

STADT GARCHING

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 191
„ETZ EINSATZTRAININGSZENTRUM ZOLL GARCHING HOCHBRÜCK“

Teil C Begründung

Fassungsdatum: Entwurf 24. April 2026, 32 Seiten

Verfasser: ATP München Planungs GmbH
Seidlstraße 23, 80335 München

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

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Erforderlichkeit und Rahmenbedingungen	3
1.3	Vorhabenbeschreibung	4
1.4	Standort- und Alternativenprüfung	5
1.5	Geltungsbereich	7
2	Ausgangssituation	7
2.1	Großräumliche Lage	7
2.2	Lage im Stadtgebiet	7
2.3	Bebauung und Nutzung	7
2.4	Erschließung	8
2.5	Ver- und Entsorgung	8
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt.....	8
2.6.1	Landschaftsschutzgebiete.....	9
2.6.2	Orts- und Landschaftsbild	9
2.6.3	Erholung.....	9
2.6.4	Boden und Versickerung, Grundwasser	10
2.6.5	Wasserwirtschaft	11
2.7	Denkmalschutz.....	11
2.8	Vorbelastungen.....	12
2.9	Kampfmittel	13
2.10	Eigentumsverhältnisse.....	13
3	Planungsbindungen.....	13
3.1	Planungsrechtliche Ausgangslage	13
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Bebauungsplan	15
4	Planungskonzept.....	16
4.1	Ziel und Zweck der Planung	16
5	Planinhalt	17
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4	Flächen für Nebenanlagen.....	19
5.5	Grünflächen	19
5.6	Pflanzbindungen.....	19
5.7	Eingriff und Ausgleich.....	19
5.8	Verkehrsflächen.....	21
5.9	Garagen und Stellplätze	22
5.10	Fahrradabstellplätze	23
5.11	Gestaltungsregelungen.....	24
5.12	Werbeanlagen und Beleuchtung	25
5.13	Einfriedungen.....	25
5.14	Abgrabungen und Aufschüttungen	26
5.15	Abstandsflächen.....	26
5.16	Nachrichtliche Übernahmen.....	26
6	Umweltbericht	26
7	Auswirkungen der Planung	26
7.1	Verkehr	26
7.2	Ver- und Entsorgung	28

BEGRÜNDUNG

7.2.1	Wasser und Abwasser	28
7.2.2	Abfallentsorgung	28
7.2.3	Brandschutz	29
7.2.4	Energie und Telekommunikation	29
7.3	Immissionsschutz	30
8	Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans (RP) ...	31
9	Verfahren	31
10	Daten zum Bebauungsplan	31

1 Einführung

1.1 Anlass der Planung

Die Generalzolldirektion plant elf einheitliche Einsatztrainingszentren (ETZ) für die rund 13.000 Waffenträgerinnen und Waffenträger des Zoll, dort im Rahmen der ständigen qualifizierten Fortbildung das Training für waffenführende Einsatzkräfte zu optimieren und zu sichern. Das zugrunde liegende Konzept sieht eine bundesweit gleichmäßige Verteilung der künftigen Standorte in elf Bedarfsregionen vor. Jedes ETZ ist als moderner, aus drei Modulen bestehender Sporthallen-, Schießanlagen- und Einsatztrainingskomplex geplant, in dem die fachlichen und organisatorischen Anforderungen an das Zolltraining bestmöglich umgesetzt werden können.

Täglich können bis zu 140 Zöllner*innen gleichzeitig ihr vielfältiges Training absolvieren. Bislang müssen unterschiedliche Trainingsstätten externer Anbieter für den verpflichtenden Dienstsport, inklusive Einsatzorientierter Selbstverteidigung und Einsatztechniken, des Schieß- sowie des Einsatztrainings, aufgesucht werden.

Das zugrunde liegende Konzept sieht eine bundesweit gleichmäßige Verteilung der künftigen Standorte in elf Bedarfsregionen vor. Das ca. 26.000 qm große bundeseigen Grundstück am Standort Garching Hochbrück wurde durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als einer von 11 bundesweit geeigneten Standorten in Bedarfsregionen ausgewählt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 191 „Einsatztrainingszentrum Zoll Garching Hochbrück“ schafft die Stadt Garching die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des ETZ für die Generalzolldirektion auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrlagers in der Ingolstädter Landstraße 100, 85748 Garching.

1.2 Erforderlichkeit und Rahmenbedingungen

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.

BEGRÜNDUNG

1.3 Vorhabenbeschreibung

Um den im Zolltraining erforderlichen Komponenten des Dienstsportes, des Einsatztrainings, des Waffentrainings sowie des dienstbegleitenden Unterrichts zu entsprechen, wurde das ETZ in folgende Gebäude unterteilt:

- Raumschießanlage mit 3 Schießbahnen (RSA)
- Zweifeldsporthalle als Übungssporthalle
- Einsatztrainingsgebäude mit Außentrainingsfläche

Zudem ist ein Außentrainingsgelände und die erforderlichen Kfz-Stellplätze geplant.

Der Raumschießanlagenkomplex besteht aus mehreren Schießständen sowie weiteren Räumen, wie zum Beispiel Schallschutzschleuse, Räumlichkeiten für die raumlufttechnische Anlage (RLT-Anlage), einem Aufenthaltsraum, Räumen zur Aufbewahrung von Waffen, Munition und Geräten sowie einem im Gebäude integrierten Büro- und Verwaltungsbereich. Das Gebäude wird nach neuesten Baustandards hergestellt, um eine übermäßige akustische Beeinträchtigung durch das Schießtraining sowie durch die Be- und Entlüftung des Gebäudes abzuwenden.

Die Zweifeldsporthalle wird neben der Durchführung von allgemeinen Dienstsportübungen auch der Übung von einsatzorientierter Selbstverteidigung in kombinierten Trainingsveranstaltungen dienen. Der Sporthallenkomplex wird barrierefrei gestaltet, da dieser auch als Büro- und Schulungsraum dient.

Im Einsatztrainingsgebäude erfolgen realitätsnahe Simulationen von Einsatzszenarien. Für Steuerungs- und Beobachtungsmöglichkeiten werden die funktionalen Übungsbereiche mit einem Videoaufzeichnungs- und Echtzeit-Übertragungssystem inklusive zeitgleicher Tonaufzeichnung und -übertragung ausgestattet. Vier einzelne funktionale Übungsbereiche („Wohnung“, „Kleingewerbe und Gastronomie“, „Kfz- und Mehrzweckhalle“ und „Einsatztrainingsfreifläche“) werden innerhalb des Gebäudes errichtet.

Die Außentrainingsfläche wird aus einer Freifläche mit Fahrweg bestehen, an dem Aufbauten wie beispielsweise eine Bushaltestelle, Hinweisschilder und Sitzbänke aufgebaut werden. Der Fahrweg ist zweispurig und circa 30 m lang mit Wendemöglichkeiten an jedem Ende.

Neben den genannten Gebäuden sind auch Hundezwinger auf dem Grundstück vorgesehen. Die Zwinger dienen dazu, die Tiere temporär unterzubringen, während sich der Hundetrainer zum Beispiel den regelmäßigen Schießübungen widmet. Die Tiere befinden sich nur während der Trainingszeiten der Hundeführer auf dem Gelände.

Es werden eine LKW-Umfahrung für die Anlieferung und den Abtransport von Material sowie rund 150 Stellplätze auf dem Grundstück erstellt, wovon 75 Stellplätze mit Elektroladestationen versehen werden, denn die

BEGRÜNDUNG

Generalzolldirektion will ihre PKW-Flotte in den kommenden Jahren komplett auf E-Mobilität umstellen.

Das gesamte Gelände ist durch einen 2,20 m hohen sockellosen Zaun mit Übersteigschutz umzäunt.

Der Nutzungsablauf auf dem Gelände ist wie folgt geplant:

- Erreichen des Grundstücks über das Tor
- Abstellen des Pkws auf dem Parkplatz
- Aufsuchen der Raumschießanlage, entweder für das Waffentraining oder Abgabe der Dienstwaffe, um dem Training in einem der anderen Gebäude oder im Außenbereich nachzugehen
- Aufsuchen der weiteren Gebäude, um dem Training nachzugehen

Im Bereich des Einsatztrainingsgebäudes sowie bei den Trainings im Außenbereich kommen nur Gelbwaffen (Attrappen) zum Einsatz.

1.4 Standort- und Alternativenprüfung

Die Generalzolldirektion (GZD) hat die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) damit beauftragt, den Bedarf von elf annähernd baugleichen Einsatztrainingszentren (ETZ) zu decken. Bereits im Vorfeld dieser Standortuntersuchung erfolgten eine Nutzerbedarfsfestlegung durch den Nutzer und die Erstellung einer ersten graphischen Studie (Flächenbedarf und Grobkostenschätzung des Landes Baden-Württemberg aus 2017) zum Flächenbedarf und zu den Nutzungsfunktionen.

Weiterhin hat die BImA, in Zusammenarbeit mit dem Nutzer, die im folgenden aufgeführten Anforderungskriterien an die möglichen Standorte ausformuliert:

- Verkehrsgünstige Anbindung,
- Zentrale Lage für möglichst viele Schießteilnehmer,
- Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln,
- Ausreichend Grundstücksfläche (zwischen 20.000 qm und 25.000 qm),
- Außenanlagen sind funktional so anzuordnen, dass der Übungsbetrieb nicht beeinträchtigt wird und eine kostengünstige Bewirtschaftung der Liegenschaft gewährleistet werden kann,
- Einfriedung der Liegenschaft (Sicherheitszaun, mind. 2,20m mit Übersteigschutz),
- Gesicherte Zufahrt (Schrankenanlage, Rolltor für Nacht, Personenzugang gesondert über verschließbare Tür),
- Videoüberwachung der Gebäudeaußenhaut sowie des gesamten ETZ-

BEGRÜNDUNG

Geländes,

- Vollflächige Geländeausleuchtung,
- Gebäudeabsicherung,
- Möglichst außerhalb von Wohnbebauung und
- in fußläufiger Nähe sollte eine Mittagsversorgung möglich sein.

Der Standort Garching Hochbrück wurde aufgrund der folgenden Faktoren als am besten geeignet bewertet:

Das Grundstück ist im Besitz der BImA und ist verkehrlich gut erschlossen.

Bei dem Areal handelt es sich um ein zusammenhängendes ca. 60.000 m² großes, von der Bundeswehr 1999 freigegebenes Gebiet des ehem. Bundeswehrlagers Garching-Hochbrück.

Auf der Liegenschaft befinden sich zahlreiche militärische Zweckbauten.

Die Verkehrsflächen bestehen größtenteils aus Asphalt, kleinere Flächen sind durch Betonsteine bzw. -platten befestigt.

Die Erschließung erfolgt über die Ingolstädter Landstraße (B 13). Die Medien Wasser und Strom liegen an. Das Abwasser wird derzeit über einen bundeseigenen Kanal in das kommunale Abwasserleitungssystem geführt.

Alternativenprüfung:

In der Bedarfsregion München wurden durch die pd-g folgende Alternativstandorte geprüft:

Oberschleißheim:

Das Grundstück im Bereich der Flugwerft Oberschleißheim weist ähnliche Rahmenbedingungen wie das Grundstück in Garching Hochbrück auf, jedoch ist die Risikobewertung aufgrund einschränkender Anforderungen durch die Flugsicherung ungünstiger.

Erding:

Das ehemalige Gelände des Fliegerhorst Erding weist ebenfalls sehr ähnliche Rahmenbedingungen auf, steht aber für eine zivile Nutzung nicht zur Verfügung. Die Ergebnisse eines großen städtebaulichen Wettbewerbs lassen aber auf einen zukünftigen Nutzungskonflikt mit dem ETZ schließen.

Vergleiche hierzu auch Kapitel 2.4 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“ des Umweltberichts.

BEGRÜNDUNG

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst neben den für das Einsatztrainingszentrum erforderlichen Bau- und Freiflächen die öffentlichen Verkehrsflächen im Norden und Osten des Grundstücks. Hierbei dient die „Südliche Erschließungsstraße“ der direkten Erschließung im nördlichen Zufahrtsbereich, während die weiterführende Verkehrsfläche künftigen Entwicklungen auf den Grundstücken südlich und östlich des Geltungsbereichs dienen soll.

2 Ausgangssituation

2.1 Großräumliche Lage

Das Bundeswehrgelände Garching Hochbrück liegt ca. 12 km nördlich des Stadtzentrums der Landeshauptstadt München im Osten des Nationalen Waldgebiets Schweizerholz an der Ingolstädter Landstraße (B13) und südlich des Schleißheimer Kanals.

2.2 Lage im Stadtgebiet

Das Vorhabenplangebiet befindet sich südlich des Stadtteils Garching Hochbrück. Es liegt innerhalb eines ehemaligen Bundeswehrgeländes, welches nur noch gelegentlich für Übungen durch Polizei und Feuerwehr genutzt wird.

Nördlich des Vorhabenplangebiets 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.

Entlang der das Vorhabenplangebiet im Westen begrenzenden Ingolstädter Landstraße erstreckt sich Richtung Westen das Schweizer-Holz, welches gemäß Waldfunktionskartierung Bayern als Wald mit Erholungsfunktion ausgewiesen ist und durch zahlreiche Wegeverbindungen von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann.

Auf der östlichen Seite der Ingolstädter Landstraße an das Vorhabenplangebiet angrenzend verläuft entlang der Ingolstädter Landstraße ein Radweg, im Norden entlang der Hohe-Brücken-Straße der Fernradweg „RadlRing München“.

2.3 Bebauung und Nutzung

Das Gelände ist derzeit ungenutzt, aus den vorherigen Nutzungen als Bundeswehrlager ist folgender Gebäudebestand auf dem Gelände zu finden:

- Bürogebäude	1.500 m ³
- Lager	25 m ³
- KFZ- Instandhaltungshalle	6.000 m ³
- Bürogebäude Bj. um 1900	2.070 m ³
- Unteroffiziersheim Bj. 198	1.245 m ³

BEGRÜNDUNG

- Lager Bj. 1933	890 m3
- Lager Bj. 1933	1.070 m3
- Lager	890 m3
- Lager	825 m3
- Lager Bj. 1933	715 m3
- Lager Bj. 1933	715 m3

Alle Gebäude sind aktuell entmietet und ungenutzt. Der komplette Rückbau der Gebäude, Fundamente und Versiegelungen des Bestands ist im Vorfeld des Bauvorhabens ETZ Garching geplant.

2.4 Erschließung

Für den Autoverkehr besteht Anschluss über die B13 Ingolstädter Landstraße. Das Vorhabenplangebiet ist aktuell über eine Zufahrt im Nordwesten des Vorhabenplangebiets an die „Südliche Erschließungsstraße“ des Bundeswehrgeländes angebunden.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die Ingolstädter Landstraße (B 13). Die Medien Wasser und Strom liegen an. Das Abwasser wird derzeit über einen bundeseigenen Kanal in das kommunale Abwasserleitungssystem geführt.

Geplant ist die Stilllegung des bundeseigenen Kanals. Die Stadt Garching und die Münchner Stadtentwässerung (MSE) der LH München befinden sich derzeit in Abstimmung über eine Erweiterung der zwischen ihnen bestehenden Zweckvereinbarung, um das Plangebiet an den bestehenden Hauptsammler in der Ingolstädter Landstraße anzuschließen; der Anschluss ist technisch möglich. Die Stadt Garching hat im Gegenzug zur Erweiterung der Zweckvereinbarung eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für das Vorhaben im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Aussicht gestellt.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Gelände des Vorhabenplangebietes ist annähernd eben. Aufgrund seiner Vornutzung als Bundeswehrlager ist das Gelände versiegelt und überformt.

Höchster Punkt ist die Nordostecke mit 488,10m ü. NHN, der tiefste Punkt liegt an der zukünftigen Zufahrt im Norden mit ca. 486,30m ü. NHN, auf der Fläche bewegt sich die Höhenlage zwischen +486,60 und 487,10m ü. NHN.

Im Zuge der Erdarbeiten wird das Gelände weitgehend auf +486,80m ü. NHN nivelliert und kann ohne Abböschungen oder Verbauungen an die umgebenden Höhenlagen angepasst werden. Einzige Schnittstelle zur Umgebung ist die Zufahrt im Norden, die laut Bestandsplänen etwas tiefer auf +486,30m liegt, das Gefälle kann innerhalb der Zufahrtsstraße verzogen werden.

BEGRÜNDUNG

Weitere Erläuterungen finden sich im Umweltbericht.

2.6.1 Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich östlich angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim“ und Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerdem innerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 8 „Grüngürtel München-Nord Heideflächen und Trockenwälder“, welcher zur Siedlungsgliederung insbesondere im Münchener Norden, u.a. mit den Zweckbestimmungen räumliche Abgrenzung und Identität der Siedlungen sowie Ablesbarkeit der Landschaftsstruktur, beiträgt (Regionaler Planungsverband München 2019).

Siehe hierzu auch Umweltbericht, Kapitel 2.1.

2.6.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Vorhabenplangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (D65), die Untereinheit ist Münchener Ebene (051-A).

Im Vergleich zum Bestand nimmt die Anzahl der Gebäude ab, die Gesamtfläche der geplanten Gebäude nimmt dafür aber um ca. 50 % zu. Die Anzahl der Geschosse beträgt sowohl im Bestand als auch bei der Planung maximal zwei Vollgeschosse, wodurch sich keine entscheidenden Unterschiede hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen ergeben. Durch die umfangreiche Fällung von Bestandsbäumen ist zu erwarten, dass bei Umsetzung des neuen Bebauungsplans die Gebäude stärker in Erscheinung treten werden, zumal die Grundfläche deutlich größer ist. Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Außerdem werden mit dem Ziel einer homogenen Dachlandschaft und zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, wo möglich, technische Dachaufbauten und Anlagen auf Dächern hinsichtlich Art, Zweck, Lage und Fläche auf das technisch erforderliche Mindestmaß beschränkt.

Zur Minderung der Auswirkungen der Planung tragen zudem die Neupflanzung von Gehölzen sowie der Erhalt bestehender Gehölze im Geltungsbereich bei. Das Vorhabenplangebiet ist durch Gehölzpflanzungen in den Landschaftsraum der Münchener Ebene einzubinden.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 2.3 des Umweltberichts genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung des Areals sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

2.6.3 Erholung

BEGRÜNDUNG

Die Erholungsnutzung spielt im heutigen Bestand keine Rolle, da das Gebiet bereits vorher für militärische Zwecke genutzt wurde und umzäunt ist. Die Nutzung des östlich der Ingolstädter Straße liegenden Nationalen Waldgebiets Schweizerwald wird durch die Planung nicht beeinflusst.

2.6.4 Boden und Versickerung, Grundwasser

Es liegt ein geologisch-technischer Bericht vom 18.07.2022 vor, der zu den folgenden vorläufigen Ergebnissen kommt:

Der geologische Untergrund im Bereich des Stützpunktes „Hochbrück“ besteht aus quartären Schmelzwasserschottern. Das Gelände liegt in der Münchner Schotterebene, welche sich bis zum Alpenrand hinzieht. Die gesamte Münchner Schotterebene besteht aus quartären, glazial abgelagerten Sedimenten. Die glazialen Schotter setzen sich hauptsächlich aus sandigen und schluffigen Kiesen sowie kiesigen und untergeordnet auch schluffigen Sanden mit vielen Kalksteingeröllen zusammen. Die Mächtigkeit des glazialen Schotters liegt zwischen 5 und 8 m. Im Liegenden der pleistozänen Ablagerungen finden sich die jungtertiären Lockersedimente (Sande, Mergel oder Tone) der Oberen Süßwassermolasse.

Das untersuchte Areal liegt in keinem ausgewiesenen Schutzgebiet. Im Umfeld der Liegenschaft grenzen jedoch im Westen das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Münchner Norden im Bereich der Gemeinden Garching bei München, Ober- und Unterschleißheim“, sowie im Osten das Fauna-Flora-Habitat (FFH) „Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“. Rund 2km nordwestlich des Untersuchungsgebiets liegt das Trinkwasserschutzgebiet Oberschleißheim.

Der Durchlässigkeitsbeiwert kann gemäß der Vorgutachten für den Niederterrassenschotter mit stark durchlässig und für den sandigen Flinz mit durchlässig charakterisiert werden.

Die zu erwartenden Schichten aus der geologischen Karte können gut mit den Ergebnissen der Baggerschürfe korreliert werden. Im Untersuchungsgebiet wurden Auffüllungen mit Ziegelbruch oder Betonbruch angetroffen, die im Mittel bis maximal 1,0 m u. GOK reichen, vereinzelt (SCH 21, SCH 23) auch bis 2,6m u. GOK angetroffen wurden. Ebenfalls bis max. 1,0 m ist bereichsweise mit ehemaligem Oberboden zu rechnen. Oberflächlich wurden bis zu 0,3 m mächtige Schottertragschichten angetroffen, die bis zur Geländeoberkante in Form von geschotterten Wegen eingebaut sind oder von ca. 0,1 m mächtigen Oberboden überdeckt werden.

Hydrogeologische Verhältnisse / Versickerungsfähigkeit

Nach einer Recherche beim „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ des LfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) sowie dem Bayern Atlas, liegt das Untersuchungsgebiet nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. In der weiteren Umgebung des Grundstücks existieren geplante und bereits ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiete. Das Grundstück selbst liegt zum Zeitpunkt der Erkundung in keinem Schutzgebiet,

BEGRÜNDUNG

daher sind hier keine besonderen Maßnahmen zum Grundwasserschutz zu treffen.

Der Grundwasserflurabstand im Bereich des Standortes Hochbrück wird mit ca. 4-7 m u. GOK angegeben (gemäß der digitalen Hydrogeologischen Karte von Bayern 1: 100.000) dies entspricht etwa einer Höhe zwischen 481-488m ü NHN. Maßgeblicher Grundwasserleiter ist das Quartär mit einer großräumigen Grundwasserfließrichtung nach Norden.

In den Baggerschürfen wurde kein Wasser angetroffen.

Eine Überprüfung der Versickerungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt. Da der Baugrund jedoch aus überwiegend kiesigen und sandigen Schichten besteht, ist nach DIN 18130 mit durchlässigen Verhältnissen zu rechnen. Daraus kann ein Durchlässigkeitsbeiwert (kf) zwischen $1,0 \times 10^{-4}$ m/s und $1,0 \times 10^{-6}$ m/s abgeleitet werden. Eine Versickerung von unbelasteten Dachflächenwasser und anfallenden Regenwasser von versiegelten Flächen ist somit nach DWA-A 138 grundsätzlich möglich. Bei der Entwässerungsplanung ist im Einzelfall für jede Versickerungsanlage (Rigole, Mulde, Baumrigolenelemente, Flächenversickerung, Tiefbeete) zu prüfen, ob der unterlagernde Boden gemäß den Bohrprofilen einem kiesig sandigen Schichthorizont entspricht und keine Schadstoffbelastungen vorliegen. Generell ist zu prüfen, ob die Entwässerungsplanung gemäß Niederschlagswasserfreistellungsverordnung freigestellt ist, oder ob neben einem wasserrechtlichen Verfahren ebenfalls die Bewertung gemäß Merkblatt DWA-M-153 erforderlich ist.

Die Anlagen sind durch einen Fachplaner zu bemessen.

2.6.5 Wasserwirtschaft

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet.

2.7 Denkmalschutz

Im Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Bereich des Vorhabenplangebiets keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

Das Vorkommen sonstiger Sachgüter sind im Vorhabenplangebiet nicht bekannt.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Der Wasserturm Hochbrück auf dem südlich des Vorhabengebiets gelegenen Gelände ist seit 2012 als Baudenkmal (D-1-84-119-16) eingetragen.

Der Wasserturm gehörte zu der ehemaligen Reichsmunitionsfabrikationsstätte (auch: Munitionsanstalt, Militärmunitionsfabrik in Garching). Er wurde 1917 fertiggestellt. Heutige Eigentümerin ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Zuvor waren eine Zündholzfabrik, die Dynamit Nobel AG, die Bereitschaftspolizei,

BEGRÜNDUNG

der Reichsarbeitsdienst, die US-Army sowie die Bundeswehr Nutzer des Geländes.

2.8 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.

Sechs Kontaminationsverdachtsflächen sind auf der geplanten ETZ-Fläche von Relevanz. Die detaillierte Beschreibung der Ergebnisse ist den Gutachten zur Orientierenden Untersuchung zu entnehmen:

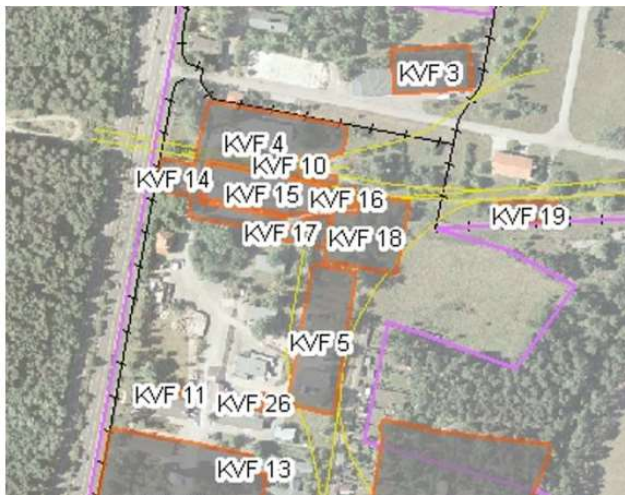


Abbildung 1 Kontaminationsverdachtsflächen

KVF Nr. 4 – ehem. Munitionsfertigung:
(OU: Antimon > H2, MKW, PAK, Arsen > H1)
Ergebnisse OU Flächenkategorie B (Kontamination ohne Handlungsbedarf, ggf. Neubewertung bei Nutzungsänderung)

KVF Nr. 8 – ehem. Kanalnetz mit Versitzgrube
Keine durchgeführten Untersuchungen
Ergebnisse OU Flächenkategorie B (Kontamination ohne Handlungsbedarf, ggf. Neubewertung bei Nutzungsänderung)

KVF Nr. 14 – ehem. Waschplatz
(MKW > H1)
Ergebnisse OU Flächenkategorie B (Kontamination ohne Handlungsbedarf, ggf. Neubewertung bei Nutzungsänderung)

KVF Nr. 17 - ehem. Kanisterlager
flächenhafte Auffüllung teilweise mit Schlacke- und Kohleresten von 5 bis 40 cm Tiefe (60 cm bei A17-1) über einem „alten Boden“

BEGRÜNDUNG

Ergebnisse OU: Flächenkategorie B (Kontamination ohne Handlungsbedarf, ggf. Neubewertung bei Nutzungsänderung)

KVF Nr. 15 - Geb. 54 Kfz-Lager/Inst-Halle

ggf. Rückstände von MKW (z. B. Schmierfette, Öle), PAK (Altöl, Dieselkraftstoff) und von Schwermetallen im System und im Boden

Ergebnisse OU: (PAK > H2, Antimon > H2)

Kategorie E (Kontamination mit Handlungsbedarf, Untersuchungen der Phase IIb)

Ergebnisse erweiterte OU: analytische Befunde unauffällig: Kategorie A (keine Kontamination, kein Handlungsbedarf)

KVF Nr. 5 - Munitionslagerhäuser W8042-00-V003/3

Ergebnisse OU: (PAK > H2)

Kategorie E (Kontamination mit Handlungsbedarf, Untersuchungen der Phase IIb)

Ergebnisse erweiterte OU: analytische Befunde unauffällig: Kategorie A (keine Kontamination, kein Handlungsbedarf)

Zudem existiert teilweise eine bis zu 0,5 m starke Auffüllung mit Schlacke- und Kohleresten.

2.9 Kampfmittel

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.

2.10 Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabenplangebiet liegt auf den Flurstücken 1596 und 1596/5 Gemarkung Garching bei München, beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten BImA.

Die Öffentliche Verkehrsfläche liegt zudem anteilig auf dem Flurstück 1596/3 Gemarkung Garching („Südliche Erschließungsstraße“).

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Vorhabenplangebiet liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB (Außenbereich), es wird die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Flächennutzungsplan

BEGRÜNDUNG

In seiner Sitzung vom 16.12.2021 beschloss der Stadtrat Garching die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.
Folgende Darstellungen des Flächennutzungsplans sind gem. untenstehender Abbildung zu ändern:

- 1) Darstellung von BPl. 191 Sondergebiet ETZ
- 2) Darstellung einer Gewerbefläche auf dem ehemaligen Sportplatz mit Radwegeverbindung von der B13 in Richtung Garching
- 3) Darstellung des Sondergebiets - Flächen für hoheitliche Aufgaben des Bundes und der Länder südlich des ETZ
- 4) Entfall Kleingartenanlage zugunsten von Waldfläche



Abbildung 2 Anlage Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr.191 Stadt Garching vom 14.12.2021

14/32

BEGRÜNDUNG

3.3 Bebauungsplan

In seiner Sitzung vom 14.12.2021 hat der Stadtrat Garching den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und damit einhergehend den Beschluss (SI/SR/32/2021) zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst.

Im FNP wird der Bereich des ETZ-Grundstückes als Sondergebiet „SO für den hoheitlichen Bedarf des Bundes - ETZ“ ausgewiesen, der südliche Teil des Flurstückes als „SO Hoheitliche Aufgaben des Bundes und der Länder“.

Der Geltungsbereich des künftigen-Bebauungsplans Nr. 191 umfasst das ETZ-Grundstück.



Abbildung 3 Anlage Stadtratsbeschluss "Geltungsbereich BPlan Nr. 191"

STADT GARCHING
 VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 191
 „ETZ EINSATZTRAININGSZENTRUM ZOLL GARCHING HOCHBRÜCK“

BEGRÜNDUNG

Im weiteren Planungsverlauf ergab sich unter anderem aufgrund eines geringfügig erhöhten Flächenbedarfs des ETZ, der Integration des Radschnellweges München-Freising und der erforderlichen Umwidmung der „Südlichen Erschließungsstraße“ in eine öffentliche Verkehrsfläche eine Änderung des Planungsumgriffs.



Abbildung 4 Planungskonzept Anlage Stadtratsbeschluss vom 18.12.2023

Der geänderte Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 191 (SI/SR/81/2023) wurde am 14.12.2023 gefasst.

4 Planungskonzept

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Realisiert werden sollen eine Sporthalle mit Büro- und Schulungsräumen, ein Einsatztrainingsgebäude, eine Außentrainingsfläche, eine Raumschießanlage sowie die notwendigen Stellplätze gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan als Einsatztrainingszentrum für den Zoll, s. hierzu auch Punkt 1.1 bzw. 1.3.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die geordnete städtebauliche Entwicklung mit Abstimmung naturschutzfachlicher und verkehrlicher Belange, hier in Form eines Flächenpotentials zur Aufweitung des Schnell-Radwegs

BEGRÜNDUNG

entlang der Ingolstädter Landstraße.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. §11 (1) BauNVO mit besonderem Nutzungszweck „Einsatztrainingszentrum Zoll“ festgesetzt.

Die zulässigen Anlagen werden im Satzungstext näher beschrieben, sie dienen dem Betrieb des Einsatzzentrums und entsprechen den gemeldeten Bedarfen.

Zudem werden Flächen für Nebenanlagen gem. §14 (1) BauNVO N1 „Parkplatz“, N2 „Trafo/Müll“, N3 „Hundezwinger (temporär genutzt) und N4 „Abstellplatz“ festgesetzt, die dem Zweck als Einsatztrainingszentrum dienen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet über die höchstzulässige Grundfläche (GR) je Bauraum 1 bis 4 und die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt ist der planerisch sinnvolle Höhenbezugspunkt in Ansehung der vorhandenen Topografie. Er wurde so gewählt, dass Geländeänderungen zur Umsetzung der Planung so weit wie möglich vermieden werden.

Die anrechenbare Grundfläche des Vorhabenplans einschließlich der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO beträgt insgesamt 19.620 qm.

Bezogen auf die Grundstücksgröße nach § 19 (3) BauNVO entspräche dies einer GRZ von 0,64.

Für die Bauräume 1 „Raumschießanlage“, 2 „Einsatztrainingsgebäude“, 3 „Sporthalle“ wird aufgrund der nutzungsbedingt sehr unterschiedlichen Geschosshöhen zusätzlich zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen mit 12,50 m die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.

Für den Bauraum 4 „Außentrainingsfläche“ sind – wie unten beschrieben - bauliche Anlagen in Form einer vollflächigen Versiegelung der Fläche sowie untergeordnete bauliche Anlagen zum Zwecke des Einsatztrainings zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im Bauraum 4 beschränkt auf 3,50 m mit einem zulässigen Vollgeschoss. Die dort zu Trainingszwecken geplanten baulichen werden je nach Trainingsszenario mobil aufgestellt, können aber durch Menschen betreten werden (Container) und sind somit als Vollgeschoss zu werten.

- eine Freifläche mit asphaltierten Fahrwegen, Aufbauten (Bushaltestelle, Hinweis- und Verkehrsschildern, Sitzbänken, Findlinge u.a.) und Parkflächen; ca. 30 m beidseitiger An- und Abfahrtsweg zum ca. 45 m langen Kontrollbereich;

BEGRÜNDUNG

durchlaufende 6m breite zweispurige Asphaltfahrbahn mit Fahrbahnmarkierung;
und 5 Stellplätzen 90°, 5 Stellplätzen 45° und 5 Stellplätzen parallel (Taxistand)
sowie einer Bushaltestelle.

- ein Brandschutzübungsplatz 2 (praktische Unterweisungen, Handhabungsübungen und Experimentalvorträge) mit einer Abbrandfläche, einer dreiseitig umlaufenden Witterungsschutzwand und einem kleinen Unterstand (Außenmaße: 225 cm x 775 cm x 250 cm lichte Höhe). Dieser liegt in der Nähe des Schulungsraums der Sporthalle.



Abbildung 5 Schematische Darstellung Freifläche mit Handhabungs- (blau), Trainings- (gelb) und Unterstandsfläche (grün)

- ein handelsüblicher Container (Außenmaße: 240 cm x 590 cm x 245 cm H) zur Unterbringung von Trainingsmaterialien, aber auch zur Durchführung von Trainingsszenarien als dauerhaft verorteter Baukörper



Abbildung 6 Beispiel Übungscontainer

Eine genaue Verortung der zu Trainingszwecken erforderlichen Anlagen wird entsprechend der jeweiligen Trainingsszenarien von der Zolleinsatzdirektion festgelegt. Der Abstellplatz ist im Außenanlagenplan des Vorhabenplans bereits verbindlich dargestellt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird gem. § 22 (3) BauNVO eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt.

Die Abweichung bezieht sich auf die mögliche Überschreitung der für eine offene Bauweise festgesetzten maximalen Gebäudelänge von 50 m. Die maximal

BEGRÜNDUNG

zulässige Gebäudelänge innerhalb der drei festgesetzten Baufelder beträgt 68 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt und definiert vier Bauräume entsprechend der städtebaulichen Verortung der Gebäude auf dem Grundstück.

5.4 Flächen für Nebenanlagen

Außerhalb der Baufelder sind Flächen für dem Zweck des Vorhabens dienende Nebenanlagen definiert. Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen sind innerhalb dieser Flächen der Nutzungszweck und die Höhe der gebäudegleichen Nebenanlagen definiert, um einer ungeordneten Platzierung der im Einsatztraining erforderlichen Nebenanlagen auf dem Grundstück entgegenzuwirken und um die Flächenversiegelung auf dem Grundstück so gering wie möglich zu halten.

Die Fläche für Nebenanlage N1 Parkplatz lässt zudem Füllkörper- bzw. Rohrigolen sowie unterirdische Zisternen zur Versickerung bzw. Zwischenspeicherung des auf den Dachflächen der Hauptbaukörper anfallenden Niederschlagswasser zu.

Nebenanlagen außerhalb der Baufelder und der für Nebenanlagen definierten Bereiche sind nicht zulässig, um die klare städtebauliche Ordnung der Gesamtanlage langfristig zu erhalten.

5.5 Grünflächen

Soweit möglich sind die auf dem Grundstück vorhandenen eingewachsenen Grünstrukturen zu erhalten. Die Gestaltung der weiteren Grünflächen soll die ökologischen Bodenfunktionen (Versickerungsfähigkeit) sowie die artenschutzrelevanten Schutz- und Vernetzungsfunktionen der Vegetation auf dem Grundstück bestmöglich erhalten.

5.6 Pflanzbindungen

Es sind standortheimische Baum -und Straucharten gemäß Pflanzliste, Punkt 13.7 der Satzung zu pflanzen.

Um eine Muldenversickerung bei zeitgleicher Baumpflanzung zu ermöglichen, wurden in der Pflanzliste neben den klimaangepassten Pflanzen für Trockenstandorte jeweils auch Pflanzen für feuchte Standorte vorgesehen.

5.7 Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld des Bebauungsplanumgriffs und auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert.

BEGRÜNDUNG

Diese sind im Umweltbericht beschrieben, die entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als Beiplan 1 hinweislich dargestellt. Die Umsetzung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Der ermittelte naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf kann nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 191 nachgewiesen werden.

Als Ausgleichsfläche wird das Flurstück Nr. 3076 in der Gemeinde und Gemarkung Eching herangezogen. Das Flurstück befindet sich ca. 5 km nordöstlich des Geltungsbereichs und weist eine Fläche von ca. 25.516 m² auf. Der Ausgleichsbedarf von 112.852 Wertpunkte kann auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 3076 von 18.825 m² gedeckt werden. Bei dem vorliegenden Grundstück handelt es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker (BNT-Typ A11) mit 2 WP/m². Für die Fläche ist eine Umwandlung in artenreiches Extensivgrünland (BNT-Typ G212) mit 8 WP/m² vorgesehen. Durch die Aufwertung um 6 WP/m² entsteht ein Ausgleichsumfang von 112.950 Wertpunkten, wodurch der Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt wird.

Näheres hierzu findet sich im Umweltbericht, S. 27 ff.

BEGRÜNDUNG



Abbildung 7 Räumlicher Bezug der Ausgleichsfläche zum Vorhabengebiet, Google Earth

5.8 Verkehrsflächen

Es wird eine Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die Abmessungen mit 10m Breite basieren auf aktuellen und vorläufigen Erkenntnissen und beinhalten sowohl die Verkehrsflächen als auch die Flächen für die Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers:

- Straßenbreite von 6,50 m
- einseitiger Bürgersteig, 2,00 m Breite
- Grünmulde zur Versickerung, 1,50 m Breite

Die Zufahrt, die Umfahrung, die Bewegungsflächen am Parkplatz und der Brandschutzübungsplatz können nicht versickerungsfähig ausgeführt werden. Allerdings kann das anfallende Niederschlagswasser in den unmittelbar angrenzenden unversiegelten Freiflächen versickert werden.

Eine Straßenplanung liegt derzeit nicht vor. Diese kann sinnvollerweise erst erfolgen, wenn die Bebauungsplanverfahren für die Grundstücke im Osten und Süden des Vorhabengebiets genauere Aufschlüsse über die zu erwartenden

BEGRÜNDUNG

Verkehre geben.

Die Hinweise des Staatlichen Bauamts Freising zur Sicherung der durch den Vorhabenplan veränderten Anforderungen an die Einmündung in die B13 werden durch geeignete vertragliche Vereinbarungen zwischen dem StBAFS und der BiMA bzw. der Plangeberin berücksichtigt.

Eine planfeststellungersetzende Aufnahme der Einmündung in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht beabsichtigt, da jedenfalls im Bereich einer ggf. anzulegenden Rechtsabbiegespur auf der Ingolstädter Straße die Planungshoheit der Stadt nicht gegeben ist. Dieser Bereich liegt nicht auf Garchinger Flur. Die Herstellung / Änderung von Verkehrsanlagen außerhalb des Stadtgebietes der Stadt Garching, die jedoch aus verkehrlicher Sicht erforderlich sind, werden vertraglich gesichert, um die Umsetzbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu gewährleisten.

Die vorhandene Straßeninfrastruktur gewährleistet, dass ein drei-achsiges Müllfahrzeug nicht rückwärts in die B13 ausfahren muss. Bei einem zukünftigen Ausbau der Straße wird eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ebenfalls berücksichtigt.

5.9 Garagen und Stellplätze

Die erforderlichen 150 Stellplätze, davon 5 behindertengerechte Stellplätze sind auf einem Parkplatz (N1) zusammengefasst. Vorgesehen sind 90 Stellplätze mit PV-Überdachungen in den mittig angeordneten Doppelparkreihen und 90 Ladesäulen für Elektrofahrzeuge.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Garching sieht für Stellplatzflächen größer als 200qm eine Durchgrünung vor. Da dies mit den vorgesehenen PV-Stellplatzüberdachungen nicht vereinbar ist, werden der Stellplatzsatzung folgend ersatzweise für jeweils 4 Stellplätze ein Baum entlang der Nord-, Süd- und Westseite des Parkplatzes gesetzt, s. Satzung 8.3.

Ergänzend zur Anlage1 der Stellplatzsatzung der Stadt Garching wurde für die geplante Nutzung als Einsatztrainingszentrum ein Stellplatzschlüssel in Anlehnung an die Richtzahlen des Bayer. Staatsministeriums des Innern für Büro- und Verwaltungsnutzung bzw. für die Hallenflächen angesetzt. Die erforderliche Stellplatzzahl liegt mit 78 Stellplätzen weit unter den aus dem Nutzerbedarf resultierenden 150 Stellplätzen.

Büro und Verwaltung	Sport- und Trainingshallen / Raumschießanlage	Summe
Gem. Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Garching 1 Stpl. / 40 qm	Annahme gemäß Richtzahlen der Bayer. Staatsministerium des Innern 1 Stpl. / 50 qm	
RSA NUF 2 172,37 qm	RSA NUF 5 1.057,24 qm	

BEGRÜNDUNG

ETR NUF 2	184,08 qm	ETR NUF 5	920,08 qm	
SPH NUF 2	123,15 qm	SPH NUF 5	1.659,14 qm	
	479,60 qm		3.636,46 qm	
In Summe ergeben sich 480 qm.		In Summe ergeben sich 3.640 qm.		
12 Stpl. erforderlich		73 Stpl. erforderlich		85 Stpl.

Daraus resultiert eine erforderliche Anzahl von 85 Stellplätzen:

Mit den vorgesehenen 150 Stellplätzen werden in ausreichender Zahl und Größe sowie Beschaffenheit hergestellt und dauerhaft bereitgehalten.

Eine Reduktion der Stellplätze für das Vorhabengebiet ist nicht sinnvoll, da die waffentragenden bzw. hundeführenden Zollbeamten die Trainingsstätte nicht mithilfe öffentlicher Verkehrsmittel erreichen können.

5.10 Fahrradabstellplätze

Ergänzend zur Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Garching wurde für die geplante Nutzung als Einsatztrainingszentrum ein Stellplatzschlüssel von 1 Fahrradabstellplatz / 5 Besucher bzw. Nutzer für die Trainingsgebäude angesetzt.

Büro und Verwaltung	Sport- und Trainingshallen / Raumschießanlage	Summe
Gem. Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Garching 1 FStpl. / 90 qm	Gem. der ergänzenden Annahme BP191 1 FStpl. / 5 Nutzer	
RSA NUF 2	172,37 qm	150 Nutzer
ETR NUF 2	184,08 qm	
SPH NUF 2	123,15 qm	
	479,60 qm	
In Summe ergeben sich 480 qm.		
6 (5,3) FStpl. erforderlich		36 FStpl.
30 FStpl. erforderlich		

Daraus resultiert eine erforderliche Anzahl von 36 Fahrradabstellplätzen:

Mit den vorgesehenen 40 Fahrradabstellplätzen werden in ausreichender Zahl und Größe sowie Beschaffenheit hergestellt und dauerhaft bereitgehalten.

Ein höherer Bedarf an Fahrradstellplätzen ist aufgrund der Sicherheitsanforderungen für waffentragenden- bzw. hundeführenden Zollbeamten nicht zu erwarten.

Zugunsten einer guten Erreichbarkeit und einer einfachen Benutzbarkeit werden

BEGRÜNDUNG

alle Fahrradabstellplätze ebenerdig zugänglich, gebäudenah und überdacht hergestellt. Lademöglichkeiten für Pedelecs und Elektrofahrräder stehen zur Verfügung.

5.11 Gestaltungsregelungen

Für ein einheitliches Erscheinungsbild wird die Dachform festgesetzt. Um Retentionsflächen und benutzbare Freiflächen auf dem Dach unterbringen zu können, sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10° zu errichten. Insbesondere für Dachaufbauten werden Regelungen getroffen, um das Erscheinungsbild der drei Hauptbaukörper klar und zurückhaltend in die landschaftlich geprägte Umgebung zu integrieren und ein geordnetes städtebauliches Bild zu erzeugen.

Dachaufbauten sind grundsätzlich zu vermeiden, wo sie aber notwendig sind, sind sie auf das technisch erforderliche Maß zu beschränken, zusammenzufassen und blickdicht einzuhausen. Durch Zurücksetzen erforderlicher Dachaufbauten von der Attikakante des Hauptbaukörpers um die eigene Höhe wird die Sichtbarkeit der Aufbauten aus Fußgängersicht vermieden.

Die extensive Dachbegrünung entfaltet positive Wirkungen auf Wasserhaushalt (Rückhaltung), Stadtklima (Verdunstung), Lufthygiene (Staubbindung), Energiebilanz (zusätzliche Wärmedämmung, mögliche Verbesserung der Effektivität von Solaranlagen) und Naturschutz (Magerstandorte). Um diese Effekte nachhaltig zu sichern, werden Festsetzungen hinsichtlich der durchwurzelbaren Mindestgesamtschichtdicke und zum Begrünungsanteil einer Dachfläche getroffen. Eine Ausnahme von dieser Festsetzung sind die Bereiche, in denen notwendige technische Anlagen auf den Dachflächen oder nutzbare Freibereiche/Terrassen installiert sind.

~~Im Vorhabenplan sind keine Dachterrassen ausgewiesen. Um hier eine nachhaltige Regelung zu treffen, wurde die Zulässigkeit von Dachterrassen auf 40 qm / Bauraum beschränkt.~~ Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie schließen eine extensive Dachbegrünung nicht aus.

Die Art und Anzahl der Nebenanlagen ist streng geregelt und nur für Nebenanlagen, die für die Hauptnutzung erforderlich sind, zugelassen.

Eine Zersiedelung der verbleibenden Grünflächen wird vermieden.

Die Fassaden erhalten eine vertikale rhythmisierte Gliederung. Hellere Holzlysenen heben sich von der karbonisierten Holzfassade ab. Zudem wird die Fassade durch ökologisch wirksame Felder (z.B. begrünte Felder mit Fledermausnistkästen und Insektenhotels) spielerisch aufgelockert.

Weitere Aussagen zur Fassaden- und Dachgestaltung sind den Vorhabenplänen zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG

5.12 Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen zur Fremdwerbung jeglicher Art, Himmelsstrahler, Lichtprojektionen und ähnliche Einrichtungen sind auf Grund ihrer störenden Wirkungen auf die weitere Umgebung des Vorhabenplangebietes unzulässig. Nutzungsbedingt werden im SO-Hinweistafeln auch außerhalb der Bauräume und unabhängig von Gebäuden zugelassen. Der Umfang wird auf das notwendige Maß beschränkt.

Nutzungsbedingt ist eine sicherheitsrelevante Beleuchtung des gesamten Gebietes notwendig. Aus Rücksichtnahme auf die im Vorhabenplangebiet vorkommenden Tierarten ist die Beleuchtung so zu gestalten, dass die Natur- und Lebensräume der Tiere möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen zur Eigenwerbung sind zugelassen, diese beinhalten unter anderem die Aufstellung von drei Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe bis zu 10 m im Bereich der Zufahrt zum ETZ-Gelände.

5.13 Einfriedungen

Nutzungs- und sicherheitsbedingt ist eine umlaufende Einfriedung des Geländes mit einer Höhe von 2,20 m und mit Übersteigenschutz notwendig und zulässig. Die Zaununterkante hat einen Abstand von 10cm zum Boden.

Die Zufahrt ist zusätzlich mit einer Schrankenanlage gesichert. Unbefugten ist der Zutritt zum Gelände aus Sicherheitsgründen nicht gestattet.

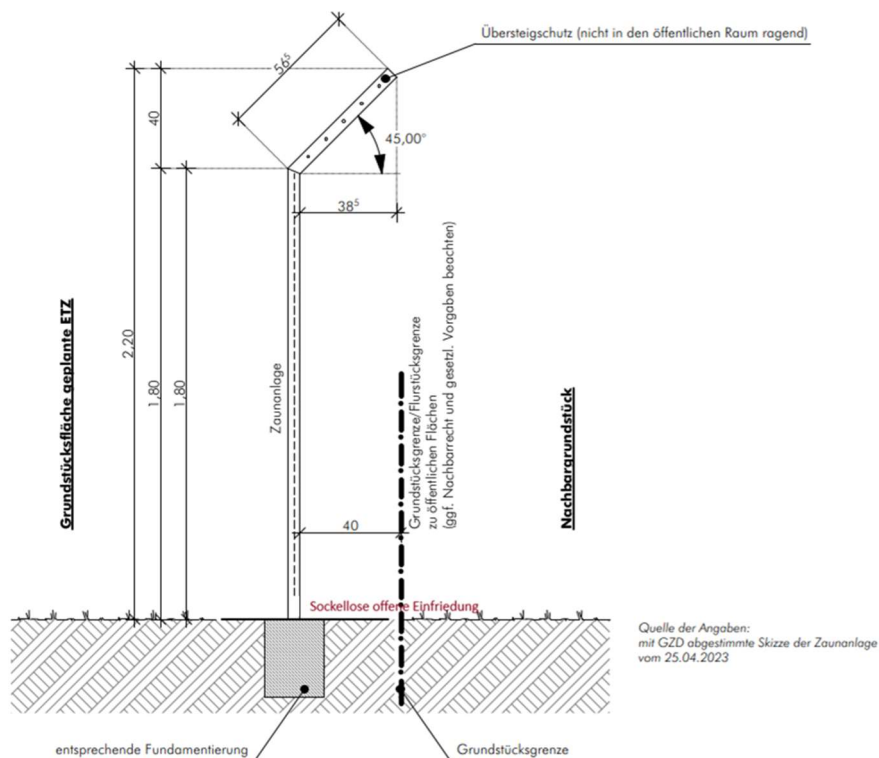


Abbildung 8 Regelschnitt Zaunanlage Generalzollidirektion

BEGRÜNDUNG

5.14 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das Grundstück befindet sich in 85748 Garching-Hochbrück, Ingolstädter Landstraße und hat kein nennenswertes Gefälle.

Weitergehende Ausführungen zum Thema Abgrabungen werden im Umweltbericht erläutert.

Insbesondere zur Umsetzung der CEF- und FCS-Maßnahmen durch die ökologische Baubegleitung sind in den in den Beiplänen 1 und 2 des Bebauungsplans dargestellten Ausgleichsflächen Aufschüttungen in Form von naturnahen Wallanlagen erforderlich.

5.15 Abstandsflächen

Die geltenden gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften der BayBO sind einzuhalten. Für das hier festzusetzende Sondergebiet wird eine Abstandsflächentiefe von 0,2 H analog zu Gewerbe- und Industriegebieten herangezogen, da diese im Hinblick auf den Schutzanspruch vergleichbar sind.

5.16 Nachrichtliche Übernahmen

Die Planzeichnung beinhaltet die im Bodengutachten festgestellten Flächen mit Kontaminationsverdacht.

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist in einem separaten Dokument beigelegt, bildet aber einen Bestandteil dieser Begründung

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden unter Berücksichtigung weiterer städtebaulicher Entwicklungen im Umfeld des Vorhabengebiets, die in einem Maßnahmenpapier beschrieben sind, untersucht.

Grundlage der Verkehrsuntersuchung zur Überprüfung der Auswirkungen des Vorhabens bilden die Verkehrszählungen aus dem April 2023. Aufbauend auf einer Bestandsanalyse werden die Verkehre des Prognose-Nullfalls 2035 (ohne das Bauvorhaben) sowie ein Prognose-Planfall 2035 (mit dem Bauvorhaben) ermittelt.

Für die Darstellung des Prognose-Nullfalls werden die allgemeine Verkehrszunahme und die spezifischen städtebaulichen Entwicklungsvorhaben in der Nähe des Gebietes (Kleingewerbe, Erweiterung Bio-Großhandler Denree und Bebauungsplan 171 „Kommunikationszone“) in Garching ermittelt und übertragen.

Im Prognose-Planfall 2035 ist durch den Bau des Einsatztrainingszentrums (ETZ)

BEGRÜNDUNG

sowie durch zusätzliche Nutzungen im Umfeld des ETZ mit einem Neuverkehr von insgesamt rund 700 Kfz-Fahrten/Tag zu rechnen, darunter etwa 100 Lkw-Fahrten/Tag. Von diesem Verkehrsaufkommen entfallen etwa 250 Kfz-Fahrten/Tag auf die ETZ-Nutzungen und rund 450 Kfz-Fahrten/Tag auf die zusätzlichen Entwicklungen im Umfeld des ETZ.

Die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität für die betrachteten Knotenpunkte (K1 bis K3) wurde gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen - HBS 2015 geprüft.

Für den aktualisierten Prognose-Planfall 2035 wurden im Rahmen der Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung die Bemessungsverkehrsmengen für die beiden regulären Spitzenstunden morgens und abends (mit Berufsverkehr) als Grundlage für die HBS-Berechnungen ermittelt.

Der signalisierte Knotenpunkt K1 (B 13 Ingolstädter Landstraße/ B 471 Schleißheimer Straße) wurde mit dem heutigen Ausbauzustand und dem bestehenden Signalkonzept geprüft. Zusätzlich wird unterstellt, dass zukünftig eine höhenfreie Querung für die RSV besteht. Unter diesen Randbedingungen wird eine ausreichende Verkehrsqualität mit QSV D für K1 erreicht. Die Flexibilität der verkehrsabhängigen Steuerung ist in Spitzenzeiten nicht mehr gegeben. Ursächlich sind die Neuverkehre durch die zusätzlich zu berücksichtigenden Entwicklungen im Umfeld des ETZ. Die Neuverkehre des ETZ haben auf die „klassischen“ Spitzenstunden hingegen keinen maßgebenden Einfluss.

Für den Knotenpunkt K2 (Einmündung B 13/ Ingolstädter Landstraße) wurde unter Berücksichtigung eines Lageplanvorabzugs für die Umsetzung der geplanten Radschnellwegverbindung (RSV) und den Anforderungen gemäß H-RSV ein vorläufiges Signalkonzept erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurde für K2 in beiden maßgebenden Spitzenstunden die Qualitätsstufe QSV C nachgewiesen. Freigabezeitreserven sind vorhanden. Für die Fußgänger sowie die RSV-Querung an der LSA ergibt sich eine gute Verkehrsqualität (QSV B). Das Kriterium für die maximale Wartezeit für RSV an LSA ist erfüllt. Das Kriterium für die mittlere Wartezeit auf dem Gesamtstreckenzug konnte aufgrund des Umgriffs nicht geprüft werden.

Der unsignalisierte Knotenpunkt K3 (Planstraße/ Zufahrt Bauvorhaben) erreicht in beiden maßgebenden Spitzenstunden eine sehr gute Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV A).

Im Rahmen der Untersuchung wurden für den Prognose-Nullball 2035 und Prognose-Planfall 2035 die relevanten Verkehrszahlen für die Lärmberechnung gemäß RLS-19 ermittelt.

Für die geplanten Gebäude ist mit zum Teil erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Straßenverkehrslärm durch die westlich gelegene B13 zu rechnen. Dabei werden an den der Straße zugewandten Westfassaden der Gebäude die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet tagsüber (65 dB(A)) teilweise nicht eingehalten und um bis zu 7 dB(A) überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden somit zum Teil ebenfalls

BEGRÜNDUNG

nicht eingehalten, sodass weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Wasser und Abwasser

Es gibt keinen öffentlichen Kanal in dem gesamten Entwicklungsgebiet.

Von der Olympiaschießanlage (OSA) wurde im Jahr 1971 ein privater Entwässerungskanal Richtung Norden über die Grundstücke des Bundes gebaut. Dies wurde mittels eines Gestattungsvertrags geregelt. Betrieb und Unterhalt des Kanals obliegen dem Eigentümer der Olympiaschießanlage. Dieser Kanal ist klein (Durchmesser 270 mm) und in keinem guten Zustand, zusätzliches Abwasser in nennenswertem Umfang kann nicht aufgenommen werden. Der Kanal der OSA trifft im weiteren Verlauf auf den Kanal der Bundeswehr für die Christoph-Probst-Kaserne.

Innerhalb des Kasernengeländes ist die Bundeswehr Betreiberin des Kanalnetzes. Eine Durchleitung fremder Abwässer kann nicht ohne die Zustimmung der Bundeswehr erfolgen. Aus Sicherheitsgründen wird dies üblicherweise nicht gestattet, zudem ist die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes im Hinblick auf zusätzliches Abwasser nicht klar.

Am östlichen Rand der Ingolstädter Landstraße befindet sich ein Kanal der Münchner Stadtentwässerung. Dieser Kanal hat einen Querschnitt von 3800/5650 mm – und ist groß und leistungsfähig. Er befindet sich zumindest teilweise unter dem geplanten Neubau des Radschnellweges oder grenzt daran an.

Vorgesehen ist der Anschluss des Vorhabengebiets an den öffentlichen Abwasserkanal entlang der B13 mit Anschluss an die Stadtentwässerung München. s. auch Punkt 2.5. Die Stadt Garching und die Landeshauptstadt München werden die bereits bestehende Zweckvereinbarung um diesen Sachverhalt entsprechend erweitern. Die Stadt Garching stellt auf dieser Basis eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang der Entwässerungseinrichtungen der Stadt Garching in Aussicht. Die Vorhabenträgerin wird mit der Münchner Stadtentwässerung eine Vereinbarung schließen und den Anschlusskanal errichten.

Das Thema Löschwasserversorgung muss im Rahmen des Brandschutzkonzepts final geklärt werden, der Löschwasserbedarf beträgt $96\text{m}^3 / \text{h}$ für zwei Stunden.

7.2.2 Abfallentsorgung

Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung durch dreiachsige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, muss die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsraum erfolgen (vgl. § 16 Abs. 7 der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Garching).

BEGRÜNDUNG

Zu diesem Zweck ist in der Fläche für Nebenanlagen N2 eine von der südlichen Erschließungsstraße zugängliche Fläche für Müll und Entsorgung vorgesehen.

7.2.3 Brandschutz

Die Stadt Garching wird mit ihren Feuerwehren ein Konzept aufstellen, mit dem der Brandschutz und die Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die Erstellung eines Feuerwehrbedarfsplans ist aktuell in Bearbeitung.

Eine brandschutztechnische Stellungnahme zum Bebauungsvorschlag hat die grundlegenden Parameter des abwehrenden Brandschutzes auf Genehmigungsfähigkeit untersucht und bestätigt.

7.2.4 Energie und Telekommunikation

Stromversorgung: Die Voranfrage bei dem Versorger Stadtwerke München ergab, dass verschiedene Varianten zur Versorgung möglich sind. Aufgrund der Anschlussleistung ist die Liegenschaft über einen Anschluss der Mittelspannungsebene zu realisieren. Für den Anschluss an das Elektrizitätsverteilernetz der SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG in Mittelspannung gelten die Technische Regeln für den Anschluss von Kundenanlagen an das Mittelspannungsnetz und deren Betrieb (TAR-Mittelspannung (VDE-AR-N 4110)), sowie die Ergänzungen der SWM Infrastruktur GmbH & Co. KG zur TAR-Mittelspannung.

Ein Netzanschluss muss nach Aufstellung aller geplanten Verbrauchsgeräte (Großverbraucher) mit Angabe der für die Anlage/Liegenschaft anzunehmenden Gleichzeitigkeit noch beantragt werden. Die Auflistung der Geräte erfolgt in den kommenden Leistungsphasen. Die Kompaktstation wird in den Außenanlagen der Liegenschaft so positioniert, dass der Zugang zu der Mittelspannungsebene für die Versorger zu jeder Zeit gewährleistet ist.

Eigenstromversorgung / PV:

Einspeisemanagement von EEG- und KWKG-Anlagen entsprechend § 9 EEG sowie die Bedingungen „NA-/AN Vertrag - Ergänzende Bedingungen für Erzeugungsanlagen n. EEG und KWKG“ sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Ein Antrag der Erzeugungsanlage muss nach einer detaillierteren Planung in den kommenden Leistungsphasen erfolgen.

Es steht eine Parkfläche von 2035m² zur Verfügung, die teilweise mit einer PV-Überdachungen ausgestattet wird. Die erzeugte Energie wird in die NSHV der RSA zur weiteren Verteilung des PV-Stromes gespeist.

Wärmeversorgung:

Geothermie ist aufgrund einer Bohrtiefenbeschränkung auf 20m am Standort nicht möglich.

BEGRÜNDUNG

Telekommunikation:

Grundsätzlich soll an allen Liegenschaften ein Glasfaseranschluss über die Telekom über den Rahmenvertrag mit dem ITZ Bund erfolgen.

Nach Voranfrage im Rahmen der Vorplanung ist ein Glasfaseranschluss nicht an allen Liegenschaften verfügbar. Vergleiche auch ergänzendes Dokument [ETZ-BMR_09_LP2_TAB_Übersicht Medienversorgung Standorte].

Gemäß Netzanfrage zum Zeitpunkt der Vorplanung ist DSL mit 100 Mbit am Standort verfügbar.

7.3 Immissionsschutz

Die Bundesrepublik Deutschland vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beabsichtigt auf dem Gelände des ehemaligen Bundeswehrlagers die Errichtung eines Einsatztrainingszentrums (ETZ) für die Generalzolldirektion, Ingolstädter Landstraße 100, 85748 Garching und in diesem Zusammenhang zunächst die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans.

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Planungs- und Genehmigungsverfahrens soll dabei durch die konkrete Ermittlung und Bewertung der Geräuschauswirkungen der künftigen Anlage (ETZ) in der Nachbarschaft, sowie der Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr (B13) auf die geplante Bebauung Rechnung getragen werden. Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit der TA-Lärm nebst weiteren Richtlinien. Diese setzt eine detaillierte Immissionsprognose unter Verwendung konkreter Annahmen über die geplanten Betriebsabläufe bzw. -zeiten der künftigen Anlage nebst verkehrlicher Belastung voraus.

1. Einwirkungen:

Für die geplanten Gebäude ist mit z.T. erheblichen Einwirkungen bzw. Beeinträchtigungen aus Straßenverkehrslärm durch die westlich gelegene B13 zu rechnen. Dabei werden an den der Straße zugewandten Westfassaden der Gebäude die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet [von 65 dB(A) tagsüber] teilweise nicht eingehalten und um bis zu 7 dB(A) überschritten. Die als obere Anhaltswerte anzusehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden somit z.T. ebenfalls nicht eingehalten, sodass weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden (Grundriss-Orientierung, bauliche Vorkehrungen z.B. Doppelfassaden, fensterunabhängige Belüftung). Dies werden entsprechend festgesetzt (einschließlich ggf. erforderlicher Luftschalldämmung).

Die Einwirkungen aus dem Betrieb der Olympia Schießanlage halten hingegen die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm für eine gewerbliche Nutzung ein bzw. unterschreiten diese um mindestens 2 dB(A).

Durch eine entsprechende Grundriss-Orientierung der schutzbedürftigen Büro- und Sozialräume kann eine Einhaltung der gebietsspezifischen ORW für

BEGRÜNDUNG

Gewerbegebiete von 65 dB(A) tagsüber erwartet werden. Den verbleibenden Einwirkungen wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Fassaden in Verbindung mit den zentralen Lüftungsgeräten Rechnung getragen.

2. Auswirkungen aus Gewerbelärm:

Im Hinblick auf die Auswirkungen aus Gewerbelärm wird, unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen, deutlich, dass bedingt durch die Einwirkungen aus dem ETZ die gebietsspezifischen IRW gemäß TA-Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung eingehalten bzw. tagsüber um mindestens zu 9 dB(A) und nachts um mindestens zu 11 dB(A) deutlich unterschritten werden. An den fiktiven Immissionsorten der bundeseigenen Bestandsbebauung ohne schutzbedürftige Aufenthaltsräume (leerstehende Lagerhallen ohne schutzbedürftige Aufenthaltsräume) werden die Orientierungsrichtwerte gern. 18005 bzw. die IRW gern. TA-Lärm ebenfalls eingehalten bzw. deutlich um mindestens 4 dB(A) tagsüber und mindestens 7 dB(A) nachts unterschritten.

8 Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans (RP)

Die o.g. Bauleitplanungen stehen für den Bereich des geplanten Sondergebiets den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Für den Bereich des geplanten Gewerbegebiets sind die o.g. Bauleitplanungen aus landesplanerischer Sicht als raumverträglich zu bewerten. Das Vorhaben steht den Erfordernissen des Regionalen Grünzugs nicht entgegen, eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bannwaldfunktion ist nicht gegeben.

9 Verfahren

Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

10 Daten zum Bebauungsplan

Flächen	Anteil in %	Fläche in ha
B-Vorhabenplangebiet 191	100,0 %	3,387 ha
Grünflächen	31,4 %	1,063 ha
öff. Verkehrsflächen	23,1 %	0,782 ha

STADT GARCHING
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 191
„ETZ EINSATZTRAININGSZENTRUM ZOLL GARCHING HOCHBRÜCK“

BEGRÜNDUNG

Baufelder Sondergebiet	32,7 %	1,110 ha
Nebenanlagen nach §19 (4) BauNVO	12,8 %	0,432 ha

11. Anlagen

Dieser Begründung sind als Anlagen beigelegt:

- Umweltbericht i. d. F. vom 24. April 2026