

Anlage 1

Kommunale Leitlinien und Kriterien für die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB der Stadt Jena

Bei der Entscheidung über die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB sind für Genehmigungen nach §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB folgende Leitlinien und Kriterien (nicht abschließend) zu beachten. Im Vorfeld der Beantragung des Vorhabens muss eine zu dokumentierende Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgen, um auch unter den Bedingungen des „Bauturbos“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen. Bei Nichteinhaltung ist die Zustimmung im Regelfall nicht zu erteilen:

1. Im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) weist das Vorhaben eine maximale Wohnfläche von 1.350 m² und nicht mehr als 15 Wohneinheiten auf und ein räumlicher Zusammenhang zum Siedlungsbereich (Stichtag 30.10.2025) besteht.
2. Das Bauvorhaben entspricht grundlegend den Darstellungen des FNP-Entwurfes mit dem Stand März 2025 (Billigungs- und Offenlagebeschluss zum FNP-Entwurf 25/0366-BV).
3. Das Vorhaben entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung.
Das Vorhabengrundstück stellt eine logische Fortsetzung oder Arrondierung einer bestehenden Bebauung darstellt – bspw. Bebauung einer freien gegenüberliegenden Straßenseite oder einer klassischen Baulücke (Stichtag: 30.10.2025).
4. Die Entwicklung weiterer Bauflächen oder städtebaulicher Vorhaben wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
5. Kommunale Strategien, Konzepte und Beschlüssen sind zu beachten.
6. Das Vorhaben ist bereits erschlossen und benötigt keine noch zu errichtenden öffentlichen Anlagen der verkehrlichen Erschließung und trägt nicht zur Überlastung der technischen und sozialen Infrastruktur bei. Alternativ kann die Erschließung über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert werden.
7. Die Orientierungswerte nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung – ausgenommen die Vollgeschossanzahl und Gebäudehöhe – werden durch das Vorhaben jeweils höchstens um bis zu 20 Prozent überschritten.
8. Das Vorhaben sieht eine Erhöhung um höchstens ein zusätzliches Vollgeschoss vor. Dabei darf die festgesetzte Höhe oder die Höhe der umgebenden Bebauung allenfalls um bis zu 3,5 Meter überschritten werden. Stichtag für die ursprüngliche Höhe ist der 30.10.2025.
9. Bei einer Innenhofbebauung oder Bebauung in zweiter Reihe muss sich bereits aus der Eigenart der näheren Umgebung eine entsprechende Vorprägung ableiten lassen (mindestens zwei prägende Gebäude, Stichtag: 30.10.2025).
10. Das Vorhaben erfordert weder Befreiungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung noch von drittschützenden Normen.
11. Für Vorhaben, die in besonderem Maße öffentliche bzw. nachbarliche Interessen berühren könnten, insbesondere wenn sie eine strategische Umweltprüfung begründen, wird vor Entscheidung über die Zustimmung eine Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Der Antragsteller erklärt sich bereit diese durchzuführen

bzw. zu unterstützen und zu finanzieren.

12. Der Vorhabenträger weist die Verfügungsgewalt über das Grundstück nach und verpflichtet sich, etwaige weitere Maßnahmen (Bedingungen oder Auflagen in Baugenehmigung und /oder Vereinbarung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag) zur Sicherung nachbarlicher Interessen und öffentlicher Belange (bspw. Klimaanpassungsmaßnahmen, Anteil belegungsgebundener Wohnraum, Begrünung etc.) umzusetzen.
13. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben in einer angemessenen Frist umzusetzen (Bauverpflichtung).

Die dargestellten Leitlinien und Kriterien stellen den abstrakten Regelfall dar. Abweichungen sind unter Darlegung besonderer Belange im konkreten Einzelfall möglich, insofern keine städtebaulichen oder sonstigen Belange entgegenstehen. Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn die Anwendung der Leitlinien zu einer nicht beabsichtigten Härte führt.

Für städtebaulich komplexe Vorhaben mit konkurrierenden öffentlichen und privaten Interessen werden grundsätzlich Bebauungsplanverfahren durchgeführt und die Zustimmung folglich nicht erteilt. Bei bestehenden und in Aufstellung befindlichen Vorhaben- und Erschließungsplänen sind die Investoreninteressen bereits im Planverfahren weitestmöglich berücksichtigt und mit dem Stadtrat abgestimmt. Somit besteht für Vorhaben in diesem Zusammenhang keine Erforderlichkeit für Abweichungen nach „Bau-turbo“, die eine gemeindliche Zustimmung nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung bedürfen.

Stand: 29.01.2026