortschreibung waren, unterschiedliche räumliche Lösungen, Standortvarianten, Flächenabgrenzungen und Nutzungsoptionen geprüft. Zugleich erfolgte während der gesamten Planaufstellung ein Abwägungsprozess über die Inhalte der Planung. Erkenntnisse aus internen (z.B. Interne Lenkungsgruppe der Stadtverwaltung) und öffentlichen Beteiligungsformaten (Bürger- und Behördenbeteiligungen), aus der Umweltprüfung sowie Ergebnisse aus Untersuchungen und Konzepten flossen unter Berücksichtigung anderer Belange in die FNP-Planung ein. In der Begründung zum FNP werden die Gründe für die jeweiligen Flächendarstellungen umfassend dargelegt. Nicht in die Flächennutzungsplanung übernommene geprüfte Alternativen wurden im Umweltbericht dokumentiert und ausführlich begründet.

Zum anderen wurden im Rahmen der FNP-Umweltprüfung **zusätzliche Alternativflächen** nach derselben umweltfachlichen Methodik wie die vorgesehenen Entwicklungsflächen untersucht (siehe Umweltbericht, Kapitel E.4. „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“). Insgesamt wurden mehr Flächen geprüft, als zur Deckung der prognostizierten Bedarfe in den Plan aufgenommen werden sollten. Dadurch konnten Standorte auch unter Umweltsichtspunkten miteinander verglichen werden.

Eine alternative Fläche war dabei nicht allein deshalb vorzuziehen, weil sie bei einem einzelnen Umweltbelang günstiger bewertet wurde. Entscheidend war vielmehr die Gesamtbetrachtung aller städtebaulichen, funktionalen und umweltbezogenen Belange. Die Alternativen wurden anhand ihrer Eignung für die jeweilige Nutzung, ihrer Lage und Einbindung in die Siedlungsstruktur, ihrer Erschließbarkeit, Verfügbarkeit und Mobilisierbarkeit, ihrer Vereinbarkeit mit Raumordnung und Fachrecht, ihrer Umweltwirkungen und der Möglichkeit zur Konfliktbewältigung beurteilt.

Eine eigenständige Prüfung sogenannter **F-Flächen (Alternativflächen)** ist in Anhang 3 des Umweltberichtes dokumentiert. Diese Flächen kamen grundsätzlich für Wohn-, Gewerbe-, Verkehrs- oder Gartenentwicklungen in Betracht, wurden nach der vergleichenden Prüfung jedoch nicht als Entwicklungsflächen in den FNP übernommen und daher entsprechend ihrer bestehenden Nutzung dargestellt.

Die Prüfung diente insbesondere dazu festzustellen, ob für die vorgesehenen Entwicklungsziele andere Standorte zur Verfügung stünden, die unter Berücksichtigung der Umweltbelange und der städtebaulichen und funktionalen Anforderungen insgesamt vorzugswürdig wären.

Die Prüfung ergab keine Alternative, die die städtebaulichen und funktionalen Ziele in vergleichbarer Weise erfüllt und zugleich in der Gesamtabwägung eindeutig vorzugswürdig wäre. Die geprüften Alternativen waren entweder für die jeweiligen Nutzungssegmente weniger geeignet, schlechter erschließbar, mit anderen städtebaulichen oder umweltbezogenen Konflikten belastet oder noch nicht entscheidungsreif. Teilweise waren alternative Flächen bei einzelnen Schutzgütern günstiger, wiesen jedoch Nachteile zum Beispiel bei Erschließung, Lage, Bedarfseignung, Verfügbarkeit, Ortsbild, Schutzgebieten oder anderen Umweltbelangen auf. Da die geprüften Alternativflächen keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien, die einer baulichen Entwicklung entgegenstehen, aufweisen, stellen sie eine strategische Reserve dar. Nicht alle Entwicklungen lassen sich präzise voraussagen. Für unvorhersehbare Fälle wäre es denkbar, auf die Alternativflächen zurückzugreifen und deren bauliche Entwicklung in Erwägung zu ziehen. Dafür wäre eine (Teil-)Änderung des FNP erforderlich.

5.2.) Nullvariante / Nichtdurchführung der Planung

Als weitere Alternative wurde innerhalb der Einzelflächenprüfungen im Umweltbericht jeweils die **Nichtdurchführung der jeweiligen Planung** (flächenbezogene Nullvariante) betrachtet. Dabei wurde geprüft, wie sich der Umweltzustand voraussichtlich entwickeln würde, wenn die für die betreffende Fläche vorgesehene Nutzung nicht umgesetzt wird. In diesem Fall würde grundsätzlich die bestehende Nutzung beziehungsweise die bisherige Funktion der jeweiligen Fläche fortbestehen. Die Ergebnisse sind in den Einzelflächensteckbriefen im Anhang 2 des Umweltberichts dargestellt.

Davon zu unterscheiden ist die Frage, welche Folgen eine **Nichtdurchführung der Gesamtfortschreibung** des Flächennutzungsplans hätte. In diesem Fall wäre der FNP 2006 einschließlich seiner zwischenzeitlichen Änderungen und Berichtigungen weiter maßgeblich geblieben. Diese gesamtplanerische Alternative wurde nicht gewählt, weil der FNP 2006 seinen ursprünglichen Planungshorizont überschritten hatte, aktuelle Bedarfe und Fachkonzepte nur noch unzureichend abbildete und wesentliche Umwelt-, Klima- und Raumordnungsanforderungen nicht auf dem aktuellen Stand integrierte. Die Fortgeltung des FNP-2006 hätte keine konfliktfreie oder umweltschonendere Entwicklung gewährleistet. Vielmehr wäre die gesamtstädtische Steuerungsfähigkeit geschwächt worden; notwendige Entwicklungen hätten verstärkt durch einzelne FNP-Änderungsverfahren vorbereitet werden müssen.

Die FNP-Fortschreibung ermöglicht demgegenüber eine übergreifende Prüfung, Koordination und Abwägung aller wesentlichen Flächenansprüche und Umweltbelange.

6.) Berücksichtigung der Umweltbelange

6.1.) Durchführung und Reichweite der Umweltprüfung

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Er wurde während des FNP-Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben und war Gegenstand der zweimaligen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Umweltprüfung war damit ein verfahrensbegleitendes Instrument; ihre Ergebnisse flossen fortlaufend in die Flächenauswahl, die Planbegründung, die Darstellungen und die Abwägung ein.

Die Untersuchungstiefe der FNP-Umweltprüfung orientierte sich am Charakter des Flächennutzungsplans als vorbereitendem, nicht parzellenscharfem Bauleitplan. Umfang und Detaillierungsgrad der FNP-Umweltprüfung richteten sich nach dem gegenwärtigen Wissensstand, den allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans.

Neben der Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter umfasste die Prüfung insbesondere eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung, eine Prüfung möglicher Auswirkungen auf Schutzgebiete sowie eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die Umweltprüfung wurde zunächst auf den Geltungsbereich des FNP, welcher das gesamte Stadtgebiet umfasst, durchgeführt. Zusätzlich wurden die Flächen, auf denen Entwicklungsabsichten bestehen, auf damit verbundene konkrete Umweltauswirkungen untersucht. Für die einzelnen Flächen wurden Einzelsteckbriefe angefertigt (siehe Kapitel 6.5.).

6.2.) Geprüfte Schutzgüter und Umweltbelange

Der Umweltbericht beschreibt den aktuellen Umweltzustand und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung insbesondere auf folgende Schutzgüter und Belange:

- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt einschließlich Biotopverbund, Schutzgebiete und artenschutzrechtlich relevante Arten;
- Fläche und Boden, insbesondere Flächeninanspruchnahme, Versiegelung, Bodenfunktionen, Altlasten und erosionsgefährdete beziehungsweise empfindliche Böden;
- Wasser, insbesondere Grundwasser, Oberflächengewässer, Hochwasser- und Überschwemmungsbelange sowie Wasserschutzgebiete;
- Klima und Luft einschließlich Kaltluftentstehung, Kaltluftleitbahnen, thermischer Belastung, Klimaanpassung und Treibhausgasminderung;
- Landschafts- und Ortsbild sowie landschaftsbezogene Erholung;
- Menschen, menschliche Gesundheit, Wohnen, Erholung und Immissionsschutz;
- Kultur- und Sachgüter, insbesondere Denkmale, archäologische Belange und historische Ortsbilder;
- Natura-2000-Gebiete, Wechselwirkungen und Kumulationen, Abfall und Abwasser, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen, Katastrophen und den Folgen des Klimawandels.

Als fachliche Grundlagen wurden unter anderem der Jenaer Landschaftsplan, das Stadtklimakonzept, Schutzgebiets- und Biotopdaten, wasser-, boden- und immissionsschutzrechtliche Informationen, Fachbeiträge der Behörden sowie vorhandene Untersuchungen zu einzelnen Standorten herangezogen.

Ergänzend wurde jede einzelne Entwicklungsfläche im Rahmen der standortbezogenen Umweltprüfung vor Ort (Sichtprüfung) überprüft.

6.3.) Gesamtstädtische Umweltstrategie

Die gesamtstädtische Grundkonzeption verfolgt eine kompakte, flächensparende und möglichst verkehrsreduzierende Siedlungsentwicklung. Das städtebauliche Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ wird durch die räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Gemeinbedarf, die Orientierung neuer Entwicklungen an vorhandenen Siedlungs- und Infrastrukturen sowie die Sicherung des Umweltverbundes unterstützt. Damit sollen zusätzlicher Flächenverbrauch, Zersiedelung, motorisierter Individualverkehr und damit verbundene Emissionen begrenzt werden.

Gleichzeitig sichert der Plan Grünflächen, Wald, Landwirtschaftsflächen, Wasserflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind die Inhalte des Landschaftsplanes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das Kapitel D.6.5. im FNP-Umweltbericht führt umfassend zur „Integration des Landschaftsplans“ aus. Der überwiegende Teil der flächennutzungsplanrelevanten Darstellungen und Ziele der Landschaftsplanung konnte in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Die für die vorbereitende Bauleitplanung relevanten Ziele des Landschaftsplans wurden in den FNP übernommen, soweit ihnen nicht im

Rahmen der gesamtstädtischen Abwägung andere Belange entgegenstanden.

Im Ergebnis werden innerstädtische Grünflächen, Hangbereiche, Freiräume und die Vernetzung mit dem umgebenden Landschaftsraum als wesentliche Bestandteile der Lebensqualität, der Biodiversität, der Erholung und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Die FNP-Fortschreibung nimmt außerdem Bauflächendarstellungen des FNP 2006 zurück, für welche sich die planerischen Ziele geändert haben oder Umwelt- und Sicherheitsbelange gegen eine weitere bauliche Entwicklung sprechen. Beispiele sind frühere Bauflächendarstellungen auf einem Deponiestandort (Deponie Winzerla), Teilflächen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete sowie die frühere Wohnbaufläche **C1a** „Jenzighang-West“ und wesentliche Teile von **C1b** „Jenzighang-Mitte“, die 2026 im festgestellten FNP als Grünflächen dargestellt werden.

6.4.) Stadtklima, Klimaanpassung und Klimaschutz

Das Querschnittsthema einer nachhaltigen und klimawandelangepassten Stadtentwicklung tangiert sämtliche Themenfelder der städtischen Entwicklung. Die FNP-Begründung führt im Kapitel C.2.2.1. „Nachhaltige und klimawandelangepasste Stadtentwicklung“ umfangreich zu Klimaschutz, Klimaanpassung, dem Jenaer Stadtklimakonzept sowie zur Umsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Integration klimatischer Belange in die Flächennutzungsplanung aus.

Das vom Stadtrat am 26.02.2025 bestätigte **Stadtklimakonzept** wurde bei der Weiterentwicklung des Vorentwurfs zum Entwurf berücksichtigt. Es enthält hochaufgelöste Modellierungen des Stadtklimas, Bewertungskarten, eine Planungshinweiskarte und standortbezogene Bewertungen der FNP-Entwicklungsflächen. Die Ergebnisse sind in den FNP-Umweltbericht, die Begründung und die **Beikarte** „Anpassung an den Klimawandel“ eingeflossen.

Bei der Bewertung der Entwicklungsflächen im Stadtklimakonzept wurden sowohl die klimatischen Verhältnisse auf der jeweiligen Fläche als auch mögliche Wirkungen auf benachbarte Siedlungsbereiche betrachtet. Von besonderer Bedeutung waren die Erhaltung wirksamer Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftströme und die Begrenzung zusätzlicher Wärmebelastungen.

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die standortbezogenen klimatischen Anforderungen weiter zu konkretisieren. Durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen, etwa zur Gebäudestellung, Durchgrünung, Verschattung, wassersensiblen Freiraumgestaltung und Begrenzung der Versiegelung, können nachteilige klimatische Auswirkungen vermieden oder vermindert werden.

Der vorliegende Flächennutzungsplan dient im Ergebnis u.a. der Sicherung klimatisch bedeutsamer Freiräume und schafft die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung klimafreundlicher Siedlungs- und flächensparender Infrastrukturen.

6.5.) Umweltprüfung der Entwicklungsflächen – Einzelflächensteckbriefe

Neben der gesamtstädtischen Betrachtung wurden die neu dargestellten oder wesentlich geänderten Entwicklungsflächen einer standortbezogenen Umweltprüfung auf FNP-Ebene unterzogen. Die Prüfung umfasst Flächen laufender Bauleitverfahren, aus dem FNP 2006 übernommene Vorbehaltsflächen, neu aufgenommene Vorbehaltsflächen, Verkehrsvorhaben und zusätzliche Alternativflächen. Die Ergebnisse sind in einheitlich aufgebauten Steckbriefen im Anhang 2 des Umweltberichtes dokumentiert.

Die Steckbriefe enthalten unter anderem Angaben zur Lage, zur bestehenden und geplanten Nutzung, zu angrenzenden Flächen, zu Vorgaben aus Raumordnung und Fachrecht, zum Umweltzustand, zu den voraussichtlichen Auswirkungen, zu möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, zum besonderen Untersuchungsbedarf und zu den verbleibenden Risiken. Durch ein einheitliches Bewertungsmodell konnten die Umweltwirkungen der Standorte untereinander vergleichbar gemacht werden.

Für die 48 im Flächennutzungsplan dargestellten umweltprüfungspflichtigen Vorhabenflächen wurde überwiegend eine geringe bis mittlere Gesamtbeeinträchtigung prognostiziert. Nach der zusammenfassenden Bewertung wurden 25 Flächen der Stufe „mittel“, 21 Flächen der Stufe „gering“ und zwei Flächen der Stufe „sehr gering“ zugeordnet. Die Bewertung bedeutet nicht, dass auf den Flächen keine erheblichen Einzelwirkungen auftreten können. Wurden bei einzelnen Schutzgütern hohe oder sehr hohe Beeinträchtigungen prognostiziert, werden für die nachfolgende Planungsebenen in den Einzelflächensteckbriefen im Umweltbericht Maßnahmen vorgeschlagen, um die Beeinträchtigungen zu verringern.

Damit liegt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine hinreichende umweltfachliche Prüfung der Entwicklungsflächen vor.

Aus der Umweltprüfung ergeben sich auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Erkenntnisse, die der Darstellung der Entwicklungsflächen im FNP grundsätzlich entgegenstehen. Soweit bei einzelnen Schutzgütern weitergehender Prüf-, Vermeidungs- oder Minderungsbedarf besteht, ist dieser auf den nachfolgenden Planungs- und Zulassungsebenen zu konkretisieren.

6.6.) Natura 2000, Artenschutz und Schutzgebiete

Die Entwicklungsflächen wurden hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und Natura-2000-Gebiete geprüft.

Auf der vorbereitenden Planungsebene liegen nach überschläglicher Prüfung keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete vor. Soweit auf der nachfolgenden Planungsebene Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung eines Natura-2000-Gebietes bestehen, ist dort die erforderliche weitergehende Prüfung vorzunehmen.

Auch mögliche Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten wurden berücksichtigt. Unter Zugrundelegung der vorliegenden Daten wurde eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung vorgenommen. Diese ersetzt aufgrund des generalisierenden Planungsmaßstabs keine gegebenenfalls erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung auf der nachfolgenden Planungsebene.

6.7.) Vermeidung, Verringerung und Ausgleich von Eingriffen

Die Berücksichtigung der Umweltbelange erfolgte zunächst durch die Standortauswahl und die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme. Vorrang hatten bereits erschlossene, siedlungsnah, vorgeprägte oder wieder nutzbare Standorte.

Wie in der FNP-Begründung im Kapitel D.6.4. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erläutert, erfolgte mit einer **überschlägigen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung** der Nachweis, dass die mit der Darstellung geplanter Bau- und Verkehrsflächen im Flächennutzungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Eine exakte Bilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans auf Grund des Planungsmaßstabs und der Planungstiefe nicht möglich – in diesem vorbereitenden Planungsstadium sind Art und Intensität der künftigen Eingriffe noch nicht hinreichend bestimmbar. Methodisch ist es ausreichend, den erforderlichen ungefähren Kompensationsbedarf, welcher aus dem zu erwartenden Eingriff abgeleitet wird, näherungsweise abzuschätzen und dem Aufwertungspotential der zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen gegenüberzustellen.

Dazu wurden im Rahmen der Umweltprüfung einerseits für jede Einzelfläche (auf der die Entwicklung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen, Gartenflächen oder Verkehrsflächen vorgesehen ist und soweit sie sich im planungsrechtlichen Außenbereich befindet) die bei Umsetzung der Bebauung erwartete Höhe des Biotopwertverlustes überschläglich ermittelt. Neben dem voraussichtlichen Grad der Überbauung wurde dabei auch die ökologische Qualität der in Anspruch genommenen Fläche beurteilt.

Andererseits wurden die potenziellen Ausgleichsflächen einer Bewertung hinsichtlich ihres ökologischen Aufwertungspotenzials unterzogen. Auf diese Weise konnte überschläglich der Flächenbedarf für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden.

Dem voraussichtlichen Bedarf von rund 188 ha an Ausgleichsfläche steht im Flächennutzungsplan ein Angebot potenzieller Ausgleichsflächen von rund 237,7 ha gegenüber. Hieraus ergibt sich ein Flächenpuffer von knapp 50 ha für planerische Unwägbarkeiten. Damit weist der FNP auf gesamtstädtischer Ebene ein **ausreichendes Potenzial** an Flächen für die voraussichtlich erforderliche Kompensation nach.

Die konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die Zuordnung geeigneter Ausgleichsflächen zu den jeweiligen Eingriffen sowie deren rechtliche Sicherung erfolgen vorhabenbezogen in den nachfolgenden Bebauungsplan-, Fachplanungs- oder Genehmigungsverfahren.

7.) Hinweise für die nachfolgenden Verfahren und die Überwachung

Der Flächennutzungsplan stellt die Bodennutzung nur in den Grundzügen dar. Die Umsetzung einzelner Entwicklungsflächen setzt regelmäßig dem FNP **nachgeordnete Bebauungsplan-, Fachplanungs- oder Genehmigungsverfahren** voraus.

Der FNP-Umweltbericht (Anhang 2) enthält in den Einzelflächensteckbriefen „konkrete Hinweise für die nachfolgende Planungsebene“, z.B. zum Artenschutz, Natura 2000, Stadtklima, Boden, Wasser, Immissionsschutz, Landschaftsbild, Denkmalschutz, Erschließung und Ausgleich. Auf diesen nachfolgenden Planungsebenen werden insbesondere Bauweise, Dichte, Versiegelung, Grünordnung, technische Erschließung und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen weiter konkretisiert und verbindlich festgelegt.

Die **Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen** erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeiten und der nachfolgenden Planungs- und Zulassungsverfahren. Dabei werden vorhandene kommunale und fachbehördliche Monitoring-Instrumente genutzt.

Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und gegebenenfalls bei einer künftigen Anpassung des Flächennutzungsplans (FNP-Teiländerung im Rahmen eines Parallelverfahrens zum Bebauungsplan) zu berücksichtigen.

8.) Gründe für die Wahl der festgestellten Planung

Die festgestellte Flächennutzungsplanung wurde gewählt, weil sie nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange die voraussehbaren Bedürfnisse der Stadt Jena in einer insgesamt ausgewogenen Weise räumlich ordnet. Sie verbindet die Sicherung von Wohnraum, Arbeitsplätzen, Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorten, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Mobilität und technischer Infrastruktur mit dem Schutz von Freiräumen, Gärten, Naturhaushalt, Landschaft und Stadtklima.

Im Rahmen der Planaufstellung waren insbesondere folgende Gesichtspunkte maßgeblich:

- die Orientierung an vom Stadtrat beschlossenen und fachlich begründeten Bedarfs- und Entwicklungskonzepten;
- die Nutzung vorhandener Siedlungs-, Erschließungs- und Infrastrukturvorteile sowie die Priorisierung der Innenentwicklung und geeigneter vorgeprägter Standorte;
- die Sicherung kompakter und nutzungsgemischter Strukturen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“;
- die Begrenzung der zusätzlichen Außenentwicklung auf das zur Bedarfsdeckung erforderliche Maß;
- die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und die Berücksichtigung regionaler sowie interkommunaler Zusammenhänge;
- die Integration von Landschaftsplan und Stadtklimakonzept;
- die Rücknahme oder Veränderung überholter beziehungsweise besonders konfliktbehafteter Bauflächendarstellungen des FNP-2006 (z.B. Korrektur in Überschwemmungs- oder Deponiebereichen);
- die nachgewiesene Verfügbarkeit eines ausreichenden gesamtstädtischen Potenzials an Kompensationsflächen.

Auch nach Auswertung der Beteiligungsverfahren erwies sich die gesamtstädtische Grundkonzeption als tragfähig. Die Ergebnisse der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** wurden vollständig erfasst, fachlich geprüft und in die Planung beziehungsweise die abschließende Abwägung eingestellt. Die zahlreichen Stellungnahmen führten zu einer fachlichen Vertiefung, Aktualisierung und Präzisierung, ohne dass nach der Entwurfsbeteiligung Änderungen der Grundzüge der Planung erforderlich wurden.

Die **Prüfung der Alternativflächen** im Umweltbericht (F-Flächen) ergab keine gegenüber den gewählten Entwicklungsflächen insgesamt eindeutig vorzugswürdige Lösung. Die Ergebnisse der Alternativenprüfung wurden bei der abschließenden Flächenauswahl berücksichtigt.

Die **Umweltbelange** wurden durch eine gesamtstädtische und standortbezogene Umweltprüfung, die Einbeziehung einschlägiger Fachplanungen, die Prüfung von Alternativen sowie die überschlägige Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Umweltbezogene Konflikte wurden insbesondere durch die Auswahl geeigneter Entwicklungsflächen, die Rücknahme nicht weiterverfolgter Bauflächen und die Sicherung umfangreicher Freiraumstrukturen vermieden beziehungsweise vermindert. Auf der vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplans noch nicht abschließend zu konkretisierende Belange können nach gegenwärtigem Kenntnisstand in den nachfolgenden Ebenen sachgerecht geprüft und berücksichtigt werden.

Im Ergebnis stellt der fortgeschriebene Flächennutzungsplan eine gesamtstädtisch abgestimmte Lösung dar, in der die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die Umweltbelange und die geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten berücksichtigt wurden.

Er bildet das Ergebnis einer gesamtstädtischen Abwägung der sozialen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen und umweltbezogenen Anforderungen. Damit schafft er einen aktuellen und verlässlichen gesamtstädtischen Orientierungsrahmen für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung und sonstige räumliche Entscheidungen.

Jena, 29.10.2026

Stadt Jena

Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt

Fachdienst Stadtentwicklung