

Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und Förderung von Arbeitsplätzen und einheimischen Gewerbe

In Gauting

Art. 1 Erfordernis

1. Durch die stetig zunehmende Verknappung von Gewerbeflächen in unserer Gemeinde, den negativen Saldo bei den Einpendlern/Auspendlern von sozialversicherten Arbeitnehmern und die steigenden Bodenwertpreise auch für Gewerbeflächen will die Gemeinde Gauting durch diese Richtlinie bezahlbare Gewerbeflächen in unserer Gemeinde fördern. Durch die Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung und der Förderung von Arbeitsplätzen und einheimischen Gewerbe sollen im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und 8a) sowie § 11 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch zusätzliche Gewerbeflächen gefördert sowie die Folgekosten geregelt werden, die durch neues Baurecht entstehen.
2. Die nachfolgenden Regelungen finden daher im gesamten Gemeindegebiet Anwendung, um eine Gleichbehandlung aller Eigentümer zu gewährleisten, denen neues oder erhöhtes Baurecht durch gemeindliche Planungen zu Gute kommt.

Art. 2 Grundsätze

1. Sofern gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind die rechtlichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der konkreten Planungsabsichten im Sinne der Richtlinie zu prüfen. Insbesondere sind folgende Prüfkriterien anzuwenden:
 - Bestehen einer städtebaulichen Rechtfertigung
 - Förderung der Schaffung von Gewerbeflächen unter Gewinnung zusätzlicher Arbeitsplätze und Berücksichtigung von ansässigen Betrieben
 - Übernahme von Folgekosten von Infrastrukturmaßnahmen (insbes. Planungskosten/Gutachten; Erschließungskosten; naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen; Beseitigung von Altlasten und Abbrucharbeiten; Abtretung von Flächen für öffentliche Nutzungen)
 - Bestehen eines Sachzusammenhangs
 - Angemessenheit der Leistungen
 - Prinzip der Gleichbehandlung
2. Nach Abs. 1 Spiegelstrich 2 sind verschiedene Formen der Bodennutzung möglich. In Betracht kommen sowohl Mietmodelle (z.B. Handwerkerhöfe) sowie Eigentumsmodelle (z.B. Fertigungshallen).
3. Im Einzelfall kann die Gemeinde von der Anwendung der Richtlinie absehen, wenn der Umfang der zu leistenden Verpflichtungen untergeordnet ist und den

notwendigen Verwaltungsaufwand deutlich übersteigt (in der Regel bei Grundstücken unter 2.000 m² bei einem Eigentümer). Bei Vorhaben, die der Daseinsvorsorge dienen (z.B. Stadtwerke, Bauhof, Wasser & Abwasser, Straßenbau, Energie), findet die Richtlinie keine Anwendung.

Art. 3 Leistungsumfang

1. Als Maßstab für die zu erbringende Leistung gemäß Art. 2 sollen in der Regel 45 Prozent der zu erwartenden Bodenwertsteigerung in Ansatz gebracht werden.
2. Als Bodenwertsteigerungen sind alle Planungen anzusehen, die Außenbereich in Bauland umwandeln – Ausnahme zulässige Vorhaben nach § 35 BauGB – sowie Baurechtsmehrungen durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans, durch den Art oder Maß baulicher Nutzung festgelegt werden, die eine Bodenwertsteigerung zur Folge haben (z.B. Umwandlung in Gewerbe- oder Mischnutzung, umfangreicheres Baurecht).
3. Die Leistungen gemäß Art. 2 Abs. 1 Spiegelstrich 3 sind im Planungsgebiet selbst zu erfüllen.

Art. 4 Leistungsverpflichtete

Die Leistungen sind grundsätzlich von den Eigentümern der zu überplanenden Flächen zu erbringen. Auf Wunsch der Beteiligten können an deren Stelle auch die Erwerber verpflichtet werden. Die Gemeinde wird in ihrem Grundbesitz privaten Eigentümern gleichgestellt.

Art. 5 Verfahren

1. Bei Planungsabsichten, die eine Steuerung über eine Bauleitplanung erfordern, ist bei dem Leistungsverpflichteten vor Beginn des Verfahrens eine grundsätzliche Zustimmung zur Übernahme von städtebaulichen Bindungen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Spiegelstriche 2 und 3 einzuholen.
2. Entsprechend des Fortschritts der Prüfung gemäß Art. 2 sind weitere Vereinbarungen in Form von städtebaulichen Verträgen abzuschließen. Dabei können Maßnahmen der privaten Bodenordnung oder gesetzliche Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff Baugesetzbuch vorgenommen werden.

Gemeinderatsbeschluss vom.....2015

Dr. Brigitte Kössinger

1. Bürgermeisterin