

PROTOKOLL ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 57. Sitzung des Stadtrates DER STADT GARCHING B. MÜNCHEN AM 12.12.2024

SITZUNGSTERMIN: Donnerstag, 12.12.2024

SITZUNGSBEGINN: 19:30 Uhr

SITZUNGSENDE: 21:30 Uhr

RAUM, ORT: Ratssaal, Rathaus, Rathausplatz 3, 85748 Garching b. München

ANWESENHEIT

Anwesend

Vorsitz

Dr. Dietmar Gruchmann	
-----------------------	--

Mitglieder

Dr. Joachim Krause SPD	
Dr. Götz Braun SPD	
Dr. Ulrike Haerendel SPD	
Sara Hoffmann-Cumani SPD	
Dr. Gerlinde Schmolke SPD	
Jürgen Ascherl CSU	
Albert Biersack CSU	
Salvatore Disanto CSU	
Christian Furchtsam CSU	
Manfred Kick CSU	
Josef Kink CSU	
Sefika Seymen CSU	
Dr. Hans-Peter Adolf Bündnis 90 / Die Grünen	
Werner Landmann Bündnis 90 / Die Grünen	
Daniela Rieth Bündnis 90 / Die Grünen	
Walter Kratzl Bündnis 90 / Die Grünen	
Florian Baierl Unabhängige Garchinger	
Harald Grünwald Unabhängige Garchinger	
Christian Nolte Unabhängige Garchinger	
Norbert Fröhler Bürger für Garching	
Simone Schmidt Bürger für Garching	Ab Top 2
Bastian Dombret FDP	

Michaela Theis Fraktionslos	ab TOP 2
-----------------------------	----------

Verwaltung

Björn Schulz Verwaltung	
Celina Brüderer Verwaltung	
Sascha Rothhaus Verwaltung	
Klaus Zettl Verwaltung	
Oliver Balzer Verwaltung	

Schriftführung

Sylvia May Verwaltung	
-----------------------	--

Vertreter der Presse

Garchinger Rundschau Presse	
Münchner Merkur Presse	
Süddeutsche Zeitung Presse	

Abwesend

Mitglieder

Jochen Karl SPD	entschuldigt
-----------------	--------------

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Sylvia May
Schriftführung

TAGESORDNUNGSPUNKTE

Öffentliche Sitzung:

Eröffnung der Sitzung

- 1 Bürgerfragestunde (Inhalte der Tagesordnung können nicht Gegenstand der Bürgerfragestunde sein)
- 2 Wahl des zukünftigen Behindertenbeirates der Stadt Garching b. München
- 3 Erhöhung des Stundenkontingents für die Überwachung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- 4 Änderungssatzung zur Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkunft
- 5 Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkunft
- 6 Vorstellung der Bevölkerungsprognose der Stadt Garching
- 7 Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
- 8 Neubau Kinderhaus mit Wohneinheiten am Hüterweg; Genehmigung des Raum- und Funktionsprogramms sowie des Verfahrens zur Vergabe der Planerleistungen
- 9 Neubau Feuerwache Garching - Aktuelle Kostensituation und Fortschreibung des Budgets
- 10 Förderrichtlinie der Stadt Garching zur Unterstützung des Werner-Heisenberg-Gymnasiums
- 11 Hebesatzsatzung der Stadt Garching
- 12 Feststellung des Jahresergebnisses 2023 (Bilanz) der Stadtwerke Garching
- 13 Mitteilungen aus der Verwaltung
- 14 Sonstiges; Anträge und Anfragen
 - 14.1 Wahlhelfer
 - 14.2 Behindertengerechter Zugang zum Garchinger See
 - 14.3 Blendende Straßenlaternen
 - 14.4 Aufstellung über Leerstand in Garching und zweckentfremdete Wohnungen
 - 14.5 Nette Toilette

PROTOKOLL:

TOP . Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und heißt alle Anwesenden einschließlich der Zuhörer sowie die Vertreter der örtlichen Presse herzlich willkommen.

Mit der Ladung und der Tagesordnung besteht Einverständnis. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 1. Bürgerfragestunde (Inhalte der Tagesordnung können nicht Gegenstand der Bürgerfragestunde sein)

TOP 2. Wahl des zukünftigen Behindertenbeirates der Stadt Garching b. München

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat mit Satzung vom 22.2.2011 die Einrichtung eines Behindertenbeirates für die Stadt Garching b. München beschlossen. Die Zusammensetzung des Behindertenbeirates ist in § 3 (4) der Satzung für den Behindertenbeirat wie folgt geregelt:

Der Behindertenbeirat umfasst 7 Mitglieder, davon 5 betroffene Mitbürger*innen und zwei Vertreter*innen von sozialen Einrichtungen und Organisationen.

Der Behindertenbeirat hat gemäß § 3 (5) der geltenden Satzung eine Amtsperiode von 3 Jahren.

Im Zuge des öffentlich bekannt gemachten Bewerbungszeitraumes erhielt die Stadtverwaltung insgesamt 11 Bewerbungen, die die notwendigen Voraussetzungen zur Teilnahme erfüllen. Der Stadtverwaltung liegen 11 geprüfte Bewerbungen von 8 Frauen und 3 Männern vor, alle Interessenten haben ihren Hauptwohnsitz in Garching.

Zur besseren Vergleichbarkeit hat der Fachbereich Bildung & Soziales einen standardisierten Bewerbungsbogen entworfen, der den Stadträt*innen einen Eindruck der bisherigen/ aktuellen Tätigkeit geben soll und die Motivation zur Teilnahme kurz skizziert.

Wahlablauf:

Der Wahlschein wird zu Beginn der Sitzung verteilt. Nachdem der Behindertenbeirat aus sieben Mitgliedern besteht, hat jedes Stadtratsmitglied die Möglichkeit, maximal sieben Personen per Kreuz zu wählen. Dabei müssen mindestens zwei der sieben Mitglieder, Vertreter*innen von sozialen Einrichtungen/Institutionen sein (Anm: diese Bewerber*innen sind auf dem Wahlschein gelb markiert). Die sieben Mitglieder mit den meisten Stimmen sind automatisch festes Mitglied im neuen Behindertenbeirat. Bei Stimmgleichheit entscheidet das Los zwischen den stimmgleichen Bewerber*innen.

Das Ergebnis wird in der öffentlichen Sitzung bekannt gegeben.

Folgende Personen haben sich für die Teilnahme am Behindertenbeirat der Stadt Garching beworben:

- Stefanie Brayford
- Susanne Mehler
- Reinhard Zille
- Regine Zille
- Martin Ruff
- Beate Windisch
- Monja Eckert-Grieneisen
- Hannelore Popp
- Franziska Bergmeir
- Ulrike Bauer
- Andreas Kunz

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (21:3):

Vor der Wahl erfolgt eine Abstimmung, ob der Wahlzettel mit den gelb markierten Vertreter*innen von sozialen Einrichtungen/Institutionen so vom Stadtrat als Grundlage der Wahl akzeptiert wird.

Es wird das Wahlergebnis bekanntgegeben:

- Stefanie Brayford 18
- Susanne Mehler 10
- Reinhard Zille 13
- Regine Zille 17
- Martin Ruff 19
- Beate Windisch 21
- Monja Eckert-Grieneisen 6
- Hannelore Popp 14
- Franziska Bergmeir 14
- Ulrike Bauer 7
- Andreas Kunz 17

III. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (24:0):

Der Stadtrat bestimmt die sieben neuen Mitglieder

Beate Windisch 21, Martin Ruff 19, Stefanie Brayford 18, Regine Zille 17, Andreas Kunz 17, Hannelore Popp 14, Franziska Bergmeir 14 des Behindertenbeirates der Stadt Garching für die Dauer von drei Jahren.

TOP 3. Erhöhung des Stundenkontingents für die Überwachung des ruhenden und fließenden Verkehrs

I. SACHVORTRAG:

Seit Oktober 2020 hat die Stadtverwaltung Garching bei München die Aufgabe der Überwachung des ruhenden und fließenden Verkehrs an den Zweckverband kommunale Verkehrsüberwachung Südostbayern abgetreten.

Dabei wurde festgelegt, dass für die Überwachung des ruhenden Verkehrs monatlich 120 Stunden und für die Überwachung des fließenden Verkehrs monatlich 60 Stunden aufgewendet werden.

Aufgrund der anstehenden Änderungen durch das entstehende Parkraummanagementkonzept ist mit einem Anstieg an Verkehrsverstößen zu rechnen, weshalb nach Rücksprache mit dem Zweckverband kommunale Verkehrsüberwachung eine Erhöhung der Stunden auf mo-

natlich mindestens 200 empfohlen wird.

Die Erhöhung der Stunden zur Überwachung des fließenden Verkehrs auf monatlich 78 Stunden lässt sich damit begründen, dass in den letzten Monaten vermehrt Beschwerden eingegangen sind und um diesen nachkommen zu können ist eine Erhöhung des Kontingents zwingend notwendig.

Die Erhöhung der Stunden werden keine negativen finanziellen Auswirkungen für die Stadt Garching haben. Zwar wird das monatliche Nutzungsentgelt an den Zweckverband kommunale Verkehrsüberwachung steigen, aber auch die Höhe der vereinnahmten Bußgelder, wobei die Höhe der vereinnahmten Bußgelder deutlich überwiegt. Zum Vergleich bisher beträgt die Höhe des diesjährigen Nutzungsentgelts 171.068,14 € (Stand Oktober 2024) und die Summe der diesjährigen vereinnahmten Verwarngelder beträgt 241.500,00 € (Stand Oktober 2024).

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (24:0):

Der Stadtrat nimmt den Vortrag zur Kenntnis und beschließt das Stundenkontingent zur Überwachung des ruhenden Verkehrs auf monatlich 200 Stunden und im fließenden Verkehr auf monatlich 78 Stunden zu erhöhen.

TOP 4. Änderungssatzung zur Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkunft

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

TOP 5. Änderungssatzung zur Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkunft

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

TOP 6. Vorstellung der Bevölkerungsprognose der Stadt Garching

I. SACHVORTRAG:

Im Zuge der strategischen Planung für die zukünftige Entwicklung der Stadt Garching b. München wurde auf Basis der Beschlüsse des Haupt- und Finanzausschusses vom 18.01.2024 und 18.04.2024 eine umfassende Bevölkerungs- und Wanderungsprognose in Auftrag gegeben. Ziel dieser Prognose war es, eine fundierte Datengrundlage für die Bedarfsplanung an schulischen und vorschulischen Betreuungseinrichtungen zu schaffen.

Die Prognose wurde in zwei Hauptmodulen durchgeführt:

1. **Modul 1:** Erstellung einer feingliedrigen Bevölkerungs- und Wanderungsprognose nach Altersgruppen.
2. **Modul 2:** Ermittlung des Bedarfs an vorschulischen und schulischen Betreuungseinrichtungen.

Aufgrund der Komplexität der Situation wurde der Auftrag durch den Einbezug des Mittelschulverbundes erweitert, um wechselseitige Kapazitätsauswirkungen zwischen Grundschulen und Mittelschulen besser bewerten zu können.

Ein Vertreter des SAGS-Instituts wird in der Sitzung die Ergebnisse detailliert vorstellen und offene Fragen beantworten.

II. KENNTNISNAHME:

Der Stadtrat der Stadt Garching b. München nimmt die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wanderungsprognose zur Kenntnis.

TOP 7. Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark"; Würdigung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

I. SACHVortrag:

Beschlussvorlage Würdigung Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Garching b. München hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark" gefasst.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohnungsgebiets.

Der Planentwurf für den Bebauungsplan Nr. 175 "Wohnen am Bürgerpark" wurde in der Stadtratssitzung am 27.01.2022 gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom Mittwoch, den 24.08.2022 bis Montag, den 26.09.2022.

In dieser Zeit sind einige Anregungen eingegangen.

In Würdigung aller vorgebrachten Bedenken und Anregungen nimmt die Stadt Garching wie folgt Stellung:

A) Stellungnahmen von Bürgern

Bürger A, Kreuzeckweg, 85748 Garching, Schreiben vom 13.10.2024

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu Absatz 1:

Die Bebauungspläne „Am Riernfeldring“ sind zu folgenden Zeitpunkten erlassen worden:

Bebauungsplan Nr. 108 „Am Riernfeld Nr. 3“, Rechtskräftig seit 18.10.1990

Bebauungsplan Nr. 108 a „Am Riernfeld“ Nr. 3, 1. Änderung, Rechtskräftig seit 01.03.1990

Bebauungsplan Nr. 108 b „Am Riernfeld Nr. 3, 2. Änderung, Rechtskräftig seit 19.07.1998

Seither haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen, bspw. das eine flächenintensive Bebauung mit Einfamilienhäusern auf Grund des hohen Versiegelungsgrades zur Deckung des Wohnbedarfs nur noch sehr bedingt zeitgemäß ist, verändert.

In der Begründung zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist unter Punkt 4.1.3 zu „Vorschläge für neue Wohngebiete“ zur Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes aufgeführt:

Auszug aus der Begründung zum Flächennutzungsplan:

Wohnen am Bürgerpark

Eine Wohnbaulandausweisung soll am Hüterweg als Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Diese befindet sich nördlich sowie westlich des Landschaftsparks. Die Bewohner erreichen in wenigen Minuten das Ortszentrum von Garching. Weiterhin reicht die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 108 „Am Riernfeldring Nr. 3“ an das ausgewiesene Wohngebiet heran. Die Grenze des Bebauungsplans Nr. 108 befindet sich am Hüterweg. Die Erschließung ist über den Hüterweg gesichert. Dem Anbindungsgebot wird

somit Rechnung getragen. Der Umgriff des Allgemeinen Wohngebiets wird nach Norden bis zum Feldweg ausgeweitet, um im Planungsgebiet eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung errichten zu können.

Auszug Ende.

Ferner wird in der Begründung zum Flächennutzungsplan ausgeführt, dass etwa 70 % der Wohneinheiten die entstehen sollen, im Geschosswohnungsbau errichtet werden.

Damit ist in der Begründung bereits ausgeführt, dass sich die Städtebaulichen Rahmenparameter, die den künftigen Bebauungsplänen zu Grunde liegen, verändert haben. Der Flächennutzungsplan ist am 05.05.2020 rechtskräftig geworden.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An den städtebaulichen Zielvorgaben aus dem Flächennutzungsplan hält die Stadt fest. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Absatz 2:

Die vorgesehene Dichte der Bebauung trägt der in der Begründung zum Flächennutzungsplan verfassten städtebaulichen Zielen Rechnung.

Weiterhin ermöglicht eine dichtere Bebauung den Erhalt hochwertiger unversiegelter Freiflächen. Der Nachbarschaft zum Bürgerpark wird Rechnung getragen. Die Eingrünung nach Süden zum Bürgerpark ist mit 3 m ausgewiesen, die mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu versehen ist. Die Tiefgaragenzufahrt ist zu begrünen.

Mit der verdichteten Bebauung wird auch dem Ziel der Landesplanung nach flächensparendem Bauen Rechnung getragen.

Weiterhin erfolgt die Erschließung über den Hüterweg, sodass bis auf Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, die Fahrzeuge der Müllabfuhr sowie dem Lieferverkehr für die Gemeinbedarfsfläche sich kein Verkehr auf den Bürgerpark auswirkt.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An dem Planungskonzept des Bebauungsplans wird festgehalten. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Zu Absatz 3:

Zu ortsunübliche Dreigeschossigkeit:

Auszug aus der Stadtrats-Beschlussvorlage 27.01.2022

Zu „Höhenentwicklung“:

Bei den Reihenhäusern wird die Höhenentwicklung vom Watzmannring bezogen auf die Frishöhe eingehalten. Bei dieser Annahme sind die unterschiedliche Höhenkoten eingeflossen.

Auszug Ende.

Auf Grund des geringfügig unebenen Geländes sind mehrere Höhenkoten festgesetzt, um diesem Belang Rechnung zu tragen.

Zu: „fragwürdige Mischung von Sattel- und Flachdächern“:

Diese Meinung wird zur Kenntnis genommen. Bereits jetzt grenzt im Westen der Bebauungsplan Nr. 169 „Südlich Riernfeldring“, rechtskräftig seit 29.11.2013 an, der auch Flachdächer festsetzt. Unabhängig davon werden die Dachformen hier vermischt, um im Geschosswohnungsbau das Dachgeschoss zum Wohnen optimal nutzen zu können. Insofern trägt dies dem Belang des platzsparenden Bauens Rechnung.

Zu: „unzureichendes Angebot an Besucherstellplätzen“:

Die Besucherstellplätze werden in der Tiefgarage vor dem Tiefgaragentor gemäß der Richtzahlenliste der Garchinger Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Zu „nicht gelöste Situation für den Hol- und Bringverkehr der geplanten Kindertagesstätte“:

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 175 Kapitel 1.3 Verkehr

Die Lage der Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr für das Haus für Kinder erfolgt auf

bereits vorhandenen Stellplätzen am Hüterweg, die für den Bürgerpark errichtet wurden. Sie liegen südwestlich des Planungsgebiets. Die Doppelnutzung der Stellplätze ist möglich, da diese überwiegend am Wochenende und in den Abendstunden belegt sind.

Auszug Ende.

Somit stehen den Eltern Parkplätze für den Hol- und Bringverkehr zur Verfügung. Diese sind ca. 140 m von der Einrichtung entfernt. Diese Entfernung sollte auch mit Kleinkindern ohne weiteres zu Fuß bewältigbar sein und könnte sogar einen Anreiz für die Eltern sein, ihre Kinder mit dem Rad zu bringen.

Zu „fast vollständige Unterbauung des Umgriffs des Bebauungsplans“:

Im hydrogeologischen Gutachten, welches zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates am 27.01.2022 im Entwurf und am 30.01.2022 für den Wohnungsbau mit seiner Tiefgarage und am 28.02.2022 ergänzt um die Gemeinbedarfseinrichtung vorlag ist nachgewiesen, dass die Tiefgarage in der Größe errichtet werden kann und keine negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke entstehen.

Dieser Belang war zu Beginn des Aufstellungsbeschlusses geprüft und nachgewiesen.

Ferner wird in Kapitel 5 Boden, Wasserhaltung und Niederschlagswasser der Begründung das hydrogeologische Gutachten zusammengefasst. Hierbei ist u. a. ausgeführt:

Kapitel wird auszugsweise zitiert:

Das zu bebauende Grundstück liegt im nördlichen Bereich der Münchner Schotterebene. Den oberen Grundwasserleiter bilden der Quartärschotter. Die sandigen Schichten der oberen Süßwassermolasse bilden den unteren Grundwasserleiter. Grundwasser wurde jeweils in einer Tiefe von ca. 3,5 m unter Geländeoberkante angetroffen. Eingriffe in den Baugrund stehen unter dem Einfluss des Grundwassers. In den Wasserschichten des Tertiärs besteht ein geringes Druckpotential bei ca. 470 m ü. NHN, sodass bei den Bodeneingriffen für die Duplexgaragen keine Gefahr eines hydraulischen Grundbruchs zu erwarten ist. Die Entwässerung von Dachflächen und der Tiefgaragendecke erfolgt gemäß Baugrundgutachten seitlich an den Gebäudekanten über die Arbeitsraumhinterfüllung, welche zudem als Retentionsraum dienen soll. Die Arbeitsraumhinterfüllung soll zudem eine Unterströmung der im Tertiär gegründeten Bauteile ($\leq 474,5$ m ü. NHN) durch das Grundwasser über eine Anbindung an das gut durchlässige Kiespolster unterhalb der Bauteile ermöglichen und einen Grundwasseraufstau minimieren. Flachdächer sind extensiv zu begrünen und müssen ein Wasser-Rückhaltevolumen von 50 l/m² aufweisen. Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser ist als fachliche Arbeitsgrundlage das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu verwenden. Dies gilt grundsätzlich auch für die Beseitigung von verschmutztem Niederschlagswasser von stark befahrenen Verkehrsflächen sowie Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Hier ist eine Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation nur zulässig, sofern eine Beseitigung gemäß den technischen Regeln nicht umsetzbar ist. Hierzu ist zudem die Zustimmung des Kanalnetzbetreibers erforderlich.

Auszug Ende:

Zusätzlich und unabhängig vom hydrogeologischen Gutachten wird in 10.4 der Satzung folgende Maßnahme festgesetzt:

Punkt 10.4. Bauliche Anlagen, für die die Dachform Flachdach zulässig ist, sind zu mindestens 80 % der Dachfläche extensiv mit einer durchwurzelbaren Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm (einschließlich Dränschicht) zu begrünen. Die zu begrünende Dachfläche muss ein Wasser-Rückhaltevolumen von 50 l/m² aufweisen.

Diese Festsetzung dient neben der Versickerung des Niederschlagswassers auch um kühlende Effekte bei tropischen Nächten zu erreichen.

zu Absatz 4:

Die Stellungnahme wird dem Stadtrat als Anlage zur Würdigung und damit zur Beschlussfassung vorgelegt. Zu dem politischen Argument nimmt die Verwaltung nicht Stellung.

Beschluss:

Die Ausführungen zu den einzelnen Absätzen / Punkten werden zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Bürger B, Kreuzweckweg, 85748 Garching, Schreiben vom 13.10.2024

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu Absatz 1 „Erschließung des Grundstücks“:

Zunächst ist klarzustellen, dass der Bebauungsplanumgriff an eine bestehende öffentliche Straße angrenzt und die Wohnbaugrundstücke von der bestehenden Erschließungsstraße aus erschlossen sind. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließung genügt, um die geplante Wohnbebauung und das Kinderhaus anzuschließen. Einer weiteren Regelung im Bebauungsplan bedürfte es daher nicht:

Auszug aus der Beschlussvorlage Stadtratssitzung 27.01.2022:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich gegen die Realisierung des Gehweges auf der Nordseite ausgesprochen. Mehrheitlich wurde die Lösung einer Share-Space-Straßenlösung favorisiert mit dem Ziel, dass der Autofahrer eine sehr reduzierte Geschwindigkeit fährt und die Fußgänger die Straße ebenfalls nutzen. Offen blieb, ob durch die gegebenen Voraussetzungen später eine Fahrradstraße ausgewiesen werden kann und der Fahrradfahrer seine Geschwindigkeit frei wählen kann.

Auszug Ende

Weiterhin ist der Hüterweg nicht in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Begründet wird die Argumentation damit, dass die Straßenplanung sowie die verkehrsrechtliche Beschilderung in die alleinige Zuständigkeit der Stadt Garching fällt. Der Stadtrat kann somit – und auch ohne an den Bebauungsplan gebunden zu sein – seine Zielsetzungen im Nachgang anpassen.

Zu Absatz 2:

Hier wird Bezug auf die Ausführungen zu Bürger A genommen.

Zu Absatz 3:

Hier wird Bezug auf die Ausführungen zu Bürger A genommen.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Bürger C, Kreuzeckweg, 85748 Garching, Schreiben vom 08.10.2024

Zu Absatz 2:

Auswirkungen der Bebauung auf die Nutzung des Bürgerparks

Im Bebauungsplanverfahren wurde sichergestellt, dass durch die Bebauung im Gebiet keine Einschränkung für die Nutzung des Bürgerparks erfolgt, die über die bisherigen Einschränkungen aufgrund der bestehenden Bebauung der Fall ist. Dazu sind im Immissionsschutzgutachten alle möglichen Nutzungsformen des Bürgerparks repräsentativ durch die lautesten Freizeitmöglichkeiten abgebildet worden. In der Begründung ist im Kapitel 8 ausgeführt, welche Freizeitgeräusche durch die Nutzungen des Bürgerparks ausgesetzt sind. Ferner ist im Städtebaulichen Vertrag eine Immissionsduldung geregelt, die im Grundbuch als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt eingetragen ist.

Zu Absatz 3:

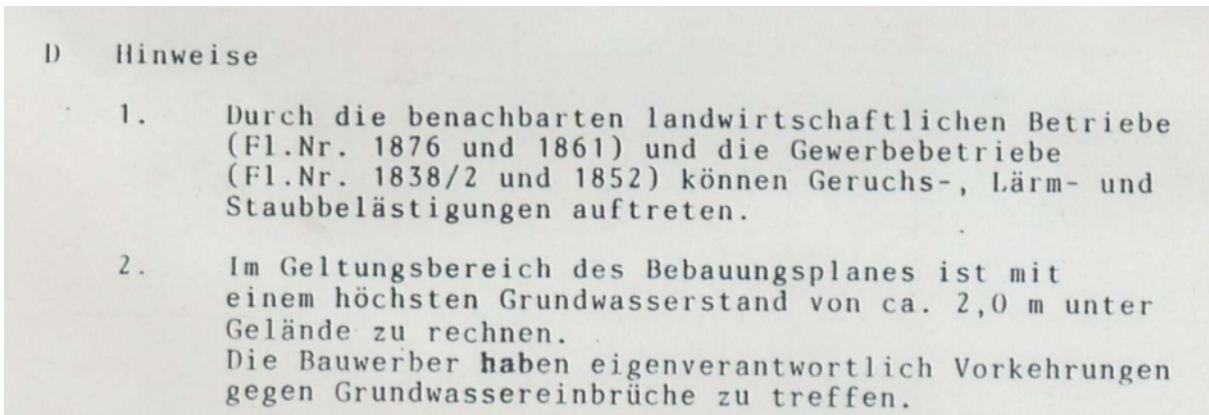
Der Hüterweg ist seit dem 13.01.1975 bis zur nördlichen Grundstücksgrenze als Ortsstraße gewidmet und sichert damit die Erschließung des Wohngebietes.

Mit diesem Belang hat sich der Stadtrat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses auseinandergesetzt. Insoweit wird auf die Ausführungen zum Bürger B verwiesen.

Weiterhin ist die Tiefgaragenzufahrt im süd-westlichen Bereich des Grundstücks angeordnet. Dies dient als Kompromiss zu den verschiedenen Belangen, wie sie auch die Einwenderin ausführt.

Zu Absatz 4:

In dem mit Datum 17.09.1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108 „Am Riemerfeld Nr. 3“ ist in den Hinweisen folgendes ausgeführt:



Im hydrogeologischen Gutachten ist der Nachweis erbracht, dass die Versickerung des Regenwassers gewährleistet ist. Ferner wird auf die Ausführungen zum Bürger A verwiesen. Nachdem aufgrund des hydrogeologischen Gutachtens davon ausgegangen wird, dass es durch das Bauvorhaben zu keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke kommen wird, ist auch nicht davon auszugehen, dass ausgleichspflichtige Schäden entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Eingriff in das Grundwasser durch die Baumaßnahme einer eigenständigen Genehmigung bedarf, in der ggf. je nach Bauwerksplanung weitere Auflagen zum Schutz der Nachbarschaft vorzusehen sind.

Zu Absatz 5:

Die Stellungnahme wird dem Stadtrat als Anlage zur Würdigung und damit zur Beschlussfassung vorgelegt. Zu dem politischen Argument nimmt die Verwaltung nicht Stellung.

Beschluss:

Die Ausführungen zu den einzelnen Punkten werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Bürger D, Watzmannring, 85748 Garching, Schreiben vom 30.09.2024

Zu Absatz 1:

Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger A verwiesen. Der Hüterweg ist bereits jetzt eine gewidmete Ortsstraße die dem öffentlichen Verkehr – auch dem motorisierten – ohne Einschränkungen dient. Auch die bisherigen Nutzungen des Grundstücks (Wohngebäude, Getränkelager und das Zoogeschäft) haben Verkehr verursacht. Ebenso nutzt der landwirtschaftliche Verkehr zu den Isarauen den Hüterweg. Daher müssen die Verkehrsteilnehmer, auch die Kinder bereits jetzt den Verkehr beachten. Nachdem ein straßenverkehrsrechtlich ordnungsgemäßes Verhalten unterstellt werden darf, werden spielende Kinder somit keinem zusätzlichem Risiko ausgesetzt.

Zu Absatz 2:

Der Stadtrat hat sich wie bei Bürger A ausgeführt mit diesem Belang beschäftigt. Diese Ausführungen werden wie folgt ergänzt:

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit in der Satzung unter 2.1.3 wie folgt festgesetzt: Die Anzahl an zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden im WA ist auf höchstens eine Wohnung je angefangene 130 m² Baugrundstücksfläche begrenzt.

Die Festsetzung unter 2.1.3 führt dazu, dass überwiegend 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zu

errichten sind. Damit wird auch der Lage Rechnung und der Erschließungssituation Rechnung getragen.

Der Spielplatz am Hüterweg ist mit einem Zaun zur Straße hin abgeschrmt. Kleinere Hügel grenzen den Spielplatz im Norden und Süden jeweils optisch ein.

Zu Absatz 3:

In dem mit Datum 17.09.1990 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108 „Am Riemerfeld Nr. 3“ ist in den Hinweisen folgendes ausgeführt:

D	Hinweise
1.	Durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (Fl.Nr. 1876 und 1861) und die Gewerbebetriebe (Fl.Nr. 1838/2 und 1852) können Geruchs-, Lärm- und Staubbelaästigungen auftreten.
2.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem höchsten Grundwasserstand von ca. 2,0 m unter Gelände zu rechnen. Die Bauwerber haben eigenverantwortlich Vorkehrungen gegen Grundwassereinbrüche zu treffen.

Weiterhin wird auf die Ausführungen zu Bürger A + C verwiesen.

Das Gutachten ist nicht vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) erstellt worden, sondern von MPlan. Dem Wasserwirtschaftsamt wurde das Gutachten vorgelegt; dieses hat in seiner Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anmerkungen zum hydrogeologischen Gutachten vorgebracht.

Das Wasserwirtschaftsamt ist als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Die zitierten Überschwemmungsprobleme im Dezember 2023 hat die Verwaltung veranlasst, das WWA mit Mail vom 09.01.2024 um erneute Stellungnahme zu bitten. Der Mail waren folgende Unterlagen beigelegt:

Auszug aus der Mail vom 09.01.2024:

Folgende Unterlagen sind der Anfrage beigelegt:

- Bebauungsplanentwurf Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“
- Stellungnahme des WWA vom 16.09.2022
- Auszug Würdigungsbeschluss
- Baugrundgutachten

Mit Mail vom 12.02.2024 hat das WWA wie folgt geantwortet:

Der bisher bekannte Grundwasserhöchststand (HHW) von 477,7 m ü. NHN, der in unserer Stellungnahme vom 16.09.2022 von uns genannt wurde hat Bestand.

Das Grundhochwasser der letzten Monate lag in der Spitze unter dem bisherigen interpolierten Grundhochwasserstand des HW1940.

Man könnte aus wasserwirtschaftlicher Sicht auch festsetzen, dass Bauvorhaben wasserdicht und auftriebssicher zu errichten sind und nicht nur darauf hinweisen.

Zusammenfassend besteht derzeit kein Ergänzungsbedarf zu unserer Stellungnahme vom 16.09.2022

Damit erfolgte keine Ergänzung des hydrogeologischen Gutachtens und der Anpassung der Unterlagen, da dies auf Grund der Stellungnahme der Fachbehörde nicht erforderlich war.

Das Gutachten hat weiterhin Bestand.

Der Lehrstuhl der TU für Hydrogeologie und Flussgebietsmanagement untersucht im Rahmen einer Forschungsarbeit die möglichen Ursachen für die höhere Grundwasserentstehung.

Dabei werden folgenden Forschungsfragen untersucht:

Ist es möglich die Ursachen von Grundwasserüberschwemmungen zu identifizieren unter Berücksichtigung der Unsicherheiten von Modellparametern und verfügbaren Messungen?

Ist es möglich mittels der Modellergebnisse ein Frühwarnsystem basierend auf Grundwassermessungen zu entwickeln und zu validieren?

Welche technischen Maßnahmen können das Risiko von Grundwasserüberschwemmungen reduzieren und mit welchem Sicherheitsgrad?

Die Forschungsarbeit bezieht sich auf das Garchinger Stadtgebiet östlich der A9 und somit nicht auf einen Einzelfall. Sofern Maßnahmen zu treffen wären, würden sich auch diese auf das östlich der A9 gelegene Stadtgebiet beziehen.

Zu Absatz 4

Die Grundstückshöhe ist vermessen worden. Basierend auf der Vermessung sind die Höhenkoten festgesetzt worden. Nachdem im Bebauungsplan festgesetzt ist, dass Abgrabungen unzulässig sind, wird die Höhe des Grundstücks nicht abgesenkt.

Weiterhin wird auf den Auszug aus der Stadtrats-Beschlussvorlage 27.01.2022 verwiesen: Zu „Höhenentwicklung“:

Bei den Reihenhäusern wird die Höhenentwicklung vom Watzmannring bezogen auf die Frishöhe eingehalten. Bei dieser Annahme sind die unterschiedliche Höhenkoten eingeflossen.

Auszug Ende.

Auf Grund des geringfügig unebenen Geländes sind mehrere Höhenkoten festgesetzt, um diesem Belang Rechnung zu tragen.

Bezüglich der Baudichte wird auf die Ausführungen zu Bürger A und C verweisen.

Beschluss:

Die Ausführungen zu den einzelnen Punkten werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Bürger E, Watzmannring, 85748 Garching, Schreiben vom 25.09.2024, 02.10.2024, 07.10.2024, 14.10.2024

Zu1. Die Stellungnahme geht davon aus, dass die Stadt die Planung in der Form so nur betreibt, um dem Bauträger eine Maximierung seines Gewinns zukommen zu lassen. Dies führt dazu, dass die Gebäude höher sind als die Umgebung, Baukörperprobleme mit dem Brandschutz aufweisen und über 100 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen werden.

Hierauf ist einzuwenden, dass es der Stadt bei der Planung im Wesentlichen darum geht, substanziell Wohnraum zu schaffen. Dabei ist sich die Stadt sehr wohl bewusst darüber, dass zur Verwirklichung dieses Ziels eine verdichtete Bebauung erforderlich ist, die das in der Umgebung befindliche Maß der baulichen Nutzung überschreitet. Es entspricht jedoch der städtebaulichen Zielsetzung, gerade die Bereiche, die aufgrund der vorherigen Nutzung bereits belastet sind, verdichtet zu überplanen, um die Bodennutzung effektiv zu gestalten. Dabei kommt der Nähe zur Ortsmitte und der guten infrastrukturellen Anbindung im vorliegenden Fall eine weitere tragende Rolle zu, die eine Verdichtung in dem Bereich begünstigt. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern würde dem aktuellen Wohnraumbedarf nicht entsprechen und lediglich Wohnraum für sehr wenige, sehr begüterte Bürger schaffen, die aufgrund ihrer finanziellen Situation typischerweise kein Wohnraumversorgungsproblem haben. Bei der zugelassenen baulichen Dichte hat die Stadt einen Kompromiss zwischen verdichteter Bebauung und Siedlungsrandbebauung getroffen, die sie vorliegend für vertretbar erachtet. Damit einher geht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, um hierfür keine für den Naturhaushalt wertvolle Grundstücksflächen vorzuhalten.

Belange des Brandschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Es bestehen jedoch keine Hinweise darauf, dass die Planung aufgrund der Belange des Brandschutzes nicht umgesetzt werden kann.

Zu 2. Es wird die Besorgnis des Grundwasseranstiegs geäußert.

Hierzu ist auf die Ausführungen zu Bürger A und D zu verweisen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren die Grundwasserneutralität seines Bauvorhabens nachweisen muss.

Zu 3. Es wird auf die Möglichkeit der Reduzierung der Tiefgaragenstellplätze durch ein Mobilitätskonzept hingewiesen.

Hierzu wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass ein derartiges Mobilitätskonzept derzeit mit dem Eigentümer erstellt wird. Da es sich bei einem Mobilitätskonzept um eine Maßnahme handelt, die auf Dauer angelegt ist und von den Bewohnern der Gebäude aufrechterhalten und akzeptiert werden muss, betrachtet die Stadt Garching selbst Mobilitätskonzepte als Angebote, welche sie ermöglicht und unterstützt. Aufgrund des vorgelegten Mobilitätskonzeptes, welches im Rahmen der Baugenehmigung umgesetzt wird, gehen Eigentümer und Stadt von einer Reduzierung um bis zu 25 % der Stellplätze aus. Damit kann der Vorhabenträger die Stellplätze ohne die Errichtung von Duplexparkern nachweisen. Dies kann Auswirkungen auf die Gründungstiefe der Tiefgarage haben und die Möglichkeit eröffnen, dass die Eingrünung des Wohngebiets nicht unterbaut werden muss. Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass das hydrologische Gutachten von einem umfassenden Tiefgaragenbauwerk ausgeht um vorsorglich den worst case zu untersuchen.

Zu 4. Es wird befürchtet, dass der städtebauliche Vertrag zu einer Vorfestlegung der Planung geführt hat.

Hierzu ist einzuwenden, dass der städtebauliche Vertrag keinen Anspruch auf Realisierung der Planung erhebt. Vielmehr ist, wie in jedem städtebaulichen Vertrag, dieser davon abhängig, dass der Bebauungsplan weiter betrieben und zum Satzungsbeschluss gebracht wird. Ausdrücklich ist in den Verträgen festgehalten, dass der Abschluss des Vertrages selbst keine Verpflichtung der Stadt begründet, den Bebauungsplan in einer bestimmten Form aufzustellen, womit sie letztlich auch die Freiheit hat, das Bebauungsplanverfahren abubrechen und nicht weiterzuführen. Die vom Einwender vermutete Vorfestlegung wird somit klar zurückgewiesen.

Zu 5. Es wird eingewendet, dass die Abwägung fehlerhaft sei.

Hierauf wird erwidert, dass die Dichte der Bebauung, wie bereits zu Punkt 1. beschrieben, nicht aus dem Gedanken resultiert, dem Eigentümer eine Gewinnmaximierung zukommen zu lassen, sondern substanziell Wohnbaurecht zu schaffen, um diesen auch den Bürgern von Garching zukommen zu lassen. Die entsprechenden Regelungen hierfür sind im städtebaulichen Vertrag vorgesehen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zu Punkt 1. verwiesen.

Beschluss:

Die Ausführungen zu den einzelnen Punkten werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

Bürger F, Watzmannring, 85748 Garching, Schreiben vom 19.10.2024

Zu 1. Hohe Bebauungsdichte

Um der Lage unmittelbar angrenzend zum Bürgerpark gerecht zu werden, ist im Bebauungsplan eine Eingrünung mit i. d. R. von 3 Metern festgesetzt. Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung werden durchgehend eingehalten. Somit ist auch gewährleistet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sein werden. Die Höhenentwicklung der angrenzenden Wohngebiete am Riernfeldring ist aufgenommen.

Zu 2. Unangemessene Geschosshöhe

Auszug aus der Stadtrats-Beschlussvorlage 27.01.2022

Zu „Höhenentwicklung“:

Bei den Reihenhäusern wird die Höhenentwicklung vom Watzmannring bezogen auf die Fristhöhe eingehalten. Bei dieser Annahme sind die unterschiedliche Höhenkoten eingeflossen.

Auszug Ende.

Auf Grund des geringfügig unebenen Geländes sind mehrere Höhenkoten festgesetzt, um diesem Belang Rechnung zu tragen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist mit in der Satzung unter 2.1.3 wie folgt festgesetzt: Die Anzahl an zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden im WA ist auf höchstens eine Wohnung je angefangene 130 m² Baugrundstücksfläche begrenzt.

Die Sobon-Quote der Stadt Garching wird hier nur durch das Garchinger Wohnmodell nachgewiesen. EOF-Wohnungen werden in dem Wohngebiet nicht entstehen.

Dieser 2 Parameter bilden bezüglich des sozialen Charakters des zu erwartenden Wohnklientel Rahmenparameter dar, die an diesem Standort angemessen erscheinen.

Zu 3: Überdimensionierte Tiefgarage, mehr Verkehr und Gefahren für Fußgänger

Auszug aus der Beschlussvorlage Stadtratssitzung 27.01.2022:

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat sich gegen die Realisierung des Gehweges auf der Nordseite ausgesprochen. Mehrheitlich wurde die Lösung einer Share-Space-Straßenlösung favorisiert mit dem Ziel, dass der Autofahrer eine sehr reduzierte Geschwindigkeit fährt und die Fußgänger die Straße ebenfalls nutzen. Offen blieb, ob durch die gegebenen Voraussetzungen später eine Fahrradstraße ausgewiesen werden kann und der Fahrradfahrer seine Geschwindigkeit frei wählen kann.

Auszug Ende

Weiterhin ist der Hüterweg nicht in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Begründet wird die Argumentation damit, dass die Straßenplanung sowie die verkehrsrechtliche Beschilderung in die alleinige Zuständigkeit der Stadt Garching fällt. Der Stadtrat kann somit – und auch ohne an den Bebauungsplan gebunden zu sein – seine Zielsetzungen anpassen.

Auch die bisherigen Nutzungen haben Verkehr nach sich gezogen, wenn auch nicht in diesem Maße. Die öffentliche Sicherheit wird durch das geplante Baugebiet nicht gefährdet.

Der Hüterweg ist als Ortsstraße gewidmet. Insoweit ist er bisher nur bedingt in der Klassifizierung als Ortsstraße von seiner Frequenz genutzt worden.

Zu 4: Weniger Freiraum für Erholung

Der öffentliche Raum mit seinen Nutzungsmöglichkeiten wird durch die Bebauung nicht eingeschränkt. Im Immissionsschutzgutachten sind die möglichen Nutzungsarten der unterschiedlichen Parkbereiche mit der jeweils lautesten Nutzungsform als Basis für die Lärmbeurteilung herangezogen worden.

Zu 4. Sicherheitsrisiken für Kinder

Es wird auf die Stellungnahme zu Bürger A verwiesen. Auch die bisherigen Nutzungen des Grundstücks (Wohngebäude, Getränkelerie und das Zoogeschäft) haben Verkehr verursacht. Auch der landwirtschaftliche Verkehr zu den Isarauen nutzt den Hüterweg. Im Bereich des Spielplatzes am Hüterweg befindet sich zum Hüterweg hin ein Zaun. Im Norden und Süden ist der Spielplatz mit Hügeln optisch eingegrenzt. Im Bereich des Bolzplatzes befindet sich keine Zaunanlage. Der Bolzplatz hat einen Abstand zum Hüterweg von ca. 5m. Entlang des Hüterwegs befinden sich Bäume.

Eine optische Trennung zur Straße ist gegeben.

Zu 5. Grundwasserschutz und Tiefgaragen Problematik

Hier wird auf die Stellungnahme zu A, C und D verwiesen.

Zu: Zusammenfassung und Bitte

Die Stellungnahme wird dem Stadtrat als Anlage zur Würdigung und damit zur Beschlussfassung vorgelegt. Zu dem politischen Argument nimmt die Verwaltung nicht Stellung.

Beschluss:

Die Ausführungen zu den einzelnen Punkten werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

**B) Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Regierung von Oberbayern, 80534 München (Anlage 1)**

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Bauen (Anlage 2)

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu 1 a)

In der Begründung wird ausgeführt, warum entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan die Kinderbetreuungseinrichtung als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen wird.

Beschluss: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 1 b)

In den Wohnungen sollen Beschäftigte von städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen wohnen können. Die Wohnnutzung ist gegenüber der Nutzfläche der Kinderbetreuungseinrichtung stark untergeordnet. Die Stadt Garching hat zum Ziel, damit auch für die Kinderbetreuungseinrichtung in diesem Wohngebiet die Personalgewinnung erleichtert wird, diese möglichst diesem Personal zur Verfügung zu stellen. Nachdem das Personal ggf. auch flexibel eingesetzt werden muss, ist eine strikte Bindung an die Beschäftigten nur dieser Einrichtung nicht zielführend, weshalb die Zweckbestimmung allgemeiner auf Beschäftigte von städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen gefasst wird.

Beschluss: Es erfolgt im Sinne der Stellungnahme keine Anpassung der Bebauungsplanunterlagen.

Zu 1 c) In der Begründung wird stets folgende Formulierung gewählt: „Wohnungen für Mitarbeiter der städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen der Stadt Garching“.

Beschluss: Die Begründung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 2 a) Die im Süden verlaufende Zufahrt zum Bohrplatz Th2 wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Nachdem es sich bisher um einen Eigentümerweg handelt, wird die konkrete Eigenschaft des Weges in der straßenrechtlichen Widmung festgelegt.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst. Die geplante Widmungsbeschränkung wird in der Begründung beschrieben.

Zu 2 b) Die Straßenbegrenzungslinie A 6.4. wird wie in der Planzeichnung vom 30.06.2022 wieder aufgenommen.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 3) Nachdem keine Gemeinschaftstiefgarage vorliegt, wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Die Bauräume 1-6 befinden sich auf einem Baugrundstück, der Bauraum 7 auf einem weiteren Baugrundstück. Die darunterliegende Tiefgarage dient jeweils nur den einzelnen Baufeldern.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Beschlussvorlage nicht angepasst.

Zu 4) Die entsprechenden Maßketten werden übernommen und die Planzeichnung im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 5) Die Tiefgarage kann bebaut werden, auch wenn an der Oberfläche auf derselben

Fläche weitere Nutzungen bspw. die Eingrünung oder Grünflächen festgesetzt sind.
Die Darstellung der Planzeichen wird überprüft und ggf. angepasst.
Beschluss: Die Darstellung der Planzeichen wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.
Die Formulierung „Umgrenzung geht anderen Planzeichen vor“ wird belassen um klarzustellen, dass für die Anlegung der unterirdischen Teile der Tiefgarage die entsprechenden Regelungen vorgehen und keine Konkurrenz mit anderen Festsetzungen besteht.

Zu 6) Der Stellungnahme wird gefolgt.
Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 7) In diesem Punkt wird der Stellungnahme teilweise gefolgt. Der Punkt B10.3 wird in die Hinweise verschoben. Die weiteren Punkte werden weiterhin festgesetzt.
Beschluss: Die Satzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 8) Damit der Bauraum mit seiner Gesamtlänge ausgeschöpft werden kann, wird eine abweichende Bauweise für den Bauraum 2 festgesetzt.
Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst. In der Planzeichnung wird in der Schablone der Buchstabe „o“ durch „a“ ersetzt. In der textlichen Festsetzung wird unter Nr. 4 am Ende eine neue Ziffer mit folgendem Wortlaut eingefügt „In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge bis zu 58 m zulässig“

zu 9) Der Stellungnahme wird gefolgt.
Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 10) Der Stellungnahme wird gefolgt.
Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 11 a) Es erfolgt keine Anpassung der Festsetzung von B 3.2. Die Regelung zur Überschreitung der Grundflächen in 3.3 betrifft die mathematische Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Nr. 4 geregelt. Dort befindet sich in 4.1 die Regelung zur Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Terrassen.
Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme nicht angepasst.

Zu 11 b) Im Bauraum 7 wird eine Überschreitung der Baugrenze mit Terrassen nach Süden und Westen entlang der Gebäudekörper mit 3 m als Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt.
Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst. Die Nr. 3.2 wird durch „... im Bauraum um 20% überschritten ...“ergänzt

Zu 12) Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. An der zusätzlichen Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 wird festgehalten. Die Stadt verfolgt damit das Ziel, die möglichen Überschreitungsregelungen einzugrenzen.
Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme nicht angepasst.

Zu 13) Der Stellungnahme wird gefolgt.
Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 14 a) und b) Terrassen sollen in allen Bauräumen möglich sein. Dies verbietet die Festsetzung auch nicht, sondern regelt nur die Frage, ob diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. In allen Bauräumen sind Terrassen mit einer Tiefe von max. 2 m zulässig. Darüber hinaus ist in den Bauräumen 1 und 6 (Reihenhausbebauung) eine Tiefe von bis zu 3 m max. zugelassen.
Beschluss: Um gleichwohl etwaige Unklarheiten für den Vollzug auszuschließen wird die Festsetzung in Nr. 4. 1 Satz 3 wie folgt gefasst: „Abweichend von Satz 2 ist in den Bauräu-

men 1 und 6 eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen mit einer Tiefe von max. 3 m zulässig.“

Zu 14 b) Im Bauraum 7 soll eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen nach Süden und Westen entlang des Gebäudekörpers mit 3 m möglich sein.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst, indem Nr. 4.1 Satz 3 um „Bauraum 7“ ergänzt wird.

Zu 15) Im DenkmalAtlas Bayern ist kein Bodendenkmal aufgeführt. Insoweit ist der Flächennutzungsplan, Plandatum 25.07.2019 überholt. Das Landesamt für Denkmalpflege ist als Träger öffentlicher Belange beteiligt worden und hat keine Stellungnahme abgegeben.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 16) Der Stellungnahme wird gefolgt.

Beschluss: Die Planzeichnung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Bauen, Fachbereich Grünordnung (Anlage 3)

Stellungnahme: siehe Anlage

zu Punkt 4.9 wird nicht nachgekommen. Aufschüttungen für grünordnerische Maßnahmen sind auch für Sträucher etc. möglich.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme nicht angepasst.

Zu Punkt 5.6.

Der Fachbegriff „Mutterboden“ wird durch den Fachbegriff „Oberboden“ ersetzt.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Zu 8. 5. Festgesetzt sind im Punkt 8.5. Bäume, die nicht in privat-Gärten sind. Die in der Festsetzung in Punkt 8.5. angenommen Bäume sind die in der Planzeichnung festgesetzten 30 Bäume.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme nicht angepasst.

Zu Punkt 8.10.

Die gewählte Rechtschreibung wird überprüft und ggf. angepasst.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Hinweis:

Der Hinweis wird nicht aufgenommen. Zum einen ist auf dem Grundstück kein Baumbestand mehr vorhanden, zum anderen hat die Stadt Garching eigene Vorgaben für Bauherren zum Schutz von Kronen- und / oder Wurzelbereiche erstellt.

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme nicht angepasst.

Zu Baumneupflanzungen:

"... wenn eine Erweiterung des Wurzelraums unter wasserdurchlässigen Verkehrsflächen mit einem Wurzelkammersystem oder einer überbaubaren Vegetationstragschicht (Substrat B, ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. ..."

Beschluss: Die Festsetzung wird im Sinne der Stellungnahme angepasst.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Naturschutz, Erholungsgebiete, Landwirtschaft und Forsten (Anlage 3)

Stellungnahme: siehe Anlage

Zu Fledermäusen:

Die Baumfällungen und der Abriss der Gebäude sind bereits erfolgt. Die Baumfällung ist im Winter 2024 außerhalb der Vogelbrutzeit vorgenommen worden.

Zu Brutvögel:

Die Sicherung der CEF-Maßnahmen an den städtischen Bäumen geht ggf. über den Bezugstermin der Wohngebäude hinaus, sodass rechtlich abgesichert gewährleistet ist, dass die Nistkästen außerhalb der Vogelbrutzeit umzuhängen sind.

Im Städtebaulichen Vertrag hat sich der Investor verpflichtet, die Durchführung der CEF-Maßnahmen anzuzeigen. Diese sind vom Investor, einem Vertreter der uNB sowie der Stadt Garching abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren.

Bezugnehmend auf Seite 20 der Begründung zum Bebauungsplan wird der Investor, basierend auf den ökologischen Kriterienkatalog der Landeshauptstadt München vom 20.10.2021, soweit die Fassadengestaltung es ermöglicht, die erforderlichen Nistkästen anbringen wird.

Zu Landschaftsbild:

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes ist eine ausreichende Eingrünung festgesetzt worden.

Zu Eingriff und Ausgleich:

Die Stadt Garching wird die Ausgleichsflächen unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem LfU melden.

Den weiteren Ausführungen kommt die Stadt Garching nach.

Landratsamt München, Frankenthaler Straße 5, 81539 München, Abteilung Immissionsschutz, staatliches Abfallrecht und Altlasten (Anlage 3)

Stellungnahme: siehe Anlage

Die Stellungnahme wird als Zustimmung zum vorgelegten Gutachten gewertet.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt München, Heßstraße 128, 80797 München, Anlage 4

Stellungnahme: siehe Anlage

Neben dem Verweis auf die Stellungnahme vom 16.09.2022 wird der darüberhinausgehende Hinweis zur Kenntnis genommen und bei Bedarf umgesetzt.

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg, Wasserburger Straße 2, 85560 Ebersberg, Anlage 5

Stellungnahme: siehe Anlage

Zum Bereich Landwirtschaft: Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Planung nicht berührt. Auf diesen Belang wird in der Begründung unter dem Punkt 1.3. eingegangen. Das in Planung befindliche Gebiet grenzt nicht an landwirtschaftliche Flächen sondern an den Bürgerpark an. Die Ausgleichsflächen werden im Naturschutzgebiet Mallertshofer Holz mit Heiden nachgewiesen.

Damit sind weder landwirtschaftliche Flächen noch Flächen in der Nähe von Gewässern berührt.

SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Straße 2, 80992 München, Anlage 6

Stellungnahme: siehe Anlage

Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und vom Vorhabensträger im Sinne der Stellungnahme umgesetzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 25, Marsplatz 4, 80335 München, Anlage 7

Stellungnahme: siehe Anlage

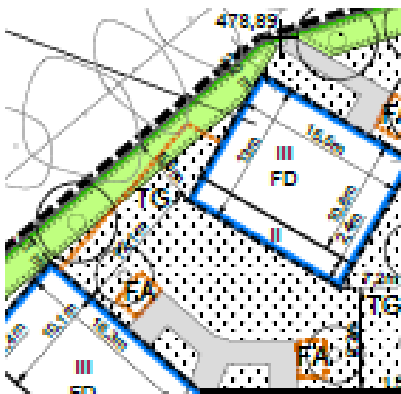
Beschluss: Beschluss: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und vom Vorhabenträger im Sinne der Stellungnahme umgesetzt und beachtet.

Redaktionelle Änderungen: Fahrradabstellanlagen:

Vor den jeweiligen Hauseingängen soll die Errichtung von Fahrradabstellanlagen möglich sein. Beim Bauraum 4 und Bauraum 5 ist jeweils nur eine Abstellanlage dargestellt. Hier soll die Möglichkeit einer 2. Abstellanlage als Nebenanlage möglich sein.

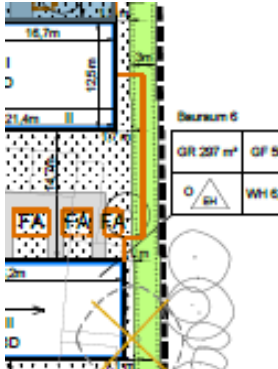
Umgrenzung Flächen für die Tiefgarage

Die Tiefgaragengrenzung verläuft auf der östlichen Grenze des Grünstreifens. Damit wird der Grünstreifen künftig nicht mehr unterbaut. Sollte die dicht am Weg stehende Pappel in das Grundstück hineingewurzelt sein, so würde auch das Wurzelwerk geschützt werden.



Tiefgaragengrenze im Osten

Im Osten zwischen Bauraum 5 und Bauraum 6 ist die Tiefgaragengrenze ebenfalls begründet worden, sodass auch hier die Grünfläche / Eingrünung nicht mehr unterbaut werden muss.



Lichtschächte

Der Vorhabenträger hat angefragt, ob Lichtschächte zur Belichtung von Hobbyräumen größer als bisher festgesetzt ausgebildet sein können. Die Lichtschächte sind in den Terrassen integriert.

Bei 1 m Tiefe könnte der Lichtschacht auch als 2. baulicher Rettungsweg aus dem Hobbyraum genutzt werden. Dies ist nicht gewünscht. Der Hobbyraum soll nicht als erweiterter Wohnraum genutzt werden können. Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, dass Lichtschächte mit einer Breite von max. 2,00 m und einer Tiefe von max. 0,80 m möglich sein sollen.

Beschluss: Lichtschächte, die in einer Terrasse integriert sind, können eine Länge von max. 2,00 m und 0,80 cm haben.

Beschluss: Den redaktionellen Änderungen wird zugestimmt.

Keine Einwände gegen die Planung haben folgende Träger öffentlicher Belange mitgeteilt:

Regionaler Planungsverband München, Schreiben vom 17.10.2024
Gemeinde Eching, Schreiben vom 30.09.2024
Gemeinde Oberschleißheim, Schreiben vom 25.10.2024
Handwerkskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 15.10.2024
IHK für München und Oberbayern, Schreiben vom 17.10.2024
EXA, Schreiben vom 17.09.2024
Vodafone GmbH, Schreiben vom 09.10.2014
Bayernets, Schreiben vom 16.09.2024

II. MEHRHEITLICHER BESCHLUSS (15:9):

Die im Rahmen der Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 175 „Wohnen am Bürgerpark“ werden entsprechend gewürdigt und der so geänderte und überarbeitete Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

TOP 8. Neubau Kinderhaus mit Wohneinheiten am Hüterweg; Genehmigung des Raum- und Funktionsprogramms sowie des Verfahrens zur Vergabe der Planerleistungen

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt.

TOP 9. Neubau Feuerwache Garching - Aktuelle Kostensituation und Fortschreibung des Budgets

I. SACHVORTRAG:

Der Stadtrat hat die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung Stand 09.06.2020 in der Sitzung am 25.06.2020 freigegeben. Für die Maßnahme wurde hier eine Kostenobergrenze von 23.000.000 € brutto festgelegt.

Aufgrund der volatilen Markt- und Preisentwicklung wurde die Kostenobergrenze im Stadtratsbeschluss vom 29.09.2022 auf 28.000.000 € angehoben. Dies berücksichtigte die Entwicklungen bis zur Mitte des Jahres 2022.

Stand heute sind ca. 65% der Gesamtbauleistung submittiert und vergeben. Die aktuelle Kostenverfolgung der verschiedenen Fachdisziplinen inklusive der einzelnen Prognosen befindet sich in Anlage 1.

Die Hochbaugewerke prognostizieren eine Unterschreitung des Budgets um **79.240,86 €**.

Die Prognose der HLS-Gewerke unterschreitet das Budget um **145.341,80 €**.

Dem entgegenstehend überschreiten die ELT-Gewerke das Budget um **691.466,11 €**.

Für die Außenanlagen liegt ein bepreistes LV vor, welches das Budget um **27.164,79 €** übersteigt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die aktuellen Beauftragungen inklusive der Prognosen das freigegebene Budget der Baukosten um **494.048,24 €** überschreiten. Die Prognose beinhaltet die bereits beauftragten Gewerke mit zusätzlichen Nachträgen. Weitere Nachtragspotentiale sind aktuell nicht berücksichtigt, da das volatile Marktumfeld eine belastbare Aussage nicht tätigen lässt.

Ebenfalls muss auch eine Kostenfortschreibung im Bezug auf die Baunebenkosten vollzogen werden. Das Budget für diese Kosten stammt ebenfalls aus der Kostenberechnung 06/2020 und sah eine Annahme von 18% der damaligen Baukosten vor. Diese betrug zum damaligen Zeitpunkt insgesamt 2,89 Mio. € und wurde seitdem nicht mehr angepasst. Die aktuell beauftragten Verträge und Nachträge inklusive Prognose schließt bei 4,00 Mio. €. Hierbei bestätigt sich jedoch die Annahme der 18%. Berechnet man diese auf das aktuelle Baukostenbudget von 24,9 Mio. € würden die Baunebenkosten bei 4,5 Mio. € liegen.

Daraus folgt, dass das Gesamtbudget von 28 Mio. € unter Einbeziehung der angepassten Baunebenkosten um 2 Mio. € auf insgesamt 30 Mio. € angehoben werden muss, um die Qualitäten aufrecht zu erhalten.

Im Planerteam und in Abstimmung mit dem Nutzer wurden deshalb mögliche Einsparpotentiale ermittelt die die Überschreitung des Budgets minimieren würde:

Einsparungen Architekt:

- Gitterrostdecken des Umkleide- und Werkstattbereichs EG (reine Optik) 40.787,00 €
- Sonnenschutz Wohnungen Ostseite bei Erhalt der Nachrüstbarkeit
32.000,00 €
- Reduzierung der Bodenbeläge Parkett, Ersatz durch Nutzestrich 10.600,00 €
- Ersatz der tischlermäßig gefertigten Sideboards in den Büros
10.000,00 €
- Zurückstellung der Sportgeräte, Alternative: Kauf von gebrauchten Geräten
40.300,00 €
- Zurückstellung der Atemschutzübungsstrecke, Vorrüstung vorhanden
322.420,00 €

Einsparungen HLS Planung:

- Entfall der Sauna 25.000,00 €

Einsparungen ELT Planung:

- Entfall Videotechnik Fahrzeughalle 10.287,55 €
- Entfall Audioanlage Fitnessraum 4.331,60 €

Aufsummiert ergibt die Auflistung eine mögliche Einsparung von rund 495.000 €. Die Einsparungen wurden so gewählt, dass eine Nachrüstung jederzeit erfolgen kann.

Die Stellungnahme der Feuerwehr ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Betrachtet man die generellen Preisentwicklungen der Baupreisindizes gemäß dem statistischen Bundesamt im Zeitraum der letzten Erhöhung im 2. Quartal 2022 bis zum 3. Quartal 2024 wurde eine Baupreissteigerung von 15,3 % ermittelt. Bei 28 Mio. € entspricht dies einer Erhöhung von insgesamt ca. 4,2 Mio €. Das bedeutet, dass das Projekt des Neubaus der Feuerwache Garching mit einer Erhöhung um rund 2. Mio € im unteren Bereich des aktuellen Marktumfeldes liegt.

Aus Sicht der Verwaltung steht das mögliche Einsparen der aufgezeigten Potenziale nicht im Verhältnis zum Qualitäts- und Funktionsverlust, deshalb empfiehlt die Verwaltung das Budget von 28 Mio. € um 2 Mio. € auf insgesamt 30 Mio. € bei gleichbleibender Qualität zu erhöhen.

Haushaltsmittel sind unter den entsprechenden Haushaltsstellen in ausreichender Höhe beantragt.

Die Auswirkungen auf die restlichen Vergaben werden Anfang nächsten Jahres in einem aktualisierten Vergabeterminplan dem Stadtrat vorgestellt.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS: (24:0)

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen und der Kostenverfolgung sowie der notwendigen Budgetanpassung zugestimmt.

TOP 10. Förderrichtlinie der Stadt Garching zur Unterstützung des Werner-Heisenberg-Gymnasiums

I. SACHVORTRAG:

In der am 04.03.2024 abgeschlossenen Zweckvereinbarung zwischen der Stadt Garching mit dem Landkreis München ist geregelt, dass die Stadt Garching die vereinnahmten Gelder aus der Vermietung der in dieser festgelegten Räume im Werner-Heisenberg-Gymnasiums vereinnahmen darf und diese Einnahmen vorrangig der Schulgemeinschaft für Schülerfahrten und Schüleraustausche zur Verfügung stellen soll.

Die Verwaltung schlägt die in Anlage befindliche Förderrichtlinie vor, um den Fördergegenstand, die Förderberechtigten, den Förderumfang und die Art der Abwicklung näher zu regeln.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (24:0):

Die in der Anlage befindliche Förderrichtlinie der Stadt Garching zur Unterstützung des Werner-Heisenberg-Gymnasiums wird beschlossen. Die Anlage wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

TOP 11. Hebesatzsatzung der Stadt Garching

I. SACHVORTRAG:

1. Hintergrund: Die Grundsteuerreform in Bayern

Mit der Grundsteuerreform, die ab dem 1. Januar 2025 in Kraft tritt, wird die bisherige Berechnungsmethode der Grundsteuer grundlegend überarbeitet. Ziel der Reform ist es, die Grundsteuer nach einem bundesweit einheitlichen Rahmen zu erheben, wobei den Ländern die Möglichkeit eingeräumt wurde, eigene Regelungen (sog. Öffnungsklausel) zu treffen. Bayern hat hiervon Gebrauch gemacht und das **bayerische Flächen-Lage-Modell** eingeführt.

1.1 Die bisherigen Regelungen

Die Grundsteuer wurde bisher auf Basis der Einheitswerte berechnet, die letztmalig 1964 für Westdeutschland und 1935 für Ostdeutschland festgelegt wurden. Diese Werte spiegelten die aktuelle Wertentwicklung von Grundstücken und Gebäuden nicht mehr wider, was wiederholt vom Bundesverfassungsgericht als verfassungswidrig eingestuft wurde.

1.2 Das bayerische Flächen-Lage-Modell

Das Flächen-Lage-Modell basiert auf der Fläche des Grundstücks, der Gebäudefläche sowie einem Lagefaktor. Dieser Lagefaktor wird anhand von Daten wie Bodenrichtwerten und Infrastrukturangeboten berechnet. Durch diese Methode wird das komplexe und intransparent gewordene Bewertungssystem der Einheitswerte abgelöst.

Im Gegensatz zu den meisten anderen Bundesländern berücksichtigt Bayern bewusst keine individuellen Grundstückswerte, um eine einfache und verwaltungsfreundliche Umsetzung zu ermöglichen. Ziel ist es, soziale Härten zu vermeiden und die finanzielle Belastung der Bürger nachvollziehbarer zu gestalten.

2. Empfehlungen des Bayerischen Städtetags

Der Bayerische Städtetag empfiehlt in seiner Handreichung von Juni 2024 folgende Maßnahmen zur Hebesatzfestlegung:

- Orientierung an den von dem Landesamt für Statistik bereitgestellten **aufkommensneutralen Hebesatzprognosen**.
- Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen und Risikopuffern, da viele Datensätze aus den Finanzämtern noch nicht plausibilisiert sind.
- Vorsichtiger Umgang mit Forderungen einzelner Interessengruppen, wie dem Bayerischen Bauernverband, der eine deutliche Senkung der Grundsteuer A fordert.

3. Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands

Der Bayerische Bauernverband (BBV) hat in seiner Pressemitteilung vom 4. Oktober 2024 sowie einem Schreiben an die Kommunen die folgenden zentralen Punkte zur Grundsteuerreform und der Festlegung der neuen Hebesätze betont:

3.1. Geänderte Besteuerung landwirtschaftlicher Wohnhäuser

Im Rahmen der Reform werden die Wohnteile land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nicht mehr der Grundsteuer A (landwirtschaftliches Vermögen), sondern der Grundsteuer B (Grundvermögen) zugeordnet. Dadurch ergibt sich für landwirtschaftliche Betriebe eine potenzielle Mehrbelastung, da sie zusätzlich zur Grundsteuer für den Betrieb (Grundsteuer A) auch die Grundsteuer für die Wohnhäuser (Grundsteuer B) zahlen müssen.

3.2. Forderung zur Anpassung der Hebesätze

Der BBV fordert, dass die neuen Hebesätze die Änderungen bei der Berechnungsgrundlage berücksichtigen. Konkret schlägt der Verband vor:

- Das bisherige **Grundsteuermessbetragsvolumen der Grundsteuer A** muss um das Volumen verringert werden, das bisher auf die Wohnteile entfiel.
- Im Gegenzug soll das Grundsteuermessbetragsvolumen der Grundsteuer B um diesen Wert erhöht werden, um die neue Zuordnung zu berücksichtigen.

3.3. Kritik an bisherigen Entscheidungen der Kommunen

Der BBV hat Rückmeldungen erhalten, dass viele Kommunen die Hebesätze der Grundsteuer A erhöhen, um das bisherige Steueraufkommen zu sichern, ohne die veränderte Zuordnung der Wohngebäude zu berücksichtigen. Dies führe zu einer **Doppelbelastung** für Bauernfamilien, da sie neben der höheren Grundsteuer A für ihre Betriebe auch die Grundsteuer B für ihre Wohnhäuser zahlen müssten.

3.4. Appell an die Kommunen

Der BBV fordert die Kommunen auf, bei der Festlegung der Hebesätze die neuen Rahmenbedingungen zu beachten und eine faire Lastenverteilung sicherzustellen. Es wird betont, dass eine gerechte Anpassung der Hebesätze entscheidend ist, um die Belastung der land-

wirtschaftlichen Betriebe nicht unverhältnismäßig zu erhöhen.

4. Auswirkungen auf die Stadt Garching

Die Grundsteuer ist eine bedeutende Einnahmequelle für Kommunen. Um Einnahmeverluste oder unverhältnismäßige Mehrbelastungen für die Bürger zu vermeiden, wurde die Reform so gestaltet, dass sie aufkommensneutral umgesetzt werden soll. Dies bedeutet, dass die Kommunen ihre bisherigen Einnahmen durch die Anpassung der Hebesätze sichern können.

5. Anpassung der Hebesätze

5.1 Grundsteuer A: Landwirtschaftliche Flächen

Der Bayerische Bauernverband hat empfohlen, die Grundsteuer A erheblich zu senken, da landwirtschaftliche Flächen durch das Flächen-Lage-Modell stärker belastet werden könnten. Diese Empfehlung wurde geprüft, aber für die Stadt Garching als nicht zielführend eingestuft, da die Einnahmen aus der Grundsteuer A im Vergleich zur Grundsteuer B unerheblich sind.

Jedoch verweist die Stadt Garching auf **Art. 4 Abs. 2 Bayerisches Grundsteuergesetz**, wonach landwirtschaftliche Wohngebäude auf Antrag in der Steuererklärung eine Ermäßigung der Grundsteuermesszahl um 25 % erhalten. Um die besondere Lage zu berücksichtigen empfiehlt die Verwaltung eine zusätzliche Entlastung im Rahmen der Grundsteuer A um 10 Prozentpunkte auf einen Hebesatz von 260% zu senken.

Die Verwaltung schlägt eine moderate Absenkung des Hebesatzes für die Grundsteuer A von 310 % auf **260 %** vor. Diese Anpassung orientiert sich an der Empfehlung des Bayerischen Städtetages, der eine solche Absenkung als angemessen und aufkommensneutral einstuft.

3.2 Grundsteuer B: Bebaute und bebaubare Grundstücke

Die Grundsteuer B betrifft überwiegend Wohn- und Gewerbeimmobilien und stellt die Hauptquelle der Grundsteuereinnahmen dar. Um die Einnahmen der Stadt zu stabilisieren und die Reform aufkommensneutral umzusetzen, wird eine Anhebung des Hebesatzes von 310 % auf **325 %** vorgeschlagen.

4. Vorgehen bei der Ermittlung

Bei der Ermittlung der neuen Hebesätze wurden zunächst die neuen Grundsteuermessbeträge über die zugehörige Steuernummer ausgelesen und ggf. der entsprechenden Grundsteuerart zugewiesen. Diesen wurde dann im zweiten Schritt die alten Grundsteuermessbeträge zugeordnet. So wird sichergestellt, dass nur Änderungen berücksichtigt werden, für die auch Werte vorliegen.

Aus der Summe der alten Grundsteuermessbeträge wurde dann mit dem aktuellen Hebesatz von 310% die Grundsteuer jeweils gesamt und nach Grundsteuerart ermittelt. Diese Grundsteuer wurde dann ins Verhältnis zum den neuen Grundsteuermessbeträgen gesetzt und der neue Hebesatz ermittelt.

Konkret bedeutet dies:

	Grundsteuer A	Grundsteuer B	Mischkalkulation
Messbetrag, alt	6.130,06	1.060.097,97	1.066.328,03
Messbetrag, neu	6.997,02	1.017.749,56	1.024.746,58
Aufkommen	19.003,19	3.286.613,71	3.305.616,89

Hebesatz, neu	271,59 %	322,93 %	322,58 %
---------------	----------	----------	----------

5. Einnahmeprognose

Die vorgeschlagene Anpassung der Hebesätze gewährleistet, dass das Gesamtaufkommen der Stadt Garching nahezu stabil bleibt. Dies sichert die kommunalen Haushaltsmittel, ohne die Bürger über Gebühr zu belasten.

6. Ausblick: Zukünftige Entwicklungen und Anpassungsbedarf

Die Grundsteuerreform in Bayern ist eine der umfassendsten Änderungen im kommunalen Steuerwesen der letzten Jahrzehnte. Trotz intensiver Vorbereitungen und der Bereitstellung von Daten durch die Finanzämter ist der aktuelle Umsetzungsstand noch nicht abschließend.

6.1. Unvollständige Datengrundlage

- Viele der von den Finanzämtern übermittelten Steuermessbeträge sind noch nicht plausibilisiert. Es gibt Berichte über fehlerhafte oder unvollständige Datensätze, die in den kommenden Jahren korrigiert werden müssen.
- Nachmeldungen, insbesondere bei Zurechnungsfortschreibungen (z. B. bei Eigentümerwechseln), sowie Berichtigungen durch Steuerpflichtige sind zu erwarten. Dies wird die Steuergrundlage voraussichtlich weiter verändern.

6.2. Ungewissheit über tatsächliches Aufkommen

- Das tatsächliche Steueraufkommen der neuen Grundsteuer wird sich erst nach mehreren Jahren stabilisieren, wenn alle Daten endgültig verarbeitet sind. Bis dahin bleiben Unsicherheiten bestehen, die bei der Festlegung der Hebesätze berücksichtigt werden müssen.

6.3. Dynamik der Hebesatzgestaltung

- Aufgrund der oben genannten Unsicherheiten und möglicher Veränderungen bei den Steuergrundlagen ist davon auszugehen, dass die festgelegten Hebesätze nicht langfristig stabil bleiben können. Anpassungen könnten erforderlich werden, um das angestrebte Ziel der Aufkommensneutralität zu wahren oder auf neue Rahmenbedingungen zu reagieren.
- Auch Entwicklungen wie Veränderungen der finanziellen Gesamtsituation der Stadt Garching oder politische Vorgaben auf Landesebene können zukünftige Anpassungen notwendig machen.

6.4. Plan zur Überprüfung der Hebesätze

- Die Verwaltung wird die Entwicklung der Steuermessbeträge und des tatsächlichen Aufkommens in den nächsten Jahren kontinuierlich beobachten.
- Spätestens nach Vorliegen belastbarer Daten wird eine erneute Prüfung der Hebesätze stattfinden, um sicherzustellen, dass die Steuerlast gerecht verteilt bleibt und die Einnahmen der Stadt langfristig gesichert sind.

Die Stadt Garching wird die Bürger über alle zukünftigen Änderungen transparent informieren und darauf achten, dass die Anpassungen sowohl sachgerecht als auch nachvollziehbar gestaltet werden.

Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.12.2024 den Beschluss der Satzung der Stadt Garching b. München über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze (Grundsteuerhebesatzsatzung) empfohlen.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (24:0):

Der Stadtrat beschließt die Satzung der Stadt Garching b. München über die Festsetzung der Grundsteuerhebesätze (Grundsteuerhebesatzsatzung) gem. Anlage 1.

Die Anlage 1 wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt und liegt der Niederschrift bei.

TOP 12. Feststellung des Jahresergebnisses 2023 (Bilanz) der Stadtwerke Garching

I. SACHVORTRAG:

Ein Wirtschaftsprüfer war beauftragt, den Abschluss für 2023 kaufmännisch zu erstellen. Der Lagebericht, die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung liegen nun vollständig vor. Das Wirtschaftsjahr 2023 schließt mit einem Verlust von 406.266,77 € ab. Der „Gesamtgewinn“ über die

Jahre beträgt nun 1.032.428,98 €.

Die statistisch erfasste Abwassermenge betrug im Vorjahr 1,432 Mio. cbm und im laufenden Jahr

1,482 Mio. cbm, was abgrenzungsbedingt einen leichten Umsatzrückgang auf 1.460.945 € (Vorjahr: 1.476.182 €) nach sich zog. Im Jahr 2023 wurden 202 TEUR investiert.

Die Bilanzsumme sank mit 11.767.132,93 € gegenüber dem Vorjahr (12.324.314,18 €).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sanken 2023 um 270.232,77 € auf 2.491.547,42 €,

die Guthaben bei Kreditinstituten sank um 200.935,39 € auf 1.997.506,15 €.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme sank von 45,2 % auf 43,89%. Berücksichtigt man

die Ertragszuschüsse, so liegt die Eigenkapitalquote bei 75,57 % (Vorjahr 74,99 %).

Gewinn- und Verlustrechnung sowie Bilanz sind als Anlage beigefügt und Bestandteil dieser Niederschrift.

Die Bilanz 2023 muss noch von einem Wirtschaftsprüfer testiert werden.

II. EINSTIMMIGER BESCHLUSS (24:0):

Es wird der Jahresabschluss 2023 mit einer Bilanzsumme von 11.767.132,93 € und einem Jahresverlust von 406.266,77 € ohne Änderungen zur Kenntnis genommen. Der Jahresverlust wird von der Gewinnrücklage entnommen. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses und sind der Niederschrift beizufügen.

TOP 13. Mitteilungen aus der Verwaltung

Die Sonnensegel im Bürgerpark wurden heute montiert. Die Bauzäune kommen jetzt weg.

Der Toilettencontainer ist bestellt und wird im April bzw. Mai 2025 geliefert.

Aktuell läuft die Ausschreibung für die Fundamente sowie Spartenanschlüsse für die Toilette.

TOP 14. Sonstiges; Anträge und Anfragen

TOP 14.1. Wahlhelfer

Stadträtin Frau Theis erkundigt sich, ob die Stadt Bedarf an Wahlhelferinnen und Wahlhelfer hat. Auf der Homepage der Stadt sind noch die Europawahlen hinterlegt. Der Vorsitzende sichert eine Aktualisierung zu.

TOP 14.2. Behindertengerechter Zugang zum Garchinger See

Stadtrat Grünwald berichtet von einem Antrag einer Bürgerin einen behindertengerechten Zugang in den Garchinger See zu installieren. Im Garchinger See gibt es Treppen mit Handlauf für Gehbehinderte sollte eine Rampe mit Handlauf installiert werden damit diese den See betreten können. Als Muster könne der Badensee in Unterföhring oder der Badensee Stoibermühle dienen. Der Antrag liegt dem Protokoll anbei.

TOP 14.3. Blendende Straßenlaternen

Stadträtin Frau Cumani erkundigt sich an wen sich Bürger wenden können, die eine individuelle Abschattung der Straßenbeleuchtung benötigen, die bereits gemeldet hätten aber noch Nichts geschehen sei. Der Bauamtsleiter berichtet, dass aktuell alle Beschwerden durch die ausführende Firma abgearbeitet werden, die Firma aber nicht auf dem laufenden sei. Wenn es sich um neue Mängel handelt, dann sollen sich die Bürger an die Bauverwaltung melden.

TOP 14.4. Aufstellung über Leerstand in Garching und zweckentfremdete Wohnungen

Stadtrat Dr. Adolf erkundigt sich, ob es in der Stadt eine Aufstellung über den Leerstand von Wohnungen bzw. von zweckentfremdeten Wohnungen gibt.

TOP 14.5. Nette Toilette

Stadtrat Kratzl lobt die Pressemitteilung zur netten Toilette und regt an, dass die Informationen dazu auch nochmal auf der Homepage unter Soziales > Behindertentoiletten eingestellt werden.

Nachdem keine Wortmeldungen mehr vorliegen, bedankt sich der Vorsitzende bei allen Anwesenden und beendet um 21:30 Uhr die öffentliche Sitzung.

Dr. Dietmar Gruchmann
Vorsitz

Sylvia May
Schriftführung

Genehmigungsvermerk:

Die Niederschrift gilt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO als vom Stadtrat genehmigt.

Sitzung, bei der das Protokoll ausliegt:
