



Einblicke und Ausblicke des Stadtbaumeisters

zum Thema:

- + Stadtentwicklungsplan**
- + Nachhaltige Stadtentwicklung**
- + Die wichtigsten Parameter des Baurechts**
- + Beurteilung von Bauvorhaben durch kreisangehörige Städte und Gemeinden**

Juli 2014

Die Vorgabe der Verwaltung durch einstimmigen Beschluss des Stadtrates aus dem Jahre 2000 ist

der Stadtentwicklungsplan,

welcher ein deutliches Signal zur weiteren Entwicklung der Stadt Bad Aibling setzte.

◆ **Leitbild:**

Bad Aibling bleibt „**Gesundheitsstadt**“ und unternimmt alle Anstrengungen im planerischen und gestalterischen Bereich, um Funktionalität, Aufenthaltsqualität und Atmosphäre des Heilbades zu verbessern.

Zwischen der Ghersburg und Harthausen entsteht in enger räumlicher Anbindung an die Altstadt ein Kurgelände in der Ausprägung eines Landschaftsparks.

Kureinrichtungen in der historisch gewachsenen Altstadt werden durch Verbesserungen des Umfeldes und durch Vernetzung gesichert und gestärkt.



- ◆ Mit der Entscheidung für eine Stadtentwicklung nach Innen geht das Planungskonzept auf die besondere Schutzwürdigkeit der natürlichen Umgebung ein.
- ◆ Eine klare Siedlungsbegrenzung nach außen mit grün gestalteten Ortsrändern wirkt weiterer Zersiedelung und dem unkontrollierten Verbrauch von Landschaft entgegen.

- ◆ Mit der Innenentwicklung wird eine Stärkung und Aufwertung der Innenstadt erreicht, wenn die bislang ungeordneten Flächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt, sorgfältig geplant und bebaut werden.
- ◆ Eine Stadt der kurzen Wege und der Funktionsmischung wird auch zur Entlastung von „hausgemachtem“ Verkehr beitragen.
- ◆ Mit einer sehr früh begonnenen Agenda (AK STEP II) hat die Stadt im Vorfeld mit hoher Transparenz eine städtebauliche Entwicklung für ein sehr großes Gebiet (ehemalige Militärfläche) im Westen der Stadt zielführend gesteuert, um einer evtl. negativen Entwicklung zu Lasten der Stadt und der Umwelt entgegenzuwirken.
- ◆ „Zeit ist Geld“ wird gerade in der heutigen Zeit gerne und oft mit schnellen (manchmal vorschnellen) Entscheidungen begründet.
- ◆ Aber gerade für eine geordnete und zum Wohle einer Gemeinde geführte Stadtentwicklung braucht man gerade und insbesondere dieses – nämlich „Zeit“
- ◆ Es gibt ausreichende positive Beispiele für eine qualitativ hochwertige und nachhaltige Entwicklung von Gemeinden oder Gemeindeteilen.
- ◆ Mindestens genauso viele Negativbeispiele im ganzen Land sind jedoch auch erlebbar, wo man in Hörigkeit oder vermeintlich interessanten Investoren eine Entwicklung zu schnell vorangetrieben hat und dabei das eigentliche Ziel – nämlich die Entwicklung einer Gemeinde hinsichtlich ihrer städtebaulichen Ordnung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, aus den Augen verloren hat.

Welchen Weg einer

nachhaltigen Stadtentwicklung

nimmt Bad Aibling?

Die aktuellen Diskussionen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung der Stadt Bad Aibling bedürfen zum einen einer sachlichen Klarstellung und zum anderen einer Empfehlung für das weitere Vorgehen.

Der Freistaat Bayern appelliert seit geraumer Zeit an alle Städte und Gemeinden, **dass Flächensparen und Innenentwicklung die zentralen Handlungsfelder einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und des Klimaschutzes sei.** Dabei sind die wirtschaftliche Auslastung vorhandener kompakter Siedlungsstrukturen sowie eine durchdachte und energieoptimierte Erweiterung von Siedlungen von entscheidender Bedeutung.

Den Kommunen kommt als Trägern der Planungshoheit bei der Festlegung der künftigen Flächennutzung und der Steuerung des Flächenverbrauchs eine zentrale Rolle zu. Zahlreiche Informationsbroschüren modellhafter städtebaulicher Planungen für Städte, Gemeinden und Planer werden immer wieder durch die Oberste Baubehörde aufgelegt. Darüber hinaus werden zusammen mit Partnern aus Wissenschaft und Verwaltung neue Wege zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit Grund und Boden erarbeitet.

Als wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung haben der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs an Bedeutung gewonnen.

Für die Entwicklung des Städtebaus sind diese Planungsgrundsätze aber nicht neu. Flächensparendes Bauen war und ist vor allem in den Verdichtungsräumen seit langem eine wichtige Voraussetzung, um den Wohnungs- und Baulandbedarf zu decken.

Wie die meisten Gemeinden verfügt auch Bad Aibling verfügen über **große Innenentwicklungspotenziale** wie Baulücken und Brachflächen. Gelingt es, diese Flächen nutzbar zu machen, wird die freie Landschaft geschont und weniger **wertvoller Boden** verbraucht.

Das freistehende Einfamilienhaus mit Garten ist nach wie vor Wohnwunsch eines großen Teils der Bevölkerung.

Individualität, größere Gestaltungsfreiräume und ungestörte Privatsphäre lassen das Einfamilienhaus gegenüber der Etagenwohnung für eine Bevölkerungsgruppe besonders attraktiv erscheinen.

Die geforderte Mobilität, besonders für junge Leute verändert aber auch das Wohnbedürfnis.

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt jedoch, dass wir uns **stark flächenbeanspruchende Siedlungsformen** in Zukunft kaum mehr werden leisten können.

Die knapper werdenden Baulandreserven zwingen dazu, mit der **nicht vermehrbaren Ressource „Boden“ sparsam umzugehen**.

Das locker bebaute Einfamilienhausgebiet, das großflächig die Landschaft überzieht, kann dabei **kein zukunftsweisendes Siedungsleitbild** sein.

Lieber ein Geschoss höher, als einige Meter mehr in die Breite oder Länge zu bauen, sollte das zukünftige Gebot sein.

Der Bedarf an neuem Wohnraum ist weiterhin sehr groß. Angesichts der begrenzten Baulandreserven sollten deshalb neue Siedlungen **verstärkt in flächensparender und verdichteter Bauweise geplant und gebaut werden**.

Ein Blick in die Geschichte des Städtebaus zeigt, **dass ein hoher Wohnwert auch mit verdichteten Bauformen erreicht werden kann**.

Viele Wohnbereiche in den Altstädten, genossenschaftliche Wohnanlagen der 20er Jahre und auch Reihenhaussiedlungen der 50er und 60er Jahre beweisen, dass qualitativvolles Wohnen auf engem Raum möglich ist.

Der Stadtentwicklungsplan aus dem Jahre 2000 sagte bereits für den Städtebau aus, *dass die Stadt Bad Aibling sich zu den **Prinzipien der Nachhaltigkeit bei der Siedlungsentwicklung** bekennt.*

Dazu gehören vor allem ein **sparsamer Umgang mit den knappen Ressourcen „Boden, Wasser und Energie“** und die bevorzugte Nutzung innerstädtischer Reserven.

Zum **Thema der Innenentwicklung** wird ausgesagt, dass die Stadt grundsätzlich auf die **Neuausweisung von Außenbereichsflächen auf absehbare Zeit verzichtet und vornehmlich innerstädtische Reserven aktiviert**. Neue Wohnbebauung soll auf den innerstädtischen Bereich begrenzt werden.

Weiterhin wurde bereits damals auf die große Problematik Bad Aiblings in der **bislang nicht möglichen Aktivierung von Baulandflächen im Innenbereich** hingewiesen. Die Stadt trifft an vielen, für die bauliche Entwicklung denkbaren Stellen auf das Unverständnis der Grundeigentümer. Baurecht wird nicht genutzt.

Zum „**Leitbild Städtebau**“ wird bemerkt, dass für Bad Aibling eine **Siedlungsentwicklung nach innen mit deutlicher äußerer Begrenzung durch einen grünen Ortsrand gilt**. Im Innern sind vorhandene Flächenpotentiale zu entwickeln und dem notwendigen Baubedarf zu erschließen.

Eine der **wichtigsten Aussagen im Gesamtkonzept** ist die **Begrenzung der Siedlungsentwicklung nach außen**. Klar definierte grüne Ortsränder wirken weiterer unkontrollierter Zersiedlung entgegen und trennen den städtischen Raum von den umgebenden landschaftlichen Flächen.

Das Prinzip soll heißen:

Es wird grundsätzlich auf absehbare Zeit auf die Ausweisung von Außenbereichsflächen für neue Besiedlung verzichtet. Das notwendige maßvolle Siedlungswachstum wird über eine Innenentwicklung die innerstädtischen Reserven in Anspruch nehmen.

Neue Wohnbebauung wird auf den städtischen Innenbereich begrenzt und soll sich auf Kosten und flächensparendes Bauen für Familien konzentrieren. Auch im Zentrum soll die Wohnfunktion erhalten, durch ein verbessertes Umfeld sogar gefördert werden.

Der demographische Wandel verläuft regional und lokal sehr differenziert. Der notwendige Anpassungsbedarf, der sich hieraus ergibt, unterscheidet sich von Ort zu Ort. Geht in so manchen Kommunen die Einwohnerentwicklung zurück so ist in Bad Aibling ein stetiger, aber geordneter und maßvoller Einwohnerzuwachs zu vermerken. Der Umfang der Siedlungstätigkeit soll sich dabei grundsätzlich am tatsächlichen regionalen und lokalen Bedarf orientieren.

Vorrang sollte der Erhaltung und nachhaltigen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen - der sogenannten Innenentwicklung - eingeräumt werden.

Städtebauliche Planungen umfassen in der Regel mehrere Handlungsbereiche. Der räumliche Bezug kann das gesamte Gemeindegebiet umfassen, sich aber auch nur auf einzelne Grundstücke beziehen.

Die Menschen zieht es vermehrt in die Stadtmitte. Immer weiter steigende Benzinpreise und der Wunsch nach kürzeren Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind, lassen in fast allen Mittel- und Oberzentren diesen Trend erkennen.

Besonders die demographische Entwicklung fördert das Wohnen in der Stadtmitte.

Der Trend zur Mitte ist enorm und wird sich aus mehreren Gründen noch verstärken.

An 6 Beispielen möchte ich die aktuelle städtebauliche Entwicklung im negativen wie positiven beschreiben:

1. **Ellmosen** – Der aktuell aufgestellte Rahmenplan für den Bebauungsplan orientiert sich an dem Leitsatz des Stadtentwicklungsplanes

*„Die **vehemente Siedlungsentwicklung** der letzten Jahre und die **deutliche Tendenz zur Zersiedelung** sollten so nicht fortgeschrieben werden. Die weitere Inanspruchnahme freier Flächen ist grundsätzlich kritisch zu prüfen. Große Entwicklungspotentiale werden durch Ergänzungen und **Umstrukturierungen im Bestand** gesehen.“*



Daher werden für den Bebauungsplan Ellmosen **dem Stadtrat für seine Entscheidung folgende Leitsätze empfohlen:**

- Bauliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen,
- Arrondierungen begrenzen i. S. eines kompakten Siedlungskörpers,
- Leerstände aktivieren,
- maßstäbliche Nachverdichtung von Baulücken,
- bestehende bauliche und naturräumliche Qualitäten sichern,
- Die landwirtschaftlichen Betriebe im Dorf erhalten und ihre Standortvoraussetzungen sichern.

2. Wilpasing – Der Beschluss für die Schaffung von mehreren Baurechten durch Aufstellung einer Außenbereichssatzung wurde entgegen dem Vorschlag der Verwaltung beschlossen und widerspricht dem §1, Abs. 6 und §1a, Abs. 2 Baugesetzbuch sowie dem Stadtentwicklungsplan.

3. Baugebiet „östlich der Mitterfeldstraße“ – Die Entscheidung des Stadtrates zur Ausdehnung eines neuen Baugebietes an den östlichen Ortsrand wurde entgegen dem Vorschlag der Verwaltung beschlossen und widerspricht dem §1, Abs. 6 und §1a, Abs. 2 Baugesetzbuch sowie dem Stadtentwicklungsplan.

4. Baugebiet „südlich der Bahn“ – Die Wahl zur Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für die ehemalige gewerbliche Brachfläche inmitten des Stadtgebietes war vorbildlich und entsprach genau den Zielen des Baugesetzbuches und des Stadtentwicklungsplanes.

5. Baugebiet „westlich der Katharinenstraße“ – Die Entscheidung für eine Verdichtung nördlich des Kurhauses entsprach ebenso den städtebaulichen Zielen aus dem Stadtentwicklungsplan. Die viergeschossige Baudichte und die nicht vorhandene Erschließung des Grundstücks wurden hier nie ernsthaft zur Diskussion gestellt, wie auch die nach Auffassung der Verwaltung dringende Sicherung von öffentlichen Stellplätzen und öff. Wegeverbindungen für die Innenstadt.

Eine grundsätzliche Wohnbebauung an dieser Stelle hat die Verwaltung immer befürwortet.

6. Baugebiet „östlich der Hofmühlstraße“ – Die Entwicklung wurde bereits im Jahre 2008 über erste Entwürfe diskutiert und letztendlich für den südlichen Teil durch Bebauungsplan gesichert. Eine Erweiterung bzw. Neubau einer drei- bis viergeschossigen Bebauung im Bereich der ehemaligen Kurklinik Leoheim ist nun möglich.

Durch ergänzenden Beschluss des Stadtrates wurde die Festsetzung „Betreutes Wohnen“ auf Antrag in allgemeines Wohnen zugelassen. Die Entscheidung wurde durch die Verwaltung mitgetragen und entspricht den Zielen des Stadtentwicklungsplanes.

Auch wurde damals bereits die Bebauung des nördlichen Grundstücks mit Reihenhäusern und Garagenhöfen angedeutet.

Da diese Variante sich nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich nicht einfügte und auch nicht den Zielen für eine nachhaltige Entwicklung entsprach, wurde dieser Planungsansatz nicht weiter verfolgt.



Stattdessen wurde aktuell eine Planung mit 6 Stadtvillen eingebracht, die nach Auffassung der Verwaltung den Zielsetzungen einer nachhaltigen Entwicklung wie auch dem Stadtentwicklungsplan entspricht.

Auch die Höhenentwicklung mit II+D und teilweise III+D fügt sich in die östliche wie südliche Bebauung ein.



Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringern sich die überbaubaren Grundstücksflächen.

Die wichtigsten Parameter des Baurechts (BauGB)

§ 1

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch.
- (4) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen **auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.** Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

§ 1a

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

- (2) **Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden**; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang um genutzt werden.

Abgrenzung Innen- und Außenbereich

- in der Regel bestimmt durch Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Einbeziehungssatzung

§ 34

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.** Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, **beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre**; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

§ 35

Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a. das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b. die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c. es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d. die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerungswärmeleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt.

7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient.

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

(2) Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschoßflächenzahl oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind.
- (2) Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
- (3) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche § 20 BauNVO

- a. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
- b. Die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
- c. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen oder ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.
- d. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Die Rolle der Bauaufsichtsbehörde

a) bei Bauleitplänen - Stichwort „Abwägung“

- Die Gemeinde
 - ✗ ist Trägerin der Planungshoheit
 - ✗ besitzt einen weiten Abwägungsspielraum
- Die Bauaufsichtsbehörde
 - ✗ ist Träger öffentlicher Belange und hilft der Gemeinde bei ihrer Entscheidung
 - ✗ ist bei Flächennutzungsplänen und bei nicht entwickelten Bebauungsplänen Genehmigungsbehörde und übt dort nur eine Rechtskontrolle aus

b) beim Baugenehmigungsverfahren

Stichwort „Einvernehmen“

- Die Gemeinde
 - ✗ ist quasi „Behörde“
 - ✗ verfügt über keinen politischen Gestaltungsspielraum
 - ✗ hat Ermessen allenfalls bei § 31 Abs. 1 und 2 BauGB, ansonsten gebundene Entscheidung
- Die Bauaufsichtsbehörde
 - ✗ entscheidet eigenverantwortlich
 - ✗ kann das fehlende Einvernehmen grundsätzlich ersetzen

Eckpunkte für das gemeindliche Einvernehmen

- Das gemeindliche Einvernehmen ist für **alle genehmigungspflichtigen Bauvorhaben** erforderlich mit Ausnahme von Vorhaben, die den Festsetzungen eines qualifizierten bzw. eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen.
- Das gemeindliche Einvernehmen darf nur aus Gründen verweigert werden, die sich **aus den jeweiligen planungsrechtlichen Vorschriften** ergeben. Die Gemeinde hat daher regelmäßig **keinen Entscheidungsspielraum**. Nur bei **Ausnahmen und Befreiungen** ist der Gemeinde ein Ermessen eingeräumt, das jedoch pflichtgemäß ausgeübt werden muss. Ähnliches gilt für die Feststellung der **Planreife**.