

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Uwe Kekeritz, Daniela Wagner, Margarete Bause, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
– Drucksache 19/24147 –**

### **Verkauf des MUNA-Geländes bei Langlau an Center Parcs**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Im vergangenen August wurde das Gelände eines ehemaligen Munitionsdepots, genannt MUNA, bei Langlau, einem Ortsteil der Gemeinde Pfofeld, an Center Parcs verkauft. Der Konzern plant, auf dem 150 Hektar großen Grundstück einen Ferienpark zu errichten. Das Gelände ist aufgrund der vorherigen militärischen Nutzung kontaminiert. Center Parcs geht davon aus, dass rund 70 Prozent des Geländes mit Altlasten wie Munition, Asbest und Kerosin belastet sind und plant, die Kosten der Sanierung zu übernehmen (vgl. <https://www.nordbayern.de/region/gunzenhausen/manager-werben-erneut-fur-den-center-parc-1.10440649>).

Da es sich um eine Liegenschaft des Bundes handelte, war das Bundesamt für Immobilienaufgaben (BImA) bei den Verkaufsverhandlungen federführend. Aus einem Artikel der „Süddeutschen Zeitung“ vom 28. August 2020 geht hervor, dass der Bayerische Wirtschaftsminister Hubert Aiwanger schon mindestens zwei Jahre vor dem Verkauf oder Vorverkauf wusste und sich für eine Realisierung stark machte, wohingegen die lokale Bevölkerung nicht informiert wurde. Es seien wohl einzig der Landrat und der Bürgermeister der Gemeinde Pfofeld im Voraus unterrichtet worden, die weder den Gemeinderat von Pfofeld noch die Mitglieder des Zweckverbands Brombachsee, der für Maßnahmen um den See zuständig ist, über die Pläne informierten (vgl. Altmühlbote vom 23. September 2020).

Im Widerspruch dazu steht nach Ansicht der Fragesteller ein Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages aus dem Jahr 2012 zur „Veräußerung von Konversionsliegenschaften durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben“, der Transparenz garantieren soll. „Sie [die BImA] trägt dabei dafür Sorge, dass das Verfahren rechtssicher, unbürokratisch, für Dritte transparent und in seinen Grundzügen vorhersehbar gestaltet wird.“ (Ausschussdrucksache 17(8)4356 vom 21. März 2012)

1. Wie viele Bieter für den Kauf des Geländes gab es, und welche Kriterien waren für den Zuschlag entscheidend?

Es haben drei Interessenten ein Angebot für die MUNA Langlau abgegeben. Haushaltsrechtlich entscheidend für die Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen war die Höhe der abgegebenen Angebote. Ein Kaufvertrag ist noch nicht geschlossen worden.

- a) Wann, in welchem Umfang, durch wen, und mit welchen Ergebnissen wurden Folgenabschätzungen für die Pläne von Center Parcs, auf dem Areal einen Ferienpark zu errichten, in Bezug auf Umwelteingriffe, Versiegelungen, Baumaßnahmen, Notwendigkeit der Kampfmittelberäumung und Kompensationsmaßnahmen angefertigt?

Seit wann sind diese der BImA bekannt?

Solche Folgenabschätzungen können erst vorgenommen werden, wenn die Pläne eines Bauträgers konkret feststehen. Sie sind Gegenstand der notwendigen bauplanungsrechtlichen Verfahren, die erst noch durchgeführt werden müssen.

- b) Wann, in welcher Form, und in welchem Umfang hat die BImA den beteiligten Anliegergemeinden ein Angebot zum Kauf bzw. zum Erstzuschlag des Areals unterbreitet?

Wie haben die Gemeinden auf dieses Angebot der BImA reagiert?

In welchem Umfang fanden Verhandlungen und Aufklärungsgespräche zwischen den Gemeinden und der BImA statt?

Welche Ergebnisse wurden in diesen erzielt?

Die Bundesanstalt für Immobilienfrage (BImA) befindet sich mit allen betroffenen Gebietskörperschaften im Dialog. Ein möglicher Erwerb der Liegenschaft durch Center Parcs wurde von Beginn an von allen betroffenen Gebietskörperschaften unterstützt. Ein eigenes Erwerbsinteresse dieser Gebietskörperschaften hat zu keinem Zeitpunkt bestanden.

- c) Inwiefern wurde geprüft, ob der Grunderwerb erkennbar unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen könnte?

Eine solche Prüfung obliegt den betroffenen Gebietskörperschaften.

2. Warum ist das Grundstück als Liegenschaft des Bundes nach der Stilllegung der MUNA nicht ordnungsgemäß von Schadstoffen, Kampfstoffen und Munitionsresten beräumt worden, vor allem, um eine langfristige Schädigung der Flora und Fauna und des naheliegenden Brombachsees als Trinkwasserspeicher zu verhindern?

Die Bearbeitung von Kontaminationen erfolgt nach den Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG). Eine Pflicht zur Dekontaminierung von Bodenbelastungen jeglicher Art besteht gemäß BBodSchG nicht. Vielmehr bestehen Pflichten zur Gefahrenabwehr (§ 4 BBodSchG). Bei festgestellten schädlichen Bodenveränderungen und behördlich festgestelltem Handlungsbedarf kommen als Sanierung neben Dekontaminationsmaßnahmen auch Sicherungsmaßnahmen sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen in Betracht. Die Festlegungen und Anordnungen treffen diesbezüglich die zuständigen Bodenschutzbehörden.

- a) Inwieweit ist nach Kenntnis der Bundesregierung überhaupt eine Dekontamination des Geländes notwendig?

Falls ja, was ist dafür nach Kenntnis der Bundesregierung erforderlich (Kosten, Rodung, Anlegen von befahrbaren Wegen etc.)?

Seit Beginn der 1990er Jahre wurden auf der Liegenschaft Untersuchungen zu Altlasten im Sinne des BBodSchG und gemäß dem Phasenschema der Bau fachlichen Richtlinien für Boden- und Grundwasserschutz (BFR BoGwS) durchgeführt. Für Teilflächen wurden Untersuchungen bis zur Phase IIb (Detailuntersuchung) nach BFR BoGwS durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse wurden den Bodenschutzbehörden vorgelegt. Die Untersuchungsschritte und weiteren Handlungserfordernisse wurden mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abgestimmt. Für die MUNA Langlau besteht aktuell im Zuge der Verkehrssicherung eine Umzäunung. Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit hat mit Schreiben 510a-U8780.51-2013/4-7 vom 15. Mai 2013 mitgeteilt, dass „Bei derzeitiger Nutzung keine Gefährdung der Schutzgüter“ vorhanden ist. Ein bodenschutzrechtlicher Sanierungsbedarf ist bislang im nutzungsparallelen Zustand (extensiv forstwirtschaftliche Nutzung, bestehende Verkehrssicherung) behördlich nicht festgestellt worden.

- b) Welche Belastung mit welchen Schadstoffen und anderem (beispielsweise nicht detonierte Kampfmittel) besteht auf dem Gelände?

Für die Liegenschaft hat die Leitstelle des Bundes für Kampfmittelräumung im Jahr 2004 eine Phase A (Historisch-genetische Rekonstruktion) durchgeführt und im Jahr 2017 ergänzt. Die Untersuchung auf Liegenschaften des Bundes erfolgt gemäß dem Phasenschema der Bau fachlichen Richtlinien für Kampfmittelräumung (BFR KMR). Nach gegenwärtigem Kenntnisstand gibt es überhaupt keine Bereiche, in denen keine Kampfmittelräumungen mehr durchgeführt werden müssten. Die gesamte Liegenschaft ist Kategorie 2 gemäß BFR KMR. Bereiche, die ggf. zu früheren Zeitpunkten geräumt wurden, gelten nach heutigem Stand als „nicht gemäß dem Stand der Technik“ oder – sofern nicht dokumentiert – als nicht geräumt. Der Verdacht der vollflächigen Kontamination mit Kampfmitteln resultiert in erster Linie aus Sprengungen von munitionsbefüllten Bunkern zum Kriegsende durch die Wehrmacht sowie aus der Vernichtung von Kampfmitteln nach dem Zweiten Weltkrieg. Bei diesen unkontrollierten Sprengungen und den Vernichtungssprengungen wurden Kampfmittel weiträumig über die Liegenschaft verteilt. Auf dem MUNA-Gelände wurden in der Vergangenheit zudem Untersuchungen vornehmlich auf leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole (BTEX), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) durchgeführt und in Teilbereichen Kontaminationen festgestellt. Ein Verdacht auf Umgang mit chemischer Kampfstoffmunition auf dem ehem. MUNA-Gelände konnte nicht bestätigt werden.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 2a verwiesen.

- c) Auf welcher Fläche ist nach Kenntnis der Bundesregierung die Schadstoffbelastung und die Belastung mit Kampfstoffen und Munitionsresten flächig verteilt, und inwieweit ist hier eine Rodung erforderlich?

Auf welcher Fläche liegen Hotspots der Schadstoffkonzentration bzw. der Kampfstoffe und Munitionsreste?

Auf welcher Fläche ist die Schadstoffbelastung eher gering und eine Rodung somit nicht notwendig?

Auf die Antwort zu Frage 2a wird verwiesen.

- d) Wie bewertet die Bundesregierung die Gefahr, dass durch Erdarbeiten derzeit gebundene giftige Stoffe bzw. chemische Kampfstoffe freigesetzt werden?

Der Umfang möglicher zukünftiger Erdarbeiten ist nicht bekannt, daher können keine Aussagen zu möglichen Freisetzungen von Schadstoffen getroffen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung können von der Genehmigungsbehörde Auflagen hinsichtlich des Bodenschutzes erteilt werden.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 2b verwiesen.

- e) Mit welcher Menge Aushub von kontaminiertem Erdreich ist nach Kenntnis der Bundesregierung zu rechnen, und inwieweit ist die Entsorgung bzw. Deponierung geklärt?

Es liegen keine Erkenntnisse über den Umfang möglicher zukünftiger Erdaushubmaßnahmen vor.

3. Inwiefern ist im Verkaufsvertrag vereinbart, dass Center Parc die komplette Dekontamination und Kampfmittelberäumung finanziert, und sind dabei eventuelle anfallende Deponierungskosten für kontaminierten Aushub inbegriffen?

Gibt es Klauseln, die das Risiko für Center Parc begrenzen?

Wie sehen diese aus?

Ein Kaufvertrag ist noch nicht abgeschlossen. Derzeit finden Kaufvertragsverhandlungen statt. Der Inhalt dieser Verhandlungen unterliegt grundsätzlich der Vertraulichkeit des Verhandlungsprozesses.

Im Rahmen des durchgeführten Bieterverfahrens hat die BImA darauf hingewiesen, dass sie im Falle eines Kaufvertragsabschlusses weder die Haftung noch die Kosten für die Beseitigung von Altlasten, Abfällen, Gebäudeschadstoffen oder Kampfmitteln übernehmen wird.

4. Wurden die umliegenden Gemeinden sowie der Zweckverband Brombachsee im Voraus durch die BImA über den Verkauf der Flächen informiert?

- a) Wenn ja, wann, und in welcher Form?

Wer (Amtsbezeichnung und Name) wurde einbezogen?

Gespräche wurden insbesondere mit dem damaligen Bürgermeister der Gemeinde Pfofeld und dem damaligen Landrat des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen geführt, der gleichzeitig auch Vorsitzender des Zweckverbandes Brombachsee war.

Im Übrigen wird auf die Antwort zu Frage 1b verwiesen.

- b) Inwiefern wurde bei der Entscheidung berücksichtigt, dass für den Bau eines Ferienwohneparks die nötige Infrastruktur für An- und Abreise und Versorgung der Urlauberinnen und Urlauber nicht vorhanden ist?

Inwiefern gab es diesbezüglich eine Konsultation aller von diesen evtl. notwendigen Maßnahmen betroffenen Gebietskörperschaften?

Träger der Planungshoheit sind die betroffenen Gebietskörperschaften. Sie alleine bestimmen, welche Nutzung zukünftig unter welchen Voraussetzungen auf dem Areal zulässig sein wird. Hierzu gehören auch Fragen der Erschlie-

Bung, die im Rahmen der notwendigen bauplanungsrechtlichen Verfahren zu klären sind.

5. Haben Vertreter der bayerischen Staatsregierung im Rahmen des Verkaufsprozesses der Fläche Kontakt zur BImA aufgenommen?

Falls ja, in welcher Form, und mit welchem Anliegen?

Wie wurde dem durch die BImA begegnet?

Die Vermittlung des Kontaktes zu Center Parcs erfolgte über ein im Bereich des bayerischen Wirtschaftsministeriums angesiedeltes Wirtschaftsförderungsunternehmen. Das bayerische Wirtschaftsministerium hat das Ansiedlungsinteresse von Center Parcs unterstützt. Die BImA hat dem Rechnung getragen, in dem sie versucht hat eine Lösung zu finden, die sowohl dem Wirtschaftsförderungsinteresse der bayerischen Staatsregierung gerecht wird als auch den bestehenden Bundesbedarf im Zusammenhang mit Maßnahmen des Bundesverkehrswegeplans deckt.

6. Inwiefern hat die BImA geprüft, das Gelände als Naturschutzgebiet zu entwickeln bzw. als Brache zu belassen?

Vor Bekanntwerden des Ansiedlungsinteresses von Center Parcs war geplant, die Liegenschaft im Zusammenhang mit Maßnahmen des Bundesverkehrswegeplans zu nutzen. Die Ausweisung von Flächen als Naturschutzgebiet obliegt nicht dem Eigentümer, sondern den zuständigen Umweltbehörden.

7. Gibt es Untersuchungen über den ökologischen Wert des Geländes, und wenn ja, wie wird dieser bewertet?

Im Jahr 2016 wurde eine flächendeckende Potentialerhebung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Basis der Bayerischen Kompensationsverordnung durchgeführt. Das in diesem Zusammenhang erstellte Gutachten weist ein mögliches Aufwertungspotential von ca. 9,07 Mio. Wertpunkten aus. Große Potenziale werden insbesondere im Umbau von naturfernen in naturnahe Waldbestände gesehen. Auch mit Entsiegelungsmaßnahmen könnten Aufwertungen in größerem Umfang realisiert werden.





