

Vorlage Nr.: 2-BV/200/2021  
Status: öffentlich  
Geschäftsbereich: Bauverwaltung  
Datum: 21.01.2021  
Verfasser: Zettl Klaus

---

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben; Einsatztrainingszentrum (ETZ) des Zolls am Standort Garching Hochbrück, Ingolstädter Landstraße 100, sowie künftige Nutzung der Restflächen**

---

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
02.02.2021	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

---

**I. SACHVORTRAG:**

Die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) als Eigentümerin der Liegenschaften Ingolstädter Landstraße 100 beabsichtigt auf einer Teilfläche Ihres Grundstücks Fl.Nr. 1596 das Vorhaben für ein Einsatztrainingszentrum Zoll (ETZ) zu realisieren.

Im Auftrag der BIMA erstellte die PD Berater der öffentlichen Hand GmbH eine Machbarkeitsstudie. Aufgabenstellung war, eine mögliche Anordnung der drei Gebäude, die das ETZ abbilden, zu prüfen. Sie bestehen im Wesentlichen aus einer Zweifeldsporthalle (ZSP) mit Sonderräumen, einer 3x3-Raumschießanlage (RSA), einem Einsatztrainingsgebäude (ETR), Außentrainingsflächen sowie Parkplatz.

Bundesweit sollen ca. 12 ETZ entstehen. Nach aktuellem Stand ist davon auszugehen, dass die 12 ETZ standardisiert und somit im Wesentlichen baugleich sein sollen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Garching ist diese Fläche als Fläche für den Wald ausgewiesen. Die Verwaltung hält die Durchführung der Bauleitplanverfahren für geboten. Nach rechtlicher Würdigung kann unter Abweichung der Vorschriften des § 35 BauGB ein solches Vorhaben durch Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zugelassen werden. Die Möglichkeit eine Genehmigung nach § 37 Abs. 1 BauGB zu erhalten, schließt nicht aus, auf kooperativem Wege eine Bauleitplanung für das Areal durchzuführen. Die BIMA will dieses Baurecht gemeinsam mit der Stadt Garching im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanverfahren sichern.

Wie der Anlage 1 Seite 4 zu entnehmen ist, wurden der BIMA weitere Nutzungsbedarfe gemeldet. Deshalb ist es aus Sicht der Verwaltung wichtig, das Areal insgesamt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

1. Die Bundeswehr beabsichtigt nördlich der südlichen Zufahrtsstraße zwei Hallenschießanlagen zu errichten.
2. Östlich des ETZ wäre unter Umständen auf dem ehemaligen Sportplatz eine gewerbliche Nutzung denkbar, sofern die Stadt Garching hierfür einen Bedarf sieht.
3. Südlich des ETZ ist eine Fläche von ca. 23.000 m<sup>2</sup> für den Bedarf von Bund und Land sowie dem Hauptzollamt angemeldet. Bisher sind laut BIMA jedoch noch keine konkreten Vorhaben benannt.
4. Die Hallen des ehemaligen Mob-Stützpunktes sind aktuell vom Bayerischen Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelrecht (LGL) bis Ende 2022 als Pandemielager angemietet. Eine Nachnutzung ist noch nicht bekannt.

Für die Stadt Garching bietet sich neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Chance,

1. eine Ergänzung für das Garchinger Radwegenetz zu schaffen. Der Verlauf des Radweges ist in Anlage 1, Seite 4 dargestellt,
2. für die Rettungshundestaffel eine Erschließung von Norden zu Ihrem Grundstück zu ermöglichen,
3. bei Bedarf ein ca. 9.000 m<sup>2</sup> großes Gewerbegebiet zu ermöglichen,
4. Die im FNP als „Fläche für Kleingärten“ als Waldfläche umzuwandeln.

Die Verwaltung empfiehlt, die vom Bund bzw. Land angemeldeten Flächenbedarfe im Rahmen der FNP-Änderung auszuweisen. Die Verwaltung empfiehlt, das Gebiet als Sondergebiet „Flächen für den hoheitlichen Bedarf des Bundes und Landes“ auszuweisen.

Um einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung gerecht zu werden, ist für das ETZ ein Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Bauleitplanverfahren ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Abstimmung naturschutzfachlicher, verkehrlicher Belange sowie der Sicherung des Radwegeverlaufes (gem. Anlage 1 Seite 4). Deshalb sollte der Radweg als Bestandteil des Bebauungsplanes für das ETZ aufgenommen werden. Ebenso sollte die Erschließung des Grundstücks der Rettungshundestaffel von Norden in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die vorgeschlagenen Geltungsbereichsgrenzen hinsichtlich FNP-Änderung und Bebauungsplan sind in den Anlagen 3 und 4 eingetragen.

Alle mit der Baurechtschaffung entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger (BIMA) zu tragen. Hierfür ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger (BIMA) zu schließen. Ebenso die Sicherung des Radweges.

## **II. BESCHLUSS:**

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die Beschlüsse für die erforderlichen Bauleitplanverfahren vorzubereiten. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, mit der BIMA den städtebaulichen Vertrag zu verhandeln bzw. vorzubereiten.

## **III. VERTEILER:**

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

Anlage 1: Vorhaben Einsatz-Trainingszentrum 08.01.2021

Anlage 2: Einsatz-Trainings-Zentrum, Beispielplanung mit Erläuterungen

Anlage 3: Vorschlag Geltungsbereich FNP-Änderung

Anlage 4: Vorschlag Geltungsbereich Bebauungsplan ETZ