

Richtlinie der Gemeinde Gauting

zur Ausweisung gewerblich nutzbaren Baulands

1. Präambel

1.1

In Teilen der gewachsenen Ortslagen der Gemeinde Gauting sind unter anderem auch gemischte Nutzungsstrukturen entstanden, in denen vor allem Wohnnutzung einerseits und gewerbliche Nutzung andererseits aufeinandertreffen. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich vielfach um bereits seit Jahrzehnten im Gemeindegebiet ansässige Handwerksbetriebe und (mittelständische) Gewerbebetriebe.

Das Nebeneinander von an sich nicht miteinander verträglichen Nutzungen führt zu städtebaulichen Konflikten. So ist zum einen die schutzbedürftige Bebauung (Wohnnutzung) Lärm-, Geruchs- und sonstigen Immissionen ausgesetzt, die zwar möglicherweise nicht unzumutbar, jedenfalls aber städtebaulich unerwünscht sind. Zum anderen ist den Gewerbebetrieben oftmals eine Betriebsanpassung verwehrt, da bei Verlassen des Bestandsschutzes das Rücksichtnahmegebot bauliche und betriebliche Veränderungen nicht zulässt. Gleiches gilt für den Fall, dass ein Gewerbebetrieb aufgrund der baulichen Entwicklungen der Vergangenheit nunmehr einen sogenannten „Fremdkörper“ in einer Wohnumgebung darstellt und sich dort nicht mehr einfügt. Eine Anpassung des Betriebes ist dann oftmals nicht möglich, auch wenn dies aus zwingenden Gründen – z.B. Arbeitsschutz, Anpassung an Stand der Technik oder Existenzsicherung – erforderlich sein sollte und ggf. sogar eine Verbesserung der Immissionssituation mit sich bringen würde.

1.2

Zur Lösung dieser städtebaulichen Konfliktlagen ist es erforderlich, Gewerbebetrieben, die aus vorgenannten Gründen umsiedeln wollen oder müssen, gewerblich nutzbare Flächen anbieten zu können, auf denen entsprechende Einschränkungen nicht vorhanden sind. Hierfür bedarf es in der Regel durch Bebauungsplan ausgewiesene Misch-, Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiete.

Die Verfügbarkeit von Flächen, auf denen derartige Nutzungen durch Bauleitplanung ermöglicht werden können, ist im Gemeindegebiet aber nur eingeschränkt gegeben. Zum einen müssen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen entsprechende Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sein. Weitere Einschränkungen erfährt die Bauleitplanung durch raumordnerische und landesplanerische Vorgaben sowie durch Beschränkungen des Landschafts- und Naturschutzes, so dass das Flächenpotenzial für eine Ausweisung gewerblich nutzbaren Baulands im Gemeindegebiet stark beschränkt ist.

Aufgrund dessen ist es der Gemeinde Gauting nicht möglich, gewerbliche Flächen in solcher Zahl und solchem Umfang auszuweisen, dass allein durch das Angebot gewerblich nutzbarer Flächen eine Lösung des städtebaulichen Konflikts möglich erscheint. Es ist nicht sichergestellt, dass jederzeit verfügbare Flächen für Gewerbebetriebe vorhanden sind, die aus den zuvor beschriebenen städtebaulichen Konfliktlagen absiedeln und umsiedeln wollen oder müssen.

Um im Zusammenhang mit einer Baulandausweisung für gewerblich nutzbare Flächen auch die Lösung der städtebaulichen Konfliktlagen steuern zu können, ist deshalb eine Flächenverfügbarkeit durch die Gemeinde erforderlich. Nur so kann sichergestellt werden, dass im Falle einer Baulandausweisung auch ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, die an aussiedlungs- und umsiedlungsbereite Gewerbebetriebe aus den bebauten Ortslagen vergeben werden können. Darüber hinaus kann nur mit der Verknüpfung aus Baurechtschaffung und gemeindlicher Grundstücksvergabe sichergestellt werden, dass die in der bebauten Ortslage vorhandene und konfliktschaffende Nutzung aufgegeben wird.

1.3

Diese Richtlinie gestaltet die Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels näher aus, um für die von bauleitplanerischen Festsetzungen und städtebaulichen Verträgen Betroffenen einen nachvollziehbaren Rahmen zu schaffen und Gleichbehandlung und Transparenz sicherzustellen.

Die Richtlinie dient auch dazu, den Rahmen städtebaulicher Vereinbarungen für eine Kostenübernahme der Planungs- und Realisierungskosten der Baugebiete durch die

Eigentümer der überplanten Flächen bzw. deren Erwerber (jeweils nachfolgend sowohl in der Einzahl wie in der Mehrzahl als „Planungsbegünstigter“ bezeichnet) festzulegen.

Zur Umsetzung und Erreichung der städtebaulichen Ziele sind im Rahmen zukünftiger Baulandausweisungen, die zumindest eine gewerbliche Nutzung ermöglichen, die nachfolgenden Verfahrensgrundsätze anzuwenden.

2. Grundsätze, Verfahrensablauf

2.1

Diese Richtlinie findet Anwendung, wenn auf Flächen, die überwiegend dem nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich zuzuordnen sind, die Ausweisung von Baurecht auch erfolgen soll, um den in Ziff. 1.1 und 1.2 beschriebenen Gewerbebetrieben Standorte zur Um- und Aussiedlung anbieten zu können.

2.2

Soll durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder anderer städtebaulicher Satzungen die erstmalige Aufnahme einer gewerblichen Nutzung ermöglicht werden oder wird bei bereits zulässiger und/oder ausgeübter gewerblicher Nutzung durch die Bauleitplanung voraussichtlich eine Baurechtsmehrung eintreten, wird die Einleitung eines bauleitplanerischen Verfahrens erst dann vorgenommen, wenn die Gemeinde ein Drittel der zu überplanenden Flächen durch Kauf oder Tausch zum Eigentum erwerben konnte. Eine Abweichung von diesem Grundsatz kann insbesondere dann erfolgen, wenn die durch Bauleitplanung zu erwartende Baurechtsmehrung nur gering ist oder der Verkehrswert der zu überplanenden Flächen vor Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nicht wesentlich unter den Bodenrichtwerten für gewerblich nutzbares Bauland liegt. Eine Entscheidung darüber trifft der Gemeinderat.

2.3

Der Planungsbegünstigte soll vor Einleitung des bauleitplanerischen Verfahrens die Anwendung dieser Richtlinie anerkennen und sich auf der Grundlage eines

städtebaulichen Vertrages verpflichtet, die im Zusammenhang mit der Überplanung der Gemeinde entstehenden Kosten und sonstigen Aufwendungen zu erstatten. Der Grundsatz der Angemessenheit und des Sachzusammenhangs ist dabei zu beachten. Im Einzelnen soll grundsätzlich für folgende Maßnahmen und Kosten, soweit sie jeweils Voraussetzung oder ursächliche Folge der geplanten Vorhaben sind, in einem städtebaulichen Vertrag die Übernahme durch den Planungsbegünstigten vereinbart werden:

- Unentgeltliche und kostenfreie Abtretung der im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsflächen einschließlich Grünflächen, Immissionsschutzeinrichtungen, Verkehrsflächen etc., sowie der für den naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlichen Flächen, soweit diese nicht beim Planungsbegünstigten verbleiben sollen. Etwaiger Erwerbsaufwand ist der Gemeinde zu erstatten.
- Herstellungskosten für Erschließungsmaßnahmen
- Kosten der Planungsverfahren inklusive evtl. Wettbewerbskosten, Kosten für Öffentlichkeitsarbeit, Honorare nach HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte, Kosten für Gutachten, Umlegungskosten, rechtliche Beratungskosten
- Verzicht auf etwaige Haftungs- oder Entschädigungsansprüche

Vorzugsweise verpflichtet sich der Planungsbegünstigte in einem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten.

Ergänzende vertragliche Regelungen sind dann zu treffen, wenn im Rahmen vorstehend städtebaulichen Vertrages noch keine abschließende Konkretisierung der Leistungsverpflichtungen getroffen werden konnte.

2.4

Der Planungsbegünstigte muss sich des Weiteren in einem städtebaulichen Vertrag verpflichten, die durch die Bauleitplanung ermöglichte Bebauung innerhalb eines angemessenen Zeitraums umzusetzen (Durchführungsverpflichtung).

3. Angemessenheit, Verfahrensablauf

Die dem Planungsbegünstigten gemäß den vorstehenden Regelungen auferlegten Verpflichtungen müssen dem Grundsatz der Angemessenheit genügen. Dem wird in der Regel Rechnung getragen, wenn dem Planungsbegünstigten mindestens 50 % des planungsbedingten Wertzuwachses seiner überplanten Grundstücke verbleibt. Dem Planungsbegünstigten obliegt es, seine wirtschaftliche Gesamtbelastung darzulegen und ggf. nachzuweisen, dass die angenommene 50%ige Belastungsgrenze durch die Übernahme der obengenannten Verpflichtungen (Ziffer 2. der Richtlinie) überschritten wird. In diesem Fall müssen die Verpflichtungen angemessen reduziert werden. Eine Entscheidung darüber trifft der Gemeinderat.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Bodenwertsteigerung wird der Anfangswert als Bodenwert der Grundstücke im Planungsgebiet vor Überplanung und deren Endwert nach deren Überplanung ermittelt. Dies erfolgt in der Regel durch die Einholung eines Gutachtens. Die Ermittlung der entsprechenden Wertverhältnisse erfolgt zeitlich unmittelbar vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses zu einem Bebauungsplan. Nachträglich eintretende Wertveränderungen werden nicht mehr berücksichtigt.

4. Zustimmung des Gemeinderats

Der Gemeinderat Gauting hat diese Richtlinie mit Beschluss vom 24.10.2023 beschlossen.

Gauting, den 09.11.2023



Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

