

STADT GARCHING

2. Änderung des Flächennutzungsplans

für eine Fläche von ca. 8,2 ha, ein von der Bundeswehr ca. 1990 freigegebenes Gebiet des ehem. Bundeswehrlagers Garching-Hochbrück. Die Fläche besteht aus den in den Grundbüchern von Garching, Gemarkung Garching, eingetragenen Flurstücken Nrn. 1592 und 1593 sowie Teilflächen der Flurst. Nrn. 1594, 1595/29, 1596, 1596/5, 1596/7, 1596/8, 1597 und 1598.

Teil B Begründung

Fassungsdatum: Vorentwurf, 21.05.2026, 10 Seiten

Verfasser: Alexander Over
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Corneliusstr.48, 80639 München



Vorhabenträger: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Direktion München - Sparte Facility Management
Sophienstr. 6, 80333 München



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Änderung	3
2. Stadtratsbeschluss, Umgriff der Änderung	3
3. Bestandssituation	6
4. Inhalte der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes	8
5. Begründung der planerischen Entscheidung.....	8
6. Übergeordnete Planung	9
7. Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans	9
8. Anlagen.....	10

Abbildungsverzeichnis:

- Abb.1: Umgriff 2.Änderung des Flächennutzungsplans
Abb. 2: Neuer Umgriff B-Plan 191
Abb. 3: Lage Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan
Abb.4: Lage Kontaminationsverdachtsflächen Quelle Bericht OU, IABG
Abb.5: Vorentwurf 2.Änderung Flächennutzungsplan

Anlagenverzeichnis

- 1 Schallgutachten
2 Verkehrsgutachten
3 Umweltbericht
4 Zusammenfassende Erklärung

1. Anlass und Ziel der Änderung

Die Bundeszolldirektion plant ein Einsatztrainingszentrum (ETZ) für die Waffenträgerinnen und Waffenträger des Zoll, um dort im Rahmen der ständigen qualifizierten Fortbildung das Training für waffenführende Einsatzkräfte zu optimieren und zu sichern. Das ETZ ist als ein aus drei Modulen bestehender Sporthallen-, Schießanlagen- und Einsatztrainingskomplex geplant, in dem die fachlichen und organisatorischen Anforderungen an das Zolltraining bestmöglich umgesetzt werden können.

Das zugrunde liegende Konzept sieht eine bundesweit gleichmäßige Verteilung von 11 künftigen Standorte in elf Bedarfsregionen vor. Das bundeseigene Grundstück am Standort Garching Hochbrück wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als einer von 11 bundesweit geeigneten Standorten in Bedarfsregionen ausgewählt. Die Erforderlichkeit des Vorhabens ergibt sich aus dem hoheitlichen Bedarf des Bundes. In den geplanten Einsatztrainingszentren wird die Aus- und Fortbildung der waffenführenden Einsatzkräfte des Zoll sichergestellt.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für den Bebauungsplan Nr. 191 „Sondergebiete für den hoheitlichen Bedarf des Bundes – ETZ“. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren angepasst. Die in die vorliegende Begründung eingeflossenen Erkenntnisse basieren daher auf den bislang für die Aufstellung des Bebauungsplans erstellten und fortgeschriebenen Gutachten.

Zugleich werden Flächen für gewerblicher Nutzung nördlich des ETZ in „Sondergebiete für den hoheitlichen Bedarf des Bundes“ und als Wald dargestellte Flächen im Süden als „Sondergebiete hoheitliche Aufgaben des Bundes und den Ländern“ ausgewiesen.

2. Stadtratsbeschluss, Umgriff der Änderung

Mit Beschluss vom 14.12.21 hat der Stadtrat mehrheitlich einen Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen BPl.191 Sondergebiet für den hoheitlichen Bedarf des Bundes und zur 2.Änderung des Flächennutzungsplans für das Einsatztrainingszentrum (ETZ) Zoll am Standort Garching Hochbrück und die weitere Entwicklung der ehemaligen Bundeswehrflächen gefasst. Parallel zum Bauleitplanverfahren sind folgende Darstellungen des Flächennutzungsplans zu ändern:

- 1) Darstellung von BPl.191 Sondergebiet - Hoheitlicher Bedarf des Bundes ETZ
- 2) Darstellung des Sondergebiets – Flächen für hoheitliche Aufgaben des Bundes und der Länder südlich des ETZ
- 3) Darstellung Sondergebiet - Bundeswehr nördlich des ETZ
- 4) Entfall Kleingartenanlage zugunsten von Waldfläche

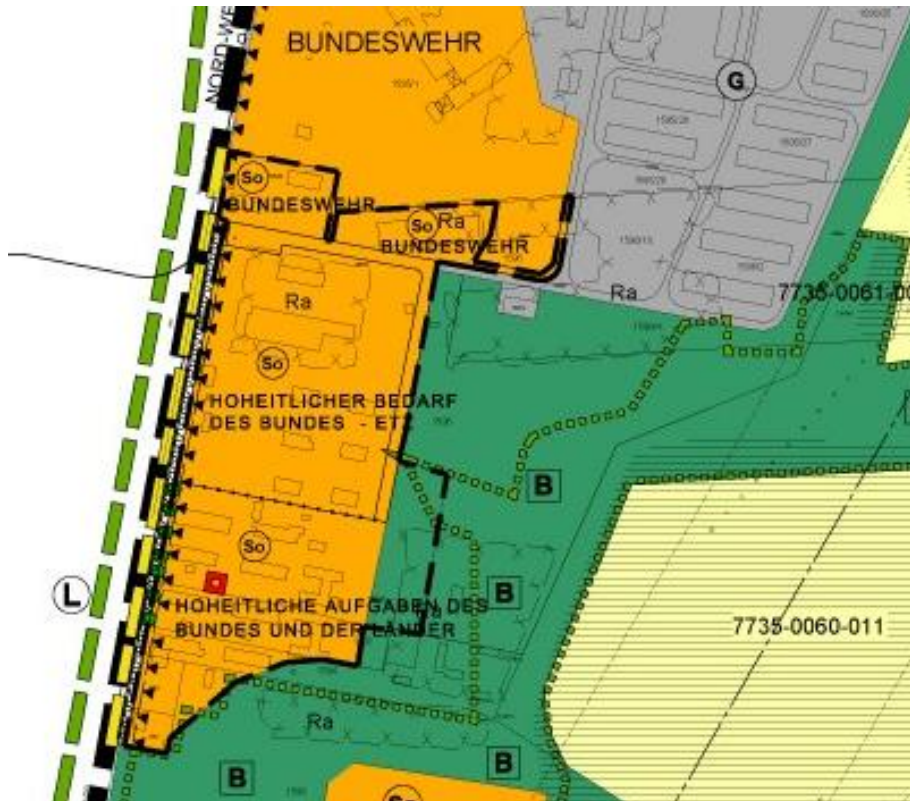


Abb.1: Umgriff 2. Änderung des Flächennutzungsplans

Bei der Präsentation des Vorentwurfs zum BPl.191 hat sich gezeigt, dass die beschlossene Planung für das ETZ durch die Fortschreibung deutliche Änderungen erfahren hat. Hierdurch waren die Beschlüsse vom 14.12.21 neu zu fassen:

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

Laut Beschluss vom 14.12.23 wird die 2. Änderung des Flächennutzungsplans vom 14.12.21 hinsichtlich des fortgeschriebenen Plankonzeptes und des geänderten Umgriff von BPl.191 angepasst.

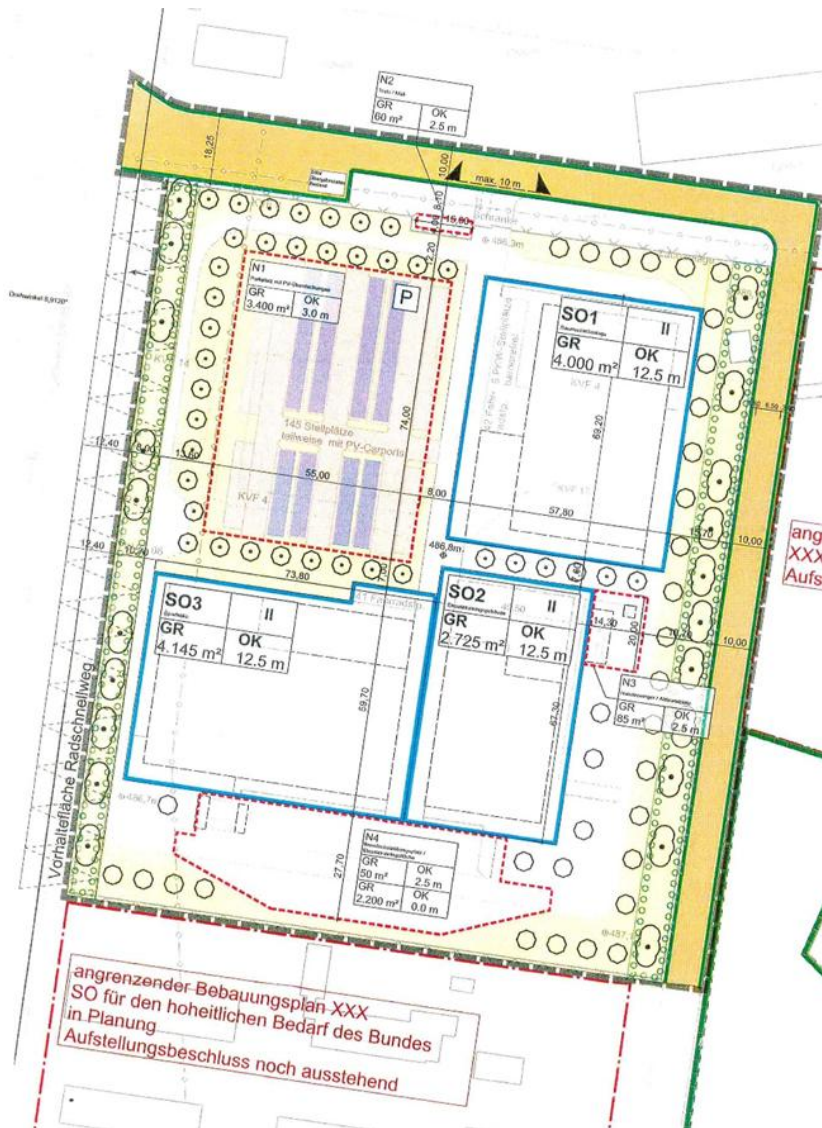


Abb. 2: Neuer Umgriff B-Plan 191

3. Bestandssituation

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Änderungsgebiet befindet sich südlich des Stadtteils Garching Hochbrück innerhalb eines ehemaligen Bundeswehrgeländes. Nördlich des Planungsgebiets grenzt das Gelände der Christoph-Probst-Kaserne, ein Sportplatz des FC Hochbrück e.V. und der Festplatz Hochbrück an. Im Osten befindet sich der Standortübungsplatz München-Fröttmaninger Heide, im Süden die Olympia-Schießanlage Hochbrück. Westlich, außerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans, verläuft die Ingolstädter Landstraße mit Radweg.

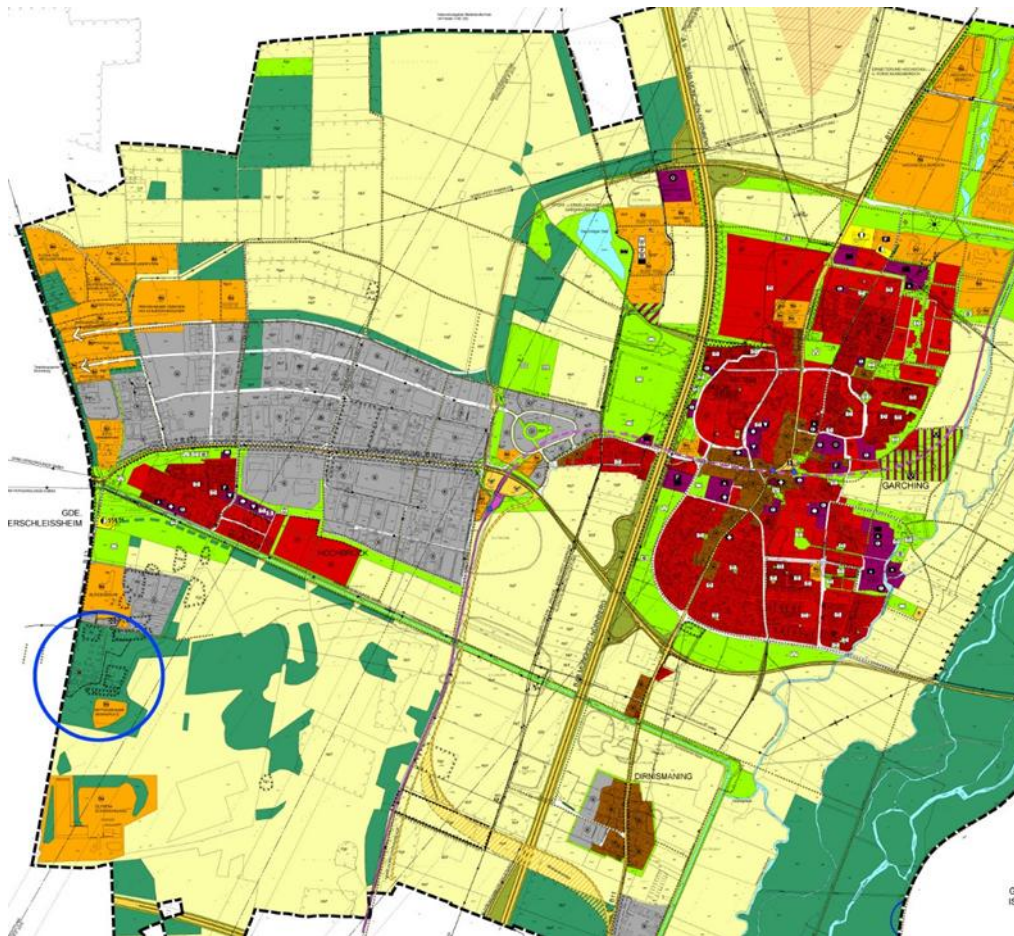


Abb. 3: Lage Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan

3.2 Bisherige Nutzung, Bestand

Der größte Teil des Änderungsgebietes besteht aus einem ehemaligen Bundeswehrgelände. Weiterhin einer ehemaligen Kleingartenanlage und 2 kleinen Gewerbeflächen im Norden (Nutzung bereits aufgegeben). Westlich des Gebietes endet der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans. Vor der Nutzung durch die Bundeswehr (1956 - ca.1990) wurde das Gelände seit Ende des 19. Jahrhundert als Manövergelände, später als Munitionsdepot und Munitionsfabrik (1912-1918), als Zündholzfabrik (ab1924) und als Reichsarbeitsdienst-Lager der NSDAP (1934-1945) genutzt.

Seit der Aufgabe der Nutzung durch die Bundeswehr finden auf dem Gelände noch gelegentlich Übungen der Polizei und der Feuerwehr statt. Die Flächen stehen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und werden durch die BImA verwaltet

Entsprechend den früheren Nutzungen finden sich aufgelassene, kleinteilige Gebäude und Baracken, versiegelte Wege- und Lagerflächen sowie alter Baumbestand, Gebüsch und besonnte, schütterte Bereiche und Magerstandorte. Auf dem südlichen Geländeteil befindet sich ein denkmalgeschützter Wasserturm. Bei dem Sportplatz handelt es sich um eine dem Standort (Fröttmaninger Heide) entsprechende magere Wiese. Im Bereich der aufgelassenen Kleingärten finden sich noch die, allmählich vom umgebenden Wald überwachsenen, Strukturen der ehemaligen Kleingartenanlage. Der südliche und östliche Änderungsumgriff ist von Wald (teilweise Bannwald) umgeben.

3.3 Vorbelastungen

Im Rahmen einer historischen Erkundung, einer orientierenden Untersuchung (OU) und einer erweiterten orientierenden Untersuchung der IABG GmbH aus den Jahren 2008-2014 wurden diverse Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) ermittelt und untersucht.

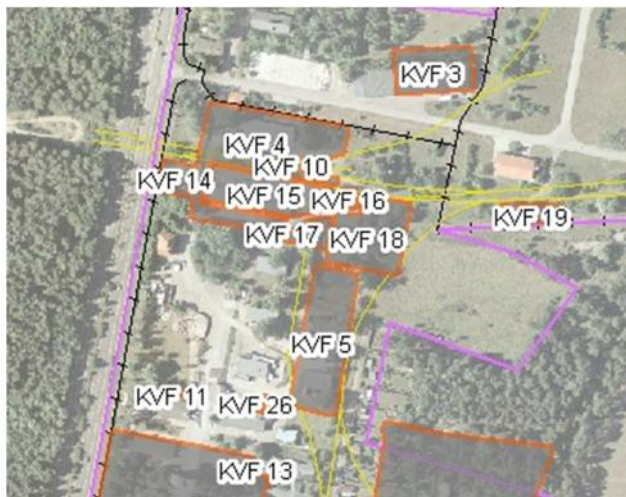


Abb.4 : Lage Kontaminationsverdachtsflächen Quelle Bericht OU, IABG

Zudem existiert teilweise eine bis zu 0,5 m starke Auffüllung mit Schlacke- und Kohleresten. Aufgrund der Nutzungsgeschichte des Geländes als militärische Liegenschaft besteht für die Fläche Kampfmittelverdacht. Des Weiteren ist auf Grund der Nutzung des Geländes als Fabrik und Lager für Munition und Sprengstoffe, eine Kontamination des Bodens mit sprengstoff- und pulvertypischen Verbindungen (STV/PTV) nicht auszuschließen.

3.4 Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan stellt im Änderungsgebiet bisher Flächen für Wald (mit Altlastenverdacht), Gewerbe, eine Kleingartenanlage sowie eine wichtige Radwege- und Fußgängerverbindung dar.

4. Inhalte der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Insgesamt werden mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächen für Wald in einem Umfang von ca. 5,7 ha in Sondergebiete umgewidmet. Des Weiteren werden gewerbliche Flächen von 1,1 ha in Sondergebiete und eine Grünfläche (ehemalige Kleingartenanlage) von 0,7 ha in Wald umgewidmet. Die wichtige Radwege- und Fußgängerverbindung entfällt.

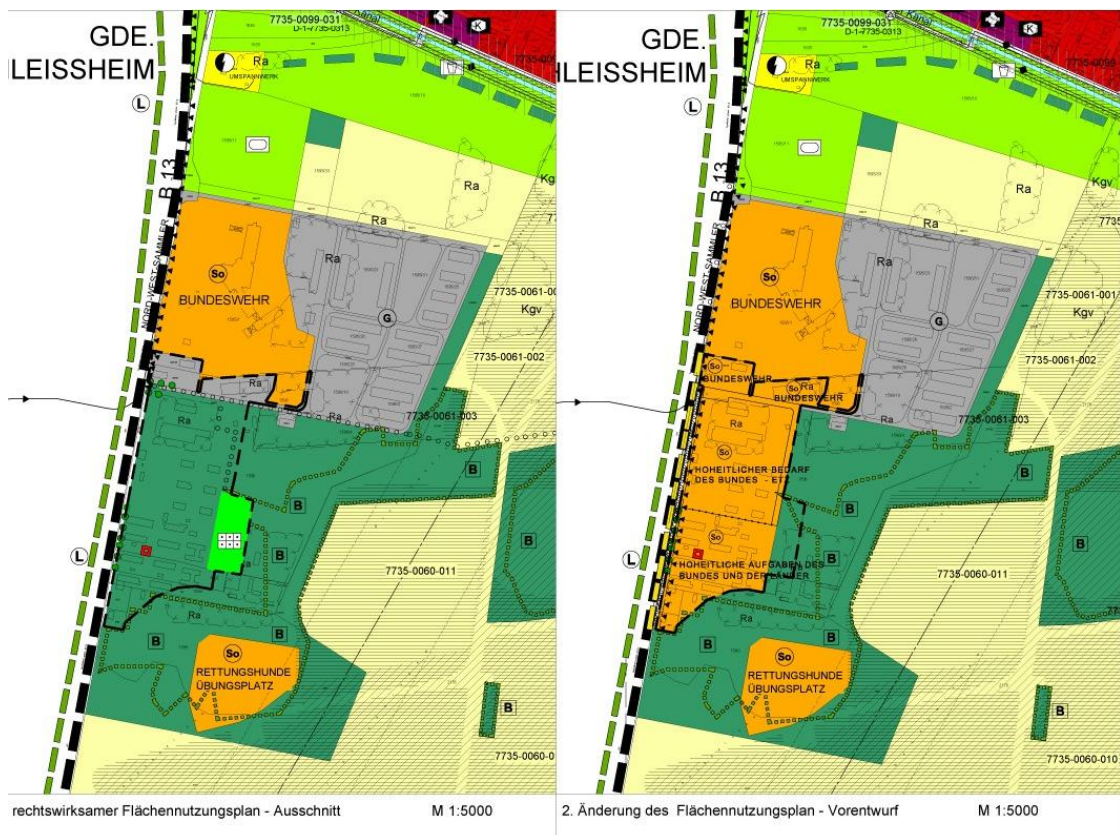


Abb.5 Vorentwurf 2. Änderung Flächennutzungsplan

5. Begründung der planerischen Entscheidung

Die Änderungen des Flächennutzungsplans im Bereich der Flächen für das ETZ ergeben sich aus den Bedarfen des Bundes, der Flächen für die Ausbildung und Training benötigt. Der Standort für das ETZ wurde auf Grundlage eines Kriterienkatalogs bezüglich der Eignung durch die BIMA geprüft. Das Gelände gehört der BIMA, ist verkehrsgünstig angebunden, die Erschließung ist vorhanden. Das Gelände ist ausreichend groß und befindet sich außerhalb von Wohnbebauung. Da das Gelände bereits militärisch genutzt und bereits bebaut wurde, eignet es sich auch auf Grund der Lage und Größe für eine erneute Nutzung durch den Bund und wird durch diese aufgewertet. Eine Überbauung bisher unbebauter Flächen wird dadurch vermieden.

Die Umwidmung der gewerblichen Flächen nördlich des ETZ ergibt sich aus einer Anforderung der Bundeswehr, die Erweiterungsflächen benötigt und da eine gewerbliche Nutzung in den Gebäuden ohnehin nicht mehr vorhanden ist. Die bereits bebauten Flächen südlich des ETZ werden in einer vorausschauenden und vorsorgenden Planung für eine zukünftige Nutzung durch den Eigentümer vorgehalten.

Die Kleingartenanlage wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben und diese Fläche entspricht daher auch nicht mehr der Darstellung im Flächennutzungsplan. Durch die Umwandlung in eine Ausgleichsfläche und Nutzung für CEF-Maßnahmen entstehen hier durch eine gesteuerte Entwicklung wertvolle ökologischer Flächen (Waldsaum, Gehölz- und Habitatstrukturen für Vögel und Fledermäuse), die die Umwidmung der im FNP vorgesehenen Waldflächen in Flächen für die Bundeswehr ausgleichen.

6. Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt innerhalb des regionalen Grünzugs 8 „Grüngürtel München-Nord: Heideflächen und Trockenwälder“. Funktions- und Begründungselemente: „Gliederung der Siedlungsräume, Frischluftproduktionsgebiet und bioklimatischer Ausgleich, Erholungsvorsorge.“ Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden. Bezüglich des geplanten Sondergebietes ist festzustellen, dass das Gelände bereits bebaut ist und auch bei der Konzeption der regionalen Grünzüge bereits bebaut war. Durch die Revitalisierung und Nutzung dieser bereits bebauten Flächen werden die Funktionen des Grünzuges nicht beeinträchtigt. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

7. Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans

7.1 Verkehr und Schall

Die Auswirkungen sind dem Schall- und dem Verkehrsgutachten zu entnehmen (Anlage 1 und 2).

7.2 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Eingriff- und Ausgleich

Die Auswirkungen und Eingriff- und Ausgleich sind der Anlage Umweltbericht zu entnehmen (Anlage 3).

7.3 Erschließung

Für den Autoverkehr besteht Anschluss an die Sondergebiete über die B13 Ingolstädter Landstraße. Die Sondergebiete sind über eine Zufahrt im Nordwesten an die „Südliche Erschließungsstraße“ des Bundeswehrgeländes angebunden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die Ingolstädter Landstraße (B 13). Die Medien Wasser und Strom liegen an. Es gibt keinen öffentlichen Kanal für das Entwicklungsgebiet. Das Abwasser wurde über einen bundeseigenen Kanal in das kommunale Abwasserleitungssystem

geführt. Dieser wurde im Bereich der südlichen Erschließungsstraße stillgelegt. Über die Erweiterung der bestehenden Zweckvereinbarung stimmen sich derzeit die Stadt Garching und die MSE (Münchner Stadtentwässerung) ab. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang wird durch die Garchinger Stadtwerke zugunsten einer Entwässerung in den Hauptsammler der MSE in Aussicht gestellt.

8. Anlagen

Dieser Begründung sind als Anlagen beigelegt:

1. Schallgutachten
2. Verkehrsgutachten
3. Umweltbericht
4. Zusammenfassende Erklärung nach §6a BauGB