



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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	24.10.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Richtlinie zur Ausweisung gewerblich nutzbaren Baulands; Vorstellung der inhaltlichen Ausgestaltung und Beschluss über die Richtlinie

Anlagen:
Richtlinie_Ausweisung_gewerblich_nutzbaren_Baulands_Stand_22.09.23

Sachverhalt:

In den gewachsenen Ortslagen der Gemeinde Gauting sind teilweise gemischte Nutzungsstrukturen entstanden, in denen Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander existieren. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich häufig um langjährig im Gemeindegebiet ansässige Handwerksbetriebe und (mittelständische) Gewerbebetriebe. Diese Nutzungsmischung führt zu städtebaulichen Konflikten. Einerseits ist die schutzbedürftige Wohnnutzung Lärm-, Geruchs- und sonstigen Immissionen ausgesetzt. Andererseits haben die Gewerbetreibenden Schwierigkeiten, ihren Betrieb an aktuelle Bedürfnisse anzupassen, da gewünschte bauliche und betriebliche Veränderungen oft aufgrund der örtlichen Gemengelage unterschiedlichster Nutzungen nicht mehr genehmigungsfähig sind oder weil am bestehenden Betriebsitz keine Flächenreserven für gewünschte betriebliche Erweiterungen vorhanden sind.

Zur Lösung dieser städtebaulichen Konfliktlagen ist es erforderlich, Gewerbebetrieben, die daher ihren Standort verlagern wollen oder müssen, solche gewerblich nutzbaren Flächen anzubieten, auf denen die oben beschriebenen Einschränkungen nicht vorhanden sind. Dazu müssen in der Regel durch Bauleitplanverfahren Gewerbe- oder Sondergebiete ausgewiesen werden. Flächen, auf denen derartige Nutzungen ermöglicht werden können, sind im Gemeindegebiet jedoch nur begrenzt verfügbar. Durch Maßgaben u.a. der Raumordnung und Landesplanung sowie des Landschafts- und Naturschutzes sind der Gemeinde hier enge Spielräume gesetzt, so dass das Flächenpotenzial für eine Ausweisung gewerblich nutzbaren Baulands im Gemeindegebiet stark beschränkt ist.

Daher ist es der Gemeinde Gauting nicht möglich, gewerbliche Flächen in solchem Umfang auszuweisen, dass allein durch das Angebot gewerblich nutzbarer Flächen eine Lösung der oben beschriebenen städtebaulichen Konflikte möglich erscheint. Es ist nicht gewährleistet, dass für Gewerbebetriebe, die aus den dargestellten städtebaulichen Konfliktlagen umsiedeln wollen oder müssen, jederzeit verfügbare Flächen vorhanden sind.

Um im Zusammenhang mit einer Baulandausweisung für gewerblich nutzbare Flächen auch die Lösung der städtebaulichen Konfliktlagen steuern zu können, ist es erforderlich, dass die Gemeinde Flächen für eine spätere gewerbliche Nutzung erwirbt. Nur so kann gewährleistet werden, dass bei einer geplanten Ausweisung von gewerblichem Bauland dann auch Flächen in ausreichendem Um-

fang zur Verfügung stehen, die an umsiedlungsbereite Gewerbebetriebe vergeben werden können. Mit der Schaffung von neuem gewerblichem Baurecht und einer gemeindlichen Grundstücksvergabe wird darüber hinaus erreicht, dass die in der bebauten Ortslage vorhandene und konfliktschaffende gewerbliche Nutzung aufgegeben wird.

Für diese Strategie der Baurechtschaffung ist es sinnvoll, in einer Richtlinie einheitliche Vorgaben zu schaffen, die für Gemeinde und Gewerbetreibende einen nachvollziehbaren und transparenten rechtlichen Rahmen für die Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels bilden. Eine derartige Richtlinie für die Schaffung gewerblich nutzbaren Baulands kann darüber hinaus als Grundlage für städtebauliche Vereinbarungen zur Kostenübernahme der Planungs- und Realisierungskosten der Baugebiete durch die Eigentümer der überplanten Flächen bzw. durch deren Erwerber dienen.

Die Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte / München hat eine derartige Richtlinie im Entwurf erarbeitet. Die Richtlinie ist dieser Beschlussvorlage beigelegt. In der Sitzung des Gemeinderats am 24.10.2023 wird der Entwurf der Richtlinie mit seinen vorgeschlagenen Regelungen im Einzelnen vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksache Ö 0548) vom 17.10.2023.
2. Der Gemeinderat beschließt die als Anlage beigelegte Richtlinie zur Ausweisung gewerblich nutzbaren Baulands (Fassung vom 22.09.2023). Die Verwaltung wird beauftragt, diese Richtlinie öffentlich bekanntzumachen.

Gauting, 18.10.2023

Unterschrift