

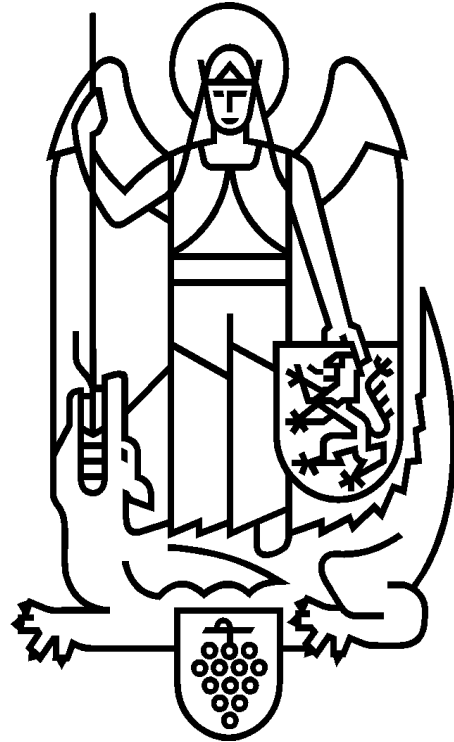
# Stadt Jena

## Vorentwurf zum Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## B-Mr 10 „Wohngebiet Am Golfplatz Münchenroda“

### Vorhabensbeschreibung



für das Gebiet

Jena, Gemarkung Münchenroda  
Flurstücke: 20/1; 121/3; 1222/2; 1222/3; 1220/1; 123/1;  
123/2; 126; 118; 134/1; 134/2; 135; 137; 138; 139; 140;  
141; 142; 121/6 teilweise; 122 tw.; 143 tw.; 160/1 tw.;  
160/2 tw.; 161 tw.; 162 tw.; 101/1 tw. & 101/2 tw.

Vorhabenträger\*in

LABAJE GmbH & Co. KG  
Am Alten Güterbahnhof 1  
07743 Jena  
Tel: 03641/ 63 600 20  
E-Mail: [info@labaje.de](mailto:info@labaje.de)

Planverfasser\*in

GLU GmbH Jena  
Saalbahnhofstraße 27  
07743 Jena  
Tel: 03641/ 46280  
E-Mail: [info@glu.de](mailto:info@glu.de)

Planungsträgerin

Stadtverwaltung Jena  
Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt  
Fachdienst Stadtplanung  
Am Anger 26, 07743 Jena  
Tel: 03641 / 49-5202  
E-Mail: [fd-stadtplanung@jena.de](mailto:fd-stadtplanung@jena.de)

Datum

03.06.2026

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung .....	1
2	Plangebiet .....	1
3	Verfahren .....	2
4	Städtebaulicher Entwurf .....	3
5	Umweltauswirkungen .....	5
	Quellen.....	II
	Anhang.....	III

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans im Luftbild.....	1
Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf (quaas stadtplaner) .....	3

## **Anhang**

Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2: Externe Kompensationsmaßnahmen

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 4: Planzeichnung Bebauungsplan – Stand Vorentwurf

# 1 Einleitung

In der Stadt Jena herrscht seit Jahren eine angespannte Wohnungsmarktsituation. Aufbauend auf der aktuellen Bevölkerungsprognose sieht die Stadt weiterhin den Bedarf, neue Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Um geeignete Flächen auszumachen, hat die Stadt die „Wohnbauflächenkonzeption 2035“ erstellen lassen. In dieser wird auch der Planbereich des vorliegenden Bebauungsplans B-Mr 10 „Wohngebiet Am Golfplatz Münchenroda“ als Potentialfläche für eine Wohnbebauung geführt.<sup>1</sup> Auf dieser Fläche möchte die LABAJE GmbH & Co. KG ein Wohngebiet entwickeln. Die Vorhabensbeschreibung gibt einen ersten Überblick über die städtebauliche Planung, das Verfahren und die Umweltauswirkungen sowie die damit verbundene Zielstellung. Eine vollständige textliche Begründung des Bebauungsplans inklusive Umweltbericht wird im nachfolgenden Verfahrensschritt erarbeitet.

# 2 Plangebiet

Der ca. 5,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt westlich der Kernstadt Jena im Ortsteil Münchenroda. Innerhalb des Ortsteiles ist das Plangebiet südlich des historischen Ortskerns verortet. Wiederum südlich sowie westlich des Gebiets grenzt der Golfplatz

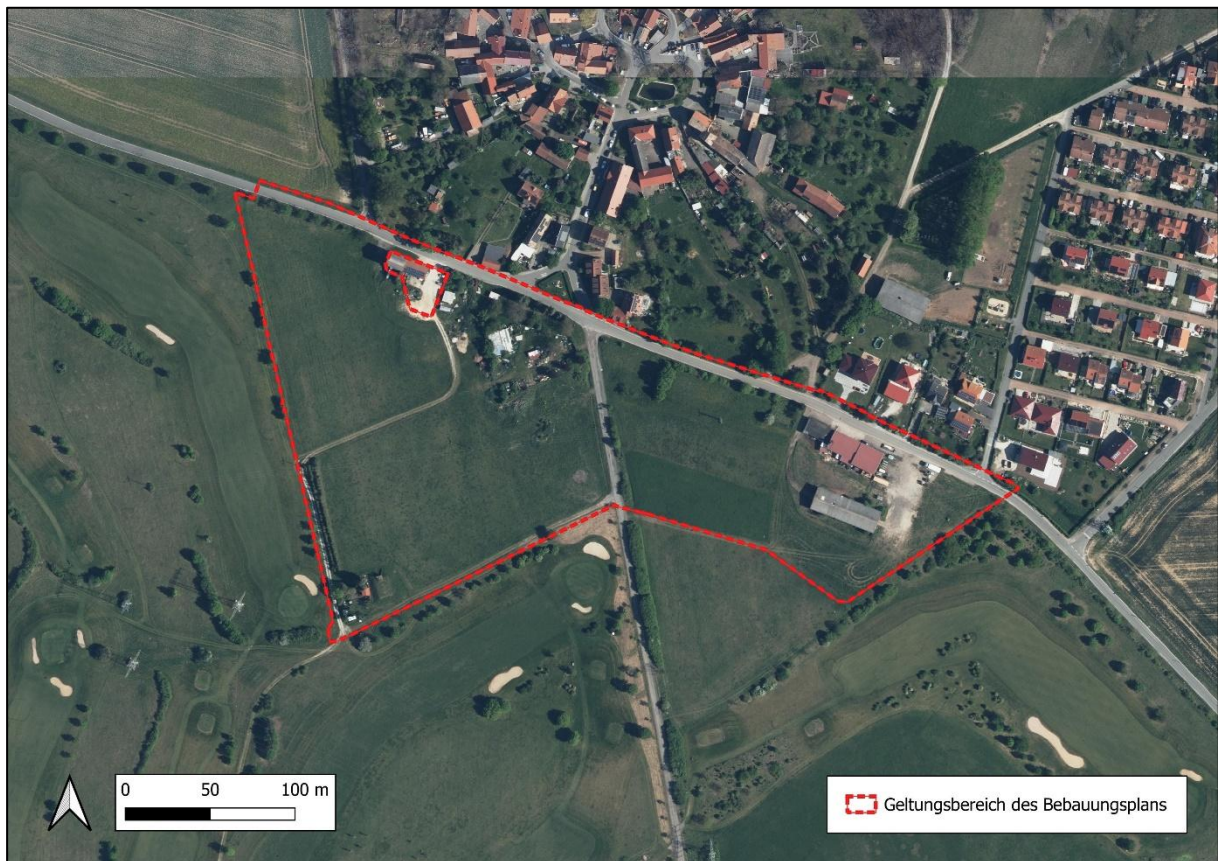


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans im Luftbild

<sup>1</sup> vgl. Wohnbauflächenkonzept 2035, Potentialfläche D 13.

Münchenroda an. Nordöstlich des Gebietes befindet sich eine Dorferweiterung aus den 1990er Jahren (siehe Abb. 1).

Aktuell weist das Gebiet unterschiedliche Nutzungen und Bodenbeschaffenheiten auf. Die bereits bestehende Zufahrtstraße zum Golfplatz teilt das Gebiet in zwei Areale. Im östlichen Areal befinden sich zwei alte Agrar- und Maschinenhallen mit umliegenden geschotterten Flächen sowie extensiv genutztes Grünland. Das westliche Areal ist ebenfalls größtenteils durch extensives Grünland geprägt, durch welches unbefestigte Wirtschaftswege verlaufen. In der südlichen Spitze des Areals verortet sich ein in Nutzung befindlicher Kleingarten sowie ein stillgelegter Hochwasserbehälter des Zweckverbandes JenaWasser. Entlang der Wege und der Kreisstraße stehen vereinzelt Einzelbäume und Baumgruppen.

Der Geltungsbereich schließt zwei Betriebsgebäude des Golfplatzes aus, welche Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBB-Mr 09 „Golfplatz, Teilabschnitt Nord“ vom 17.08.2020 sind. Die Gebäude samt zugehöriger Fläche sind daher explizit aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes B-Mr 10 „Wohngebiet Am Golfplatz Münchenroda“ ausgeschlossen. Die dargestellten Inhalte des VBB-Mr 09 werden nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

### **3 Verfahren**

Infolge eines Antrages des Vorhabenträgers hat der Stadtrat der Stadt Jena am 19.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan B-Mr 10 „Wohngebiet Am Golfplatz Münchenroda“ gefasst und das Bauleitverfahren zur Entwicklung eines Wohngebiets eingeleitet. Der Bebauungsplan soll Baurecht für die Wohnbebauung und die Erschließung schaffen. Weiterhin ist ein neuer Standort für die Freiwillige Feuerwehr geplant.

Der Vorhabenträger fungiert ausschließlich als Projektentwickler und Erschließungsträger. Infolge der Baurechtschaffung und der Erschließung des Gebiets sollen die entstehenden Grundstücke veräußert und privat gebaut werden. Dementsprechend wird ein regulärer Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Ein städtebaulicher Vertrag regelt die Übernahme der Verfahrenskosten durch den Projektentwickler. Die Sicherstellung der erforderlichen Erschließungsleistungen geschieht durch einen noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt.

Bebauungspläne müssen gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (Entwicklungsgebot). Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Jena. In diesem wird das Plangebiet aktuell als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan befindet sich aktuell in der

Fortschreibung. Im Entwurfsstand der Fortschreibung wird der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt und der Standort für die Feuerwehr hinzugefügt.

## 4 Städtebaulicher Entwurf

Der zugrundeliegende städtebauliche Entwurf wurde durch das Planungsbüro quaas-stadtplaner PartGmbH erarbeitet. Geplant ist ein Wohngebiet bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Bebauung schafft explizit keine städtebaulichen Bezüge zu dem als Ensemble denkmalgeschützten historischen Ortskern in Form eines Rundlings. Das neue Quartier wird durch die Münchenrodaer Straße räumlich vom Ortskern getrennt und die vorgesehene Bebauung orientiert sich nach innen in Richtung der geplanten Wohnstraße. Die besondere städtebauliche Figur des Rundlings wird somit nicht erweitert oder beeinträchtigt und das Wohngebiet „Am Golfplatz“ erscheint als eigenständige, in sich geschlossene Struktur (siehe Abb. 2).



Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf (quaas-stadtplaner; angepasst durch MGM Management GbR; Januar 2026)

Der Entwurf sieht die verkehrstechnische Erschließung über eine Wohnstraße mit zwei Anschlüssen an die Münchenrodaer Straße vor. Die Wohnparzellen binden sich entweder direkt oder über privat gewidmete Wohnhöfe an die Wohnstraße an, wobei die Wohnhöfe Platz

für gemeinsame Carports, Müllstationen und eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage bieten. An den beiden Anschlusspunkten der Wohnstraße befinden sich weitere Carports mit zusätzlichen Stellflächen für die Bewohner des Gebiets. Es ergibt sich eine klare Zonierung vom öffentlichen Raum zu den privaten Grundstücken.

Neben der Wohnstraße stellen mehrere öffentlichen Grünflächen sowie zusätzliche Gehwege, abseits der Straße, den öffentlichen Raum dar. Die im Südwesten gelegene Freifläche bleibt erhalten und soll perspektivisch extensiv bewirtschaftet werden. Der angrenzende alte Wasserspeicher fungiert zukünftig als ein erhöhter Aussichtspunkt mit Blick auf die umliegende Landschaft. Der Garten in der südlichen Spitze des Gebietes bleibt bestehen.

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf sollen entlang der Münchenrodaer Straße mehrere Verdunstungsmulden, die die Grundlage für das Regenwassermanagement bilden, angelegt werden. Im Nachgang an das städtebauliche Konzept wurde ein Vorentwurf der Erschließungsplanung erstellt. Die Erschließungsplanung in Bezug auf die Entwässerung des Plangebiets orientiert sich dabei an dem Grundsatz, dass das Oberflächenwasser vollumfänglich vor Ort verbleiben, versickert und verdunstet werden soll. Demnach soll das durch die Verkehrs- und Grünflächen anfallende Oberflächenwasser über ein begrüntes Grabensystem in vier großflächige Mulden geleitet werden, wo dieses Wasser dann zur Versickerung oder Verdunstung gebracht wird. Die Wohnhöfe sind mit separaten Versickerungsanlagen auszustatten. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die entsprechenden Flächen darzustellen. Jedoch wird bereits im Vorentwurf aufgezeigt, dass eine Entwässerung möglich ist.

Eine Kombination aus gezielten Maßnahmen trägt zu einem angenehmen Mikroklima und einer gesteigerten Lebensqualität im Quartier bei. Die Bepflanzung der Regenwassermulden fördert die natürliche Verdunstung und sorgt so für eine spürbare Abkühlung der Umgebungsluft. Grüne Korridore entlang der Gehwege verbessern die Durchlüftung des Gebiets und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Diese Effekte werden durch die geplante Dachbegrünung weiter unterstützt. Das gesamte Quartier wird durch einen Grünring am äußeren Rand begrenzt, der gleichzeitig eine Pufferzone bildet und das Quartier in die umliegende Landschaft einbettet. Der Grünring besteht hauptsächlich aus einer Baumreihe, welche östlich, südlich und westlich vom Quartier durch eine zwei- bis dreireihige Strauchhecke<sup>2</sup> unterpflanzt wird. Zwischen Kreisstraße und Quartier wird unterhalb der Baumreihe eine Magerwiese angelegt.

Zur Beurteilung des Gefahrenpotentials durch den Spielbetrieb des Golfplatzes wurde eine

---

<sup>2</sup> gemäß den Empfehlungen zur Anlage von Hecken im Agrarraum der Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft

Gefährdungsbeurteilung durch die Golf Jena GmbH (Eigentümerin des Golfplatzes) vorgenommen. Die Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass „lediglich ein äußerst geringes Gefahrenpotential [besteht], dass fehlgeleitete Golfbälle die Platzgrenze zur Wohnbebauung erreichen“. Dies wird vor allem durch die Ausrichtung der angrenzenden Spielbahnen und die Entfernung der Abschlagpunkte zu der Wohnbebauung begründet. Weiterhin soll die geplante Baumreihe inkl. der Heckenbepflanzung für Schutz vor verirrtten Golfbällen sorgen. Die Bepflanzung wird in Teilbereichen ergänzt durch einen mind. ein bis max. zwei Meter hohen Erdwall, der niedrig geschlagene Bälle aufhalten soll. Während der frühen Wachstumsphase der Bepflanzung sollen temporär errichtete Ballfangnetze diese Aufgaben übernehmen.

Im nördlichen Teil des Gebietes, angrenzend an die Bestandsgebäude des Golfplatzes, ist das neue Feuerwehrhaus in das Quartier integriert. Durch die direkte Anbindung an die Kreisstraße fließt der Rettungsverkehr nicht direkt durch das Wohngebiet.

## 5 Umweltauswirkungen

Ein Umweltbericht inklusive naturschutzfachlicher Bewertung des Plangebietes und Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter ist Teil der Begründung des Bebauungsplans und wird dementsprechend im nächsten Planungsschritt vorgelegt. Dennoch können bereits jetzt einige Aussagen zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen getroffen werden.

Auf Grundlage von Vorort-Begehungen wurden bereits die vorhandenen Biotop im Plangebiet erfasst.<sup>3</sup> Ein Großteil der Fläche (ca. 68 %) ist durch mesophiles Grünland bedeckt. Des Weiteren sind unter anderem Ackerland, Lagerflächen und unversiegelte Wirtschaftswege (jeweils ca. 5 %) sowie ein landwirtschaftliches Einzelanwesen (ca. 2 %) aufzufinden. Ebenfalls ungefähr 2 % der Fläche entfallen auf die Kreisstraße K 6 (Münchenrodaer Straße). Durch die Entwicklung eines Wohngebietes wird die Fläche zwischen der Kreisstraße und dem Golfplatz Münchenroda baulich überprägt. Die landwirtschaftlichen Gebäude im westlichen Areal der Fläche werden zurückgebaut. Durch die Planung ist von einer maximalen Vollversiegelung von 1,56 ha (ca. 28 % der Gesamtfläche, abzüglich der Kreisstraße) auszugehen. Die restlichen Flächen sollen größtenteils als Garten- und Grünflächen genutzt werden. Um den ökologischen Wertverlust durch die Versiegelungen auszugleichen, müssen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden. Es besteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 689.000 Ökopunkten. Hierfür enthält der Vorentwurf bereits eine Festsetzung, wonach alle Dächer als Flachdächer auszubilden und zu begrünen sind. Die Dachbegrünung kann einen

---

<sup>3</sup> vgl. Flächenbilanzierung (Anlage 1).

Teil des Wertverlustes kompensieren (ca. 60.000 Ökopunkte)<sup>4</sup>. Zusätzlich muss sich im weiteren Planungsverlauf noch über zusätzliche, weitgehend externe Kompensationsmaßnahmen verständigt werden.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag befindet sich aktuell in der Erarbeitung. In diesem Zusammenhang erfolgten entsprechende faunistische Kartierungen. Die Kartierungen haben ergeben, dass bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften vor allem die Brut- und Zugvögel sowie potentiell Zauneidechsen eine relevante ökologische Funktion im Gebiet haben. Fledermäuse spielen hingegen keine bedeutende Rolle. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung dieser Arten werden genauer in dem Fachbeitrag erläutert.

Aufgrund der Lage zwischen dem bebauten Ortsgebiet und dem Golfplatz sowie der bereits bestehenden anthropogenen Nutzung des Gebietes werden die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Natur und das Landschaftsbild als vergleichsweise gering eingeschätzt.

---

<sup>4</sup> vgl. Kompensationsmaßnahmen (Anlage 2).

## **Quellen**

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Stadt Jena – Flächennutzungsplan der Stadt Jena, 2005

Stadt Jena – Wohnbauflächenkonzeption 2035, 2022

Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft – Empfehlungen zur Anlage von Hecken im Agrarraum, 2008

## Anhang

### Anlage 1: Flächenbilanzierung

<b>Bestand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Flächenwert (in Ökopunkten)</b>
4110 - Ackerland	2.833,00	20	56.660,00
4222 - mesophiles Grünland	37.341,00	35	1.306.935,00
4250 - Intensivgrünland	842,00	20	16.840,00
4711 - grasreiche, ruderale Säume	109,00	30	3.270,00
4713 - geschlossene, hochwüchsige Ruderalfluren	348,00	30	10.440,00
6110 - Feldhecke	422,00	30	12.660,00
6120 - Feldhecke, überwiegend Bäume	650,00	30	19.500,00
6214 - sonstiges naturnahes Feldgehölz	256,00	40	10.240,00
6224 - sonstiges Gebüsch	117,00	30	3.510,00
6320 - Baumreihe, Allee	300,00	30	9.000,00
6410 - Laubbaum	10,00	30	300,00
8202 - sonstige Aufschüttung mit Bewuchs < 40 %	220,00	30	6.600,00
8391 - Technische Ver. Und Entsorgungsanlagen	567,00	30	17.010,00
8392 - Lagerflächen außerhalb von Gärten und Höfen	2.876,00	30	86.280,00
9122 - Siedlung/Gewerbe Betriebshof Golfplatz	266,00	5	1.330,00
9131 - landwirtschaftliche Einzelanwesen	1.150,00	0	0,00
9212 - Hauptstraße	1.241,00	0	0,00
9214 - Wirtschaftsweg - unversiegelt	2.621,00	10	26.210,00
9214 - Wirtschaftsweg - Schotter	347,00	2	694,00
9216 - Wirtschaftsweg - versiegelt	429,00	0	0,00
9217 - Garagenanlagen	94,00	0	0,00
9280 - Verkehrsbegleitgrün mit Gehölzen	376,00	30	11.280,00
9351 - Garten in Nutzung	1.467,00	30	44.010,00
<b>Summe</b>	<b>54.882,00</b>		<b>1.642.769,00</b>
<b>Planung</b>			
<b>Geplante Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Flächenwert (in Ökopunkten)</b>
<b>1. Baugrundstück (GRZ 0,4)</b>	<b>27.636</b>		
1.1 davon überbaubar	11.054,40	0	0,00
1.2 nicht überbaubar gesamt	16.581,60		
1.2.1 davon nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	12.320,60	25	308.015,00
1.2.2 nicht überbaubar mit Pflanzbindung (D)	2.684	30	80.520,00
1.2.3 nicht überbaubar mit Pflanzbindung 4 m > (B)	686	40	27.440,00

1.2.4 nicht überbaubar Pflanzgebot Carports	891	0	0,00
<b>2 Straßenverkehrsflächen</b>	<b>7.041</b>		
2.1 Straßenverkehrsfläche (Münchenrodaer Straße)	2.415	0	0,00
2.2 Straßenverkehrsfläche (innere Erschließung)	4.680,00		
2.2.1 Verkehrsfläche	3.766,00	0	0,00
2.2.2 Mulden	914,00	25	22.850,00
<b>3 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>5.366</b>		
3.1 Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Wohnhöfe	2.049	0	0,00
3.2 Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	2.682	5	13.410,00
3.3 Straßenverkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fußgängerweg geschottert	634	10	6.340,00
<b>4 Gemeinbedarf (GRZ 0,6)</b>	<b>1.049,00</b>		
4.1 überbaubar	629,40	0	0,00
4.2 nicht überbaubar mit Pflanzgebot	63	30	1.890,00
4.3 nicht überbaubar ohne Pflanzgebot	356,60	20	7.132,00
<b>5 Grünflächen</b>	<b>13.692</b>		
5.1 Grünflächen - Begleitgrün	415	25	10.375,00
5.2 Grünfläche - Garten	1.227	25	30.675,00
5.3 Grünfläche - (A)	1.886	40	75.400,00
5.4 Grünflächen - (B)	300	40	12.000,00
5.5 Grünfläche - (D)	477	30	14.310,00
5.6 Grünfläche - T-Signatur	4.876	40	195.040,00
5.7 Grünfläche - (C)	2.065	40	82.600,00
5.8 Grünfläche Erhalt	976	30	29.280,00
5.9 Grünfläche ohne spezifische Festsetzung	1.470	25	36.750,00
<b>6. Versorgungsflächen</b>	<b>98</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>
<b>Summe</b>	<b>54.882,00</b>		<b>954.067,00</b>
<b>Gesamt</b>			<b>-688.702,00</b>

## Anlage 2: Ausgleichsmaßnahmen

<b>externe Kompensationsmaßnahme</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Flächenwert (in Ökopunkten)</b>
<b>Bestandswert</b>			
Dachflächen	6.669	0	0
<b>Zielwert</b>			
Gründach	6.669	9	60.021
<b>Summe</b>			<b>60.021</b>



- Bearbeitungsgebiet
- Bestand
- Neubau
- Privatgrundstück
- Öffentliches Grün
- Regenwassermulde
- Gehölzhecke
- Baum (öffentlich)
- Baum (privat)
- Fahrbahn (5,1m Breite mit Bankett)
- Bankett
- Zufahrt/Wohnhof
- Zufahrtsbrücke über Mulde
- Gehweg/Privatweg

Jena OT Münchenroda B-Mr 10 "Wohngebiet Am Golfplatz Münchenroda" <b>Städtebaulicher Entwurf</b>	
Auftraggeber: LABAJE GmbH & Co. KG	
Planinhalt:	Vorentwurf
Verfasser:	quaas-stadtplanung; angepasst durch MGM Management GbR
Maßstab:	ohne Maßstab
Datum:	Januar 2026

