

Vorlage Nr.: 2-BV/200/2021-1-2-1-1
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 30.11.2023
Verfasser:

Bebauungsplan Nr. 191 "SO für den hoheitlichen Bedarf des Bundes - ETZ", Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes; Antrag der BImA auf Änderung des Aufstellungsbeschlusses - Beschluss Stadtrat.

Beratungsfolge:
Datum Gremium
14.12.2023 Stadtrat

I. SACHVORTRAG:

Mit Beschluss vom 14.12.2021 hat der Stadtrat mehrheitlich einen Aufstellungsbeschluss für BPl. 191 Sondergebiet für den hoheitlichen Bedarf des Bundes und zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans für das Einsatztrainingszentrum Zoll (ETZ) und die weitere Entwicklung der ehemaligen BW-Flächen gefasst. Anschließend wurden die Unterlagen für das Bauleitplanverfahren (z.B. Planzeichnung, Satzung, Gutachten Naturschutz, Verkehr und Lärm) abgestimmt und beauftragt, sowie die vertraglichen Regelungen erstellt. Zudem wurde die dem Staatlichen Bauamt Freising übertragene Umsetzung des Radschnellwegs integriert.

Bei Präsentation des Vorentwurfes durch BImA, Planer hat sich gezeigt, dass die bisher beschlossene Planung durch die Fortschreibung deutliche Änderungen erfahren hat. Hierdurch sind die am 14.12.2021 gefassten Beschlüsse neu zu fassen. Mit Schreiben der BImA vom 21.11.2023 (Anlage 1) werden die Änderungen wie folgt beschrieben

- Berücksichtigung des Radschnellwegs und darum Verschiebung des Plangebiets nach Osten
- Aufnahme der Planstraße im Norden (= Südliche Erschließungsstraße) in den Umgriff und Verbreiterung der Straße im Osten
- Fortschreibung der Planung und daraus resultierend ein größerer Flächenbedarf für das ETZ von ca. 28.445 m² (statt 25.000 m²)

Anm. Verwaltung: Die Verschiebung/Vergrößerung des Geltungsbereichs ergibt sich **nicht allein** aus der Integration des Radschnellwegs. Auch die ETZ-Flächenzunahme und die Verbreiterung der östlichen Erschließung (dient auch dem südlichen Grundstücksteil) tragen hierzu wesentlich bei. Ob bzw. inwieweit im FNP dargestellte Bannwaldflächen nun betroffen sind, wird derzeit ermittelt.

Die beschlossene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ist hinsichtlich des fortgeschriebenen Plankonzeptes und des geänderten Umgriffs von BPl. 191 anzupassen. Der weitere im Beschluss vom 14.12.2021 enthaltene Umfang der 2. Änderung bleibt unverändert (s. Anlage 3).

Auf eine alternative Radwegetrasse östlich des MOB-Stützpunktes in Richtung Schleißheimer Kanal kann derzeit nicht verzichtet werden, da die Verfügbarkeit der für den Radschnellweg benötigten

Flächen an der B13 im Bereich des BwSAN-Zentrums vom positiven Ausgang eines bei der Bundeswehr durchzuführenden Entbehrlichkeitsverfahren abhängt. Von der Standortverwaltung wird die Entbehrlichkeit positiv beurteilt, die unabhängige ministerielle Entscheidung auf Bundesebene wird aber noch ca. 1 Jahr beanspruchen.

Dem Antrag vom 21.11.2023 liegt das fortgeschriebene Plankonzept von BPl. 191 bei (Anlage 2). Die Erschließung erfolgt über die Südliche Erschließungsstraße und die B13. Zur Leistungsfähigkeit des Knotens wird derzeit ein Verkehrsgutachten erstellt. Nach Auffassung des Staatlichen Bauamtes Freising und der Verwaltung muss die Leistungsfähigkeit des Knotens die Gesamtentwicklung abbilden. Hier enthalten sind nicht nur das ETZ und das evtl. noch zu realisierende GE, sondern auch die im FNP dargestellte südliche Erweiterungsfläche, die Belange der Bundeswehr mit der südlichen Ausfahrt aus ihrem Gelände und der MOB-Stützpunkt.

Das ETZ gliedert sich in 3 Bauräume - eine Raumschießanlage (SO1), ein Einsatztrainingsgebäude (SO2) und eine Sporthalle (SO3) - mit max. 2 VG und Wandhöhen von 12,5 m. Im südlichen Teil befindet sich eine offene Einsatztrainingsfläche mit Brandschutzübungsplatz, östlich des SO2 temporäre Hundezwinger für Diensthunde während des Trainings der Hundeführer. Im Nordwesten befindet sich eine Anlage für 145 Kfz-Stellplätze. Die farblich markierten, mittleren Reihen sollen mit einer PV-Anlage überdacht werden. Dezentrale Anlagen für Fahrradabstellplätze befinden sich im SO1, SO3. Dem fortgeschriebenen Plankonzept wird von der Verwaltung grundsätzlich zugestimmt.

Wie ausgeführt sind ergänzende Fachgutachten notwendig. Das Verkehrsgutachten ist noch nicht in ausreichender Form erstellt, ein Schallgutachten ist beauftragt. Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung mit den erforderlichen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen und -Flächen wurde erstellt und befindet sich in der finalen Abstimmung mit UNB bzw HNB. Das Bauleitplanverfahren kann ohne vollständige Unterlagen nicht gestartet werden.

Die ergänzenden vertraglichen Regelungen sind noch nicht abschließend getroffen worden. Zeitnah soll ein Vorvertrag unterzeichnet werden, worin auch Aussagen zu Themen wie dem Ankauf von Gewerbeflächen und zur Erschließung Übungsplatz Rettungshundestaffel enthalten sind. Zu beiden Themen fehlen noch Informationen bzw. Rückmeldung/Abstimmung von Seiten der BlmA oder der Bundeswehr.

⇒ **Anm. Vw:** Zu einem möglichen Ankauf von Gewerbeflächen ist inzwischen ein Schreiben der BlmA eingegangen. Dieses wird derzeit intern mit dem FB Liegenschaften abgestimmt.

Die Verwaltung legt dem Gremium den Vorvertrag zur Genehmigung vor, sobald dieser endgültig abgestimmt wurde und die geforderten Inhalte aufweist.

Um die Zeitschiene des Bundes bei der ETZ-Umsetzung dennoch nicht zu verzögern, schlägt die Verwaltung trotz der noch ungeklärten Themen vor, einen Aufstellungsbeschluss zu fassen und die fortgeschriebene Planung als Grundlage des Bauleitplanverfahrens zu verwenden. Zur Durchführung der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB werden die vollständigen Fachgutachten und der genehmigte Vorvertrag benötigt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 05.12.2023 über das Vorhaben beraten. Es wurde einstimmig beschlossen unter Ziff. 2) zu ergänzen, dass Bannwaldflächen von der Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dem u.a. Beschluss wurde vom Gremium insgesamt mehrheitlich zugestimmt.

II. BESCHLUSS:

Der Stadtrat nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis und beschließt:

- 1) Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird die am 14.12.2021 beschlossene 2. Änderung hinsichtlich des Umgriffs des fortgeschriebenen Plankonzeptes von BPl. 191 angepasst.
- 2) Dem fortgeschriebenen Entwurfskonzept und seinem Planungsumgriff wird als Grundlage für BPl. 191 - Sondergebiet für den hoheitlichen Bedarf des Bundes zugestimmt. Bannwaldflächen dürfen von der Planung nicht beeinträchtigt werden.
- 3) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 191 - Sondergebiet für den hoheitlichen Bedarf des Bundes wird, gemäß fortgeschriebenem Planungskonzept und Umgriff, beschlossen.
- 4) Die Freigabe für das Verfahren nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB wird erteilt. Vor Durchführung der vorgezogenen Beteiligung ist der Vorvertrag vom Gremium zu genehmigen.
- 5) Die Anlagen 1 - 3 werden zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

Anlagen:

- Anlage 1 Schr. BImA
- Anlage 2 Plankonzept
- Anlage 3 FNP



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sophienstraße 6, 80333 München

Universitätsstadt Garching
Rathausplatz 3
85748 Garching b. München

per Mail an: [Redacted]

SMART Facility Management
GESCHÄFTSZEICHEN [Redacted]
HR-KONTAKT [Redacted]
ANSCHRIEB Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Sophienstraße 6
80333 München
TEL. [Redacted]
FAX [Redacted]
E-MAIL [Redacted]
INTERNET www.bundesimmobilien.de
DATUM 21.11.2023

Antrag gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens - hier: Änderung unserer Anträge vom 29.11.2021

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Dr. Gruchmann,
sehr geehrter Herr Zettl,
sehr geehrter Herr Balzer,

mit diesem Schreiben übermitteln wir Ihnen – wie in der Besprechung am 12. 10. 2023 gewünscht – einen Änderungsantrag zu unserem Antrag vom 29. 11. 2021 gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Bestandteil unseres geänderten Antrags sind die hier beigefügten aktualisierten Planunterlagen.

Soweit es die Stadt Garching in Anbetracht der zwischenzeitlich fortgeschrittenen Planung für erforderlich erachtet, eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.02.2021/14.12.2021 hinsichtlich des Vorhabens Einsatztrainingszentrum Zoll (ETZ Zoll), Ingolstädter Landstraße 100, 85748 Garching herbeizuführen, bitten wir um entsprechende Behandlung im Planungsausschuss am 05.12.2023 und in der Stadtratssitzung mit Grundsatzbeschluss zum B-Planverfahren (Änderung Aufstellungsbeschluss und Durchführung Bebauungsplanverfahren) am 14.12.2023 mit der Prämisse, dass unser Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 29.11.2021 in der nun aktualisierte Fassung vom heutigen Datum (21.11.2023) fortgelten soll.

Die durch die Fortschreibung der Planung geänderten Randbedingungen sind folgende:

- Berücksichtigung der Planung des Radschnellwegs und daraus resultierend die Verschiebung des Planungsgebiets nach Osten.
- Das Staatsbauamt Freising hat ein Planfeststellungsverfahren eingeleitet, bei dem der Rad-schnellweg entlang der B13 weiter nach Norden geführt wird. Eine Streckenführung über die Grundstücke der Birna ist voraussichtlich nicht erforderlich.
- Aufnahme der Planstraßen im Norden („Südliche Erschließungsstraße“) und Osten in den Umfang des Bebauungsplans.
- Die sich durch die Fortschreibung der Planung ergebende Grundstücks-/Flurstückfläche für das Einsatztrainingszentrum beträgt ca. 28.445 m² - als Mindestgröße für die Suche geeigneter Grundstücke waren ursprünglich 23.000 m² angegeben.

Vorstand: Dr. Christoph Krupp (Sprecher), Höger Heimschel, Paul Johannes Platz
Anstalt des öffentlichen Rechts – Sitz: Bonn, USt-IDNr.: DE240369446

Die notwendigen Gutachten sind alle beauftragt und in Bearbeitung, bzw. bereits fertig gestellt. Aktualisierte Anlagen sind beigefügt, soweit sich Änderungen zu den bisherigen Anlagen ergeben haben; diese betreffen insbesondere die Planunterlagen (Textteil und Planteil) (Satzung, Vorhabenplan).

Der Vorvertrag zum Durchführungsvertrag befindet sich nach wie vor in Abstimmung unter unseren rechtlichen Beratern; die aktuellste Fassung wurde uns am 10.10.2023 übermittelt und gibt den Entwurfsstand 11.07.2023 wieder. Diese Fassung ist hier informationisch beigefügt.

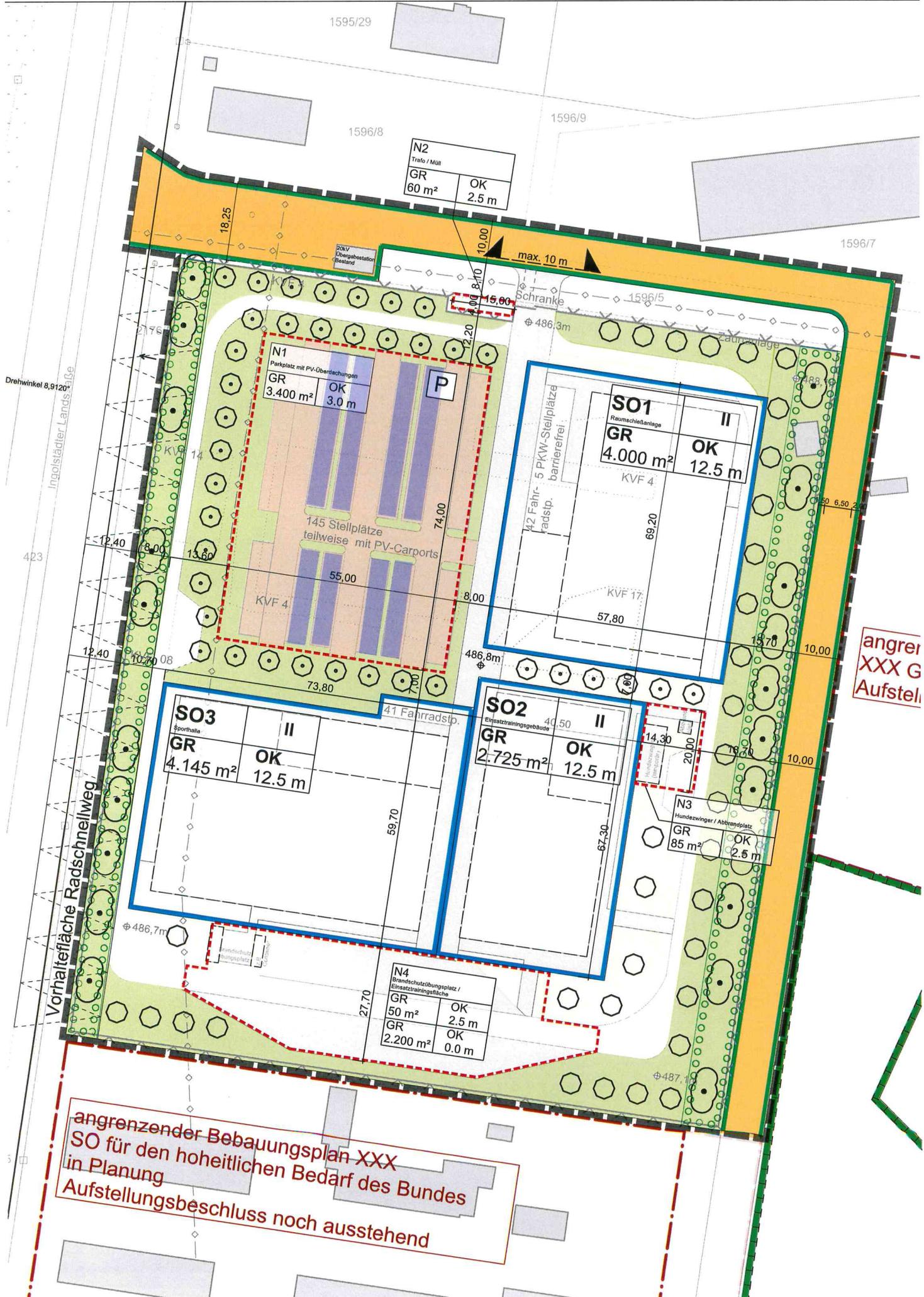
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag [Redacted]

Im Auftrag [Redacted]

Anlagen:

- 2023-11-21_ETZ_M_MC-Garching_Bebauungsplan_Planteil_Vorzug.pdf
- 2023-11-21_ETZ_M_MC-Garching_Bebauungsplan_Text_Satzung_Vorzug.pdf
- 2023-11-21_ETZ_M_MC-Garching_Vorhabenplan_Grundriss_12072023.pdf
- Vorvertrag zum Durchführungsvertrag im Entwurf (Stand 11.07.2023)



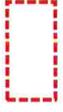
angrer
XXX G
Aufsteli

angrenzender Bebauungsplan XXX
SO für den hoheitlichen Bedarf des Bundes
in Planung
Aufstellungsbeschluss noch ausstehend

Teil A. Planzeichen nach PlanZV

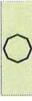
- 0. Geltungsbereich**
 0.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1. Art der baulichen Nutzung**
 1.1  ergänzen gem. **Satzungsentwurf**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 2.1  Baulinie
 2.2  Baugrenze
 2.3  Nutzungsschablone
 Bezeichnung des Baufeldes, Art der baulichen Nutzung

SO
Nutzungsart
GR 14.500m ² OK 8m bis 15m

 Gebäudehöhe, s. 2.5
 maximal zulässige Grundfläche, s. 2.4
- 2.4 z.B. **GR 3.000**
 maximal zulässige Grundfläche nach § 19 (2) und § 19 (4) BauNVO
- 2.5 z.B. **OK 12,50 m**
 max. zulässige Gebäudehöhe in Metern bezogen auf den gem. Ziffer 8.5 definierten Höhenbezugspunkt
- 3. Nebenanlagen**
 3.1  zulässige Bereiche für Nebenanlagen nach § 9 (4) BauGB
 Nutzungsschablone Nebenanlagen

N 1
z.B. Müll
GR 50 m ² OK 2,50m

 Bezeichnung | Zweck
 max. Höhe Nebenanlage, s. 2.5
 maximal zulässige Grundfläche, s. 2.4

- 5. Verkehrsflächen**
 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
 5.2  Straßenbegrenzungslinie
 5.3  Zufahrtsbereich / maximale Breite der Zufahrt
 z.B. 10m
- 6. Grünflächen**
 Fläche zu begrünen Wiese
 Fläche zu bepflanzen / begrünen: Bäume und Rasen / Wiese
 Fläche zu bepflanzen: Baum- und Heckenstrukturen
 Baumpflanzung festgesetzt
 wasserdurchlässige Fläche
- 7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 7.1  Ausgleichsflächen
 7.2  Erhaltung Grünstruktur aus Bäumen und Sträuchern

- 8. Sonstige Festsetzungen**
 8.1  Abgrenzung Art der Nutzung
 8.2  Abgrenzung Maß der Nutzung (Wandhöhe)
 8.3  Bauverbotszone
 8.4  Fläche Nutzungsbeschränkung Immissionschutz
 8.5  Höhenlage der Eingangsbereiche
- 9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
 9.1  Altkanal, stillgelegt
 9.2  Flächen mit Kontaminationsverdacht
 KVF 14
- 10. Hinweise**
 Grundstücksgrenze
 Flurstücksnummern
 234/01
 Angrenzender Bebauungsplan
 Bestandsgebäude
 Bebauungsvorschlag Gebäude
 Angrenzende Waldflächen
 Anbauverbotszone 20m zur B13 nach FStrG §9 (1)
 geplanter Radschnellweg
 Umzäunung mit Übersteigschutz h=2,20m
 vorgeschlagene Baumpflanzung gemäß Ziffer 11.2 der textlichen Festsetzungen



1) So für den hoheitlichen Bedarf des Bundes - ETZ

3) So Hoheitliche Aufgaben des Bundes und der Länder

2) GE

4) B

So RETTUNGSHUNDE ÜBUNGSPLATZ

2)

7735-0060-010

Maßstab 1:5000

17-11-2021

