**Anlage 4**

**Richtlinie**

**zur Förderung von kleinen Unternehmen und Arbeitsplätzen**

**auf der Grundlage einer**

**sozialgerechten Bodennutzung in der Gemeinde Gauting**

1. **Präambel**
	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 Förderung von kleinen Unternehmen und Arbeitsplätzen auf der Grundlage einer sozialgerechten Bodennutzung in der Gemeinde Gauting soll im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und 8a) sowie § 11 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch eine bessere Förderung des Gewerbes durch Ausweisung neuen Baulands für gewerbliche Nutzung durch bauleitplanerische Festsetzungen und städtebauliche Verträge sicherstellen, dass ein Anteil dieser Flächen kleinen Unternehmen kostengünstiger zur Verfügung gestellt werden können.

* 1. Diese Richtlinie gestaltet die Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels näher aus, um für

die Betroffenen von bauleitplanerischen Festsetzungen und städtebaulichen Verträgen einen nachvollziehbaren Rahmen zu schaffen und Gleichbehandlung und Transparenz herzustellen.

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 als auch in der Mehrzahl als Planungsbegünstigte bezeichnet) festzulegen. Dies soll für die Neuausweisung von gewerblichen Baurecht dienen.

Für eine Nachverdichtung bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB oder durch Bebauungspläne soll die vorliegende Richtlinie nicht zur Anwendung kommen. Die Richtlinie findet darüber hinaus keine Anwendung für ein geringfügig zusätzliches gewerbliches Bauland, wenn dies maximal 500 m² Geschossfläche gewerblicher Nutzung zum Gegenstand hat und die berechtigte Erwartung besteht, dass dieses gewerbliche Baurecht zur Eigennutzung des Planungsbegünstigten dient. Bei Vorhaben, die der Daseinsvorsorge dienen (z.B. Stadtwerke, Bauhof, Wasser & Abwasser, Straßenbau, Energie), findet die Richtlinie keine Anwendung.

* 1. Zur Umsetzung vorstehender städtebaulicher Ziele sind im Rahmen zukünftiger

Baulandausweisungen für gewerbliche Nutzung die nachfolgenden Verfahrensgrundsätze anzuwenden; Baulandausweisung in diesem Sinne liegt nicht vor, soweit Baurecht für gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung oder wenn im Rahmen bestehenden Baurechts ein Anspruch auf Genehmigung vor dieses Vorhaben besteht.

1. **Grundsätze**

Erfolgt durch die Aufstellung eines Bebauungsplans oder anderer städtebaulicher Satzungen eine planungsbedingte Bodenwertsteigerung in nicht unerheblichem Umfang, wird die Einleitung eines bauleitplanerischen Verfahrens erst dann vorgenommen, wenn sich der Planungsbegünstigte zu folgenden Regelungen verpflichtet:

* 1. Umsetzung der Bebauung innerhalb eines angemessenen Zeitraums

 (Durchführungsverpflichtung)

* 1. Zustimmung zur Anwendung dieser Richtlinie
	2. Übernahme der durch die Planung ausgelösten Kosten und Lasten.
1. **Adressaten**

Der Richtlinie unterworfen sind alle Planungsbegünstigten. Gemeindlicher Grundbesitz wird dieser Richtlinie nach gleichen Maßstäben unterworfen.

1. **Kostentragung**

Der Planungsbegünstigte soll sich auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages verpflichten, 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, im Städtebaulichen Vertrag die Übernahme durch den Planungsbegünstigten vereinbart werden:

* Unentgeltliche und kostenfreie Abtretung der im Planungsgebiet vorgesehenen Erschließungsflächen einschließlich Grünflächen, Immissionsschutzeinrichtungen, Verkehrsflächen etc. sowie der für den naturschutzfachlichen Ausgleich erforderlichen Flächen, soweit diese nicht beim Planungsbegünstigten verbleiben sollen. Etwaiger Erwerbsaufwand der Gemeinde ist zu erstatten.
* Herstellungskosten der Erschließungsmaßnahmen.
* Kosten der Planungsverfahren inkl. eventueller Wettbewerbskosten, Kosten für Öffentlichkeitsarbeit, Honorare nach HOAI bei Vergabe an Dritte, Kosten für Gutachten, Umlegungskosten, rechtliche Beratungskosten.
* Verzicht auf etwaige Haftungs- und Entschädigungsansprüche.
* Festlegung der Unternehmensgrößen nach der KMU-Definition der EU-Kommission in der Kategorie „kleine Unternehmen“.
1. **Leistungsberechtigte**

Der Planungsbegünstigte ist verpflichtet, mindestens 30 % des neu geschaffenen Baurechts, soweit es für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, einer Förderung kleiner Unternehmen mit den dadurch entstehenden Arbeitsplätzen durch städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde zu unterwerfen. Leistungsberechtigte sind kleine Unternehmen nach der Definition der Kommission der Europäischen Union nach dem Anhang I zur Gruppenfreistellungsverordnung (AGVO), also Unternehmen, die weniger als 50 Personen beschäftigen und deren Jahresumsatz 10 Millionen EUR nicht übersteigt. Das Nähere ist im Anhang zu dieser Richtlinie geregelt.

Diese Förderung kann durch Grundabtretungen oder durch Miete/Pacht (z.B. Handwerkerhöfe, Erbpacht) mit reduziertem Markpreis von 30 % erfolgen.

1. **Grundsatz der Angemessenheit**

Die dem Planungsbegünstigten gemäß der 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 gegebenenfalls nachzuweisen, dass die angenommene 50-%ige Belastungsgrenze durch Übernahme der oben genannten Verpflichtungen (Ziffern 1. bis 4. der Richtlinie) die Belastungsgrenze 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 der Überplanung und deren Endwert nach der Überplanung ermittelt. Dies erfolgt in der Regel durch die Einholung eines Gutachtens.

Die Ermittlung der entsprechenden Wertverhältnisse erfolgt zeitlich unmittelbar vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses. Nachträgliche Wertänderungen werden nicht mehr berücksichtigt.

1. **Verfahrensablauf**
	1. Bei bestehenden Planungsvorstellungen eines Planungsbegünstigten für ein

bestimmtes Gebiet erfolgt eine Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Aufstellungsbeschluss) erst, wenn sich der Planungsbegünstigte im Rahmen eines städtebaulichen Vorvertrages verpflichtet hat, die entstehenden Planungskosten (vgl. oben Ziffer 2.3) zu übernehmen und der Anwendung vorstehender Richtlinie zuzustimmen.

* 1. In dem danach abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag werden die konkret durch

das Planungsvorhaben ausgelösten Lasten und die Förderung kleiner Unternehmen entsprechend vorstehender Regelungen in Ziffern 3. bis 5. festgelegt. Diese vertragliche Bindung erfolgt in der Regel vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses und Einleitung des bauleitplanerischen Verfahrens.

Ergänzende vertragliche Vereinbarungen sind zu treffen, wenn im Rahmen vorstehenden Städtebaulichen Vertrages noch keine abschließende Konkretisierung der Leistungsverpflichtung getroffen werden konnte.

1. **Zustimmung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat hat diese Richtlinie mit Beschluss vom …………..beschlossen.

Gauting, den …………………

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dr. Brigitte Kössinger

Erste Bürgermeisterin