



Geschäftsbereich / Fachbereich	Sachbearbeiter
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen, Standort, Naturschutz und Umweltmanagement - Bereich Verwaltung -	Herr Härta
Az.: 610/11-21/Ht	

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	10.05.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Geplante Gewerbeentwicklung östlich Sonderflughafen Oberpfaffenhofen; Erlass einer Vorkaufssatzung gemäß § 25 Abs. 1 BauGB

Anlagen:
Lageplan_Umgriff_Vorkaufssatzung_Gewerbegebiet_östl_Sonderflughafen

Sachverhalt:

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 20.07.2021 sind durch Herrn Landrat Frey und Herrn Winkelkötter / gwt Starnberg Ideen zur künftigen Entwicklung eines Gewerbegebiets auf Gautinger Gemeindegebiet im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Sonderflughafen Oberpfaffenhofen präsentiert worden. Der Gemeinderat hat hierzu den folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Sitzung am 20.07.2021 vorgestellte Planungskonzeption über die Entwicklung neuer Gewerbeflächen auf Gautinger Gemeindegebiet direkt östlich angrenzend an den Sonderflughafen Oberpfaffenhofen weiter zu konkretisieren.“

Die Grundstücke im möglichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans in diesem Gebiet stehen nicht im Eigentum der Gemeinde Gauting, sondern sind auf verschiedene Eigentümer verteilt. Die Gemeinde kann mit dem Erlass einer Vorkaufssatzung und der Begründung eines Vorkaufsrechts für die Grundstücke in diesem Plangebiet das Eigentum an den Grundstücken erwerben. Die Realisierung des Gewerbegebiets kann dadurch erleichtert werden und langfristig die Gewerbeansiedlung gesteuert werden, ohne jeweils auf den Abschluss städtebaulicher Verträge angewiesen zu sein, deren Regelungsmöglichkeiten beschränkt sind. Als Eigentümerin von Gewerbeflächen ist es der Gemeinde zudem viel besser möglich, die Ansiedlung konkreter Betriebe zu steuern. Bebauungsplanfestsetzungen einerseits und Regelungen in städtebaulichen Verträgen andererseits bieten hier keine ausreichenden Möglichkeiten, um die Ziele der Gemeinde umzusetzen.

Auch die zeitliche Umsetzung des Gewerbegebiets kann durch den Flächenerwerb gesteuert werden, da eine Baupflicht entweder nur vertraglich oder durch entsprechendes Baugebot auferlegt werden kann. Die Regelungen des Baugebots sind aber nach wie vor vom Anwendungsbereich und von den Rechtsfolgen wenig praktisch und eine vertragliche Baupflicht kann nur konsensual begründet werden. Auch eine abschnittsweise Umsetzung des Gewerbegebiets ist im Rahmen eines Flächenerwerbs deutlich einfacher. Auch die Grundstücksaufteilung und eine mögliche Binnenerschließung lassen sich auf Eigentumsflächen der Gemeinde einfacher umsetzen, als dies hoheitlich, gegebenenfalls durch eine amtliche Umliegung, umgesetzt werden könnte. Daher wird seitens der Verwaltung empfohlen, für das künftige Gewerbegebiet, das in dem dieser Beschlussvorlage beige-

fügten Lageplan rot umgrenzt dargestellt ist, eine Vorkaufssatzung, wie im Beschlussvorschlag näher ausgeführt, zu erlassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0367) vom 29.04.2022.
2. Der Bauausschuss beschließt folgende

Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Gemeinde Gauting für Flächen östlich des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen

Die Gemeinde Gauting erlässt gemäß § 25 Abs. 1 BauGB aufgrund des Beschlusses des Bauausschusses vom 10.05.2022 die folgende

Vorkaufssatzung

§ 1

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern 821/0, 822/0, 823/0, 825/0, 826/0, 827/0, 828/0, 829/0, 830/0, 831/0, 832/0, jeweils Gemarkung Unterbrunn.

Der Geltungsbereich ist in dem dieser Satzung beigefügten Lageplan, der für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung maßgebend ist, dargestellt:

§ 2

Vorkaufsrecht

Der Gemeinde Gauting steht zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung für die von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des § 25 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung ein Vorkaufsrecht zu.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gauting, den ...

.....

Dr. Brigitte Kössinger
Erster Bürgermeisterin

Begründung

Gemäß § 25 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde lediglich ein Vorkaufsrechtstatbestand begründet. Ob im einzelnen Verkaufsfall die Ausübung eines Vorkaufsrechts in Betracht kommt, muss jeweils konkret geprüft werden. Hier gelten hohe Anforderungen im Hinblick auf die notwendige Ermessensausübung und die Darlegung des Wohls der Allgemeinheit.

§ 25 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht.

Die Gemeinde Gauting verfügt nur über eine geringe Anzahl an Gewerbegebieten, die zudem jeweils nur relativ kleine Flächen umfassen. Freie und verfügbare Gewerbeflächen sind kaum vorhanden. Die Gemeinde Gauting verfolgt daher das Ziel, zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen, um die Wirtschaftskraft der Gemeinde zu stärken und einen Ausgleich zwischen Wohnen und Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet zu schaffen. Zudem sollen neue Arbeitsplätze geschaffen werden und es soll auch zu einer Erhöhung des Gewerbesteueraufkommens der Gemeinde beigetragen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt im Geltungsbereich der Vorkaufssatzung ein Gewerbegebiet auszuweisen, um dort eine Ansiedlung hochwertigen Gewerbes zu ermöglichen. Gerade in Flughafennähe und durch die vorhandenen Betriebe in den umliegenden Gewerbegebieten der Gemeinde Gilching ist es insbesondere Absicht, hochwertige Technologieunternehmen anzusiedeln.

Die Grundstücke im möglichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans stehen nicht im Eigentum der Gemeinde Gauting, sondern sind auf verschiedene Eigentümer verteilt. Mit dem Erlass der Vorkaufssatzung und der Begründung eines Vorkaufsrechts im Plangebiet beabsichtigt die Gemeinde, die Umsetzung des Gewerbegebiets zu erleichtern und langfristig die Gewerbeansiedlung steuern zu können, ohne jeweils auf den Abschluss städtebaulicher Verträge angewiesen zu sein, deren Regelungsmöglichkeiten beschränkt sind. Als Eigentümerin von Gewerbeflächen ist es der Gemeinde zudem viel besser möglich, die Ansiedlung konkreter Betriebe zu steuern. Bebauungsplanfestsetzungen einerseits und Regelungen in städtebaulichen Verträgen andererseits bieten hier keine ausreichenden Möglichkeiten, um die Ziele der Gemeinde umzusetzen. Auch die zeitliche Umsetzung des Gewerbegebiets soll durch den Flächenerwerb gesteuert werden, da eine Baupflicht entweder nur vertraglich oder durch entsprechendes Baugebot auferlegt werden kann. Die Regelungen des Baugebots sind aber nach wie vor vom Anwendungsbereich und von den Rechtsfolgen wenig praktisch und eine vertragliche Baupflicht kann nur konsensual begründet werden.

Auch eine abschnittsweise Umsetzung des Gewerbegebiets ist im Rahmen eines Flächenerwerbs deutlich einfacher. Auch die Grundstücksaufteilung und eine mögliche Binnenerschließung lassen sich auf Eigentumsflächen der Gemeinde einfacher umsetzen, als dies hoheitlich, gegebenenfalls durch eine amtliche Umlegung, umgesetzt werden könnte.

In einer Gesamtbetrachtung wird unter Berücksichtigung vorstehender Gesichtspunkte deutlich, dass der Flächenerwerb für die Umsetzung der von der Gemeinde in Betracht gezogenen städtebaulichen Ziele und Maßnahmen, die insbesondere in die Aufstellung eines Bebauungsplans münden sollen, deutlich vereinfacht und erleichtert wird. Dies ergibt sich daraus, dass die Gemeinde bei einer Überplanung von in ihrem Eigentum stehenden Flächen allenfalls im Rahmen einer wirtschaftlichen Haushaltsführung gebunden ist, Eigentümerinteressen zu berücksichtigen. Bei Überplanung von Privatflächen ist der Eigentumsbelang nach anerkannter Rechtsprechung ein wesentlicher Gesichtspunkt der Abwägung und Planung insgesamt. Die Planungsspielräume beschränken sich dadurch erheblich. Selbst bei Kooperationsbereitschaft eines Grundstückseigentümers und der Sicherung städtebaulicher Ziele über Bebauungsplan und städtebauliche Verträge ist die Gemeinde hier im Rahmen der Eigentümerbelange und der Maßgaben des § 11 BauGB deutlich eingeschränkt. In einer Gesamtschau kommt daher der Bauausschuss zu dem Ergebnis, dass zur Sicherung der städtebaulichen Ziele und Maßnahmen der Erwerb der Flächen auf der Grundlage einer Vorkaufssatzung notwendig, zumindest sinnvoll und anzustreben ist. Dabei wird ausdrücklich auch in die Erwägungen einbezogen, im Rahmen einer Gesamtplanung überplante Erwerbsflächen nach Umsetzung des Gebiets wieder weiter zu veräußern bzw. Erbbaurechte daran zu bestellen.

Gauting, den

.....
Dr. Brigitte Kössinger
Erste Bürgermeisterin

Gauting, 02.05.2022

Unterschrift