**- Teil B -**

# Gemeinde Türkenfeld

**Landkreis Fürstenfeldbruck**

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Schlösschen Zankenhausen“

**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

**mit vorläufigem Umweltbericht**

**vom 10.12.2025**


**Planungsgemeinschaft**

**Arnold Consult AG, Kissing │ Dr. Andreas Schuler -**
**Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm**

# Inhaltsverzeichnis

**1. Anlass der Planung / Änderung ..... 3**

**2. Beschreibung des Änderungsbereichs und der Umgebung ..... 4**

2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe ..... 4
2.2 Eigentumsverhältnisse ..... 5
2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet ..... 5
2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld ..... 5
2.5 Topografie und Vegetation ..... 6
2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten ..... 7
2.7 Verkehrliche Anbindung ..... 8

**3. Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 8**

3.1 Regional- und Landesplanung ..... 8
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ..... 11
3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne etc.) ..... 12

**4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung ..... 12**

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept ..... 12
4.2 Erschließungskonzept ..... 14
4.3 Grün- und Freiflächenkonzept ..... 14
4.4 Ver- und Entsorgungskonzept ..... 15

**5. Umweltbericht ..... 16**

5.1 Einleitung ..... 16
5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung) ..... 16
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung ..... 17
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden ..... 17
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) ..... 17
5.2.2 Zusätzliche Angaben ..... 31
5.2.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ..... 32

**Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld für den Bereich „Schlösschen Zankenhausen“ vom 10.12.2025 (Vorentwurf).**

Verfasser: PLANUNGSGEMEINSCHAFT

*Arnold Consult AG*
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

*Dr. Andreas Schuler*
*Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz*
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

# 1. Anlass der Planung / Änderung

Die HONUA Natur & Mensch Stiftung mit Sitz in Landsberg am Lech bzw. deren Stifterin plant im Ortsteil Zankenhausen einen im sozialen Kontext stehenden, geschützten Begegnungs- und Erholungsort für Kinder, Jugendliche und deren Familien zu schaffen, die mit schwierigen Lebenssituationen konfrontiert sind und Unterstützung benötigen. Hierfür sollen insbesondere die unmittelbar nordöstlich und südwestlich an die Echinger Straße anliegenden Liegenschaften bzw. bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Flur Nrn. 156/3, 156/7, 196/1 und 196/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, genutzt und bedarfsgerecht erweitert werden. Mit diesen Vorstellungen ist die Stiftung auch bereits an die Gemeinde Türkenfeld herangetreten.

Ziel des geplanten Projekts „Schlösschen Zankenhausen“ ist es, betroffenen Kindern, Jugendlichen und Familien eine Auszeit in naturnaher Umgebung zu ermöglichen und ihnen Raum für Tier- und Naturbegegnung, Entlastung und gemeinschaftliche Erlebnisse zu bieten. Das Angebot soll sich an Kinder und Jugendliche bis 18 Jahren (in begründeten Fällen bis 27 Jahren) und deren Familien mit Unterstützungsbedarf, z.B. wegen verkürzter Lebenserwartung, körperlichen und/oder geistigen Beeinträchtigungen oder/und Behinderungen, seelischen Beeinträchtigungen, Belastungen oder Traumata, angeborenen oder erworbenen akuten und/oder chronischen Erkrankungen, sozialer Benachteiligung, struktureller sozialer Benachteiligung, individueller Beeinträchtigung etc. richten. Neben Tagesaufenthalten sollen auch längere Aufenthalte zwischen etwa zwei Tagen und zwei Wochen möglich sein. Die Unterstützung soll individuell auf die jeweiligen Bedürfnisse der Kinder, Jugendliche und Familien abgestimmt werden (z. B. Unterstützung bei Pflege, bei speziellen Ernährungsbedürfnissen, Mobilität, psychischen Herausforderungen etc.). Bei entsprechendem Erfordernis soll auch eine Einbindung ambulanter Palliativteams möglich sein. Die konkrete Tagesgestaltung sowie die möglichen Angebote und Aktivitäten sollen jeweils individuell auf die Bedürfnisse der einzelnen Familien abgestimmt und mit diesen besprochen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Projektes ist sowohl eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) als auch verbindliche (Bebauungsplan /

vorhabenbezogener Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 17.09.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld für den Bereich „Schlösschen Zankenhausen“ beschlossen. Zudem soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ im Parallelverfahren hierzu durchgeführt werden.

# 2. Beschreibung des Änderungsbereichs und der Umgebung

## 2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Der konkrete Umgriff des Änderungsbereiches umfasst einen bereits wohnbaulich genutzten Bereich im südlichen Teil der Ortslage Zankenhausen, südlich des Kreuzungsbereiches der Echinger Straße mit der Straße Am Malerwinkel. Der etwa 0,8 ha umfassende Änderungsbereich liegt etwa 2,1 km (Luftlinie) südöstlich zum Rathaus Türkenfeld sowie etwa 750 m südlich der Kreisstraße FFB 5 (Kottgeiseringer Straße) unmittelbar nordöstlich und südwestlich der durch den Ortsteil Zankenhausen verlaufenden Echinger Straße.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen die Grundstücke Flur Nrn. 156/3, 156/7, 196/1 und 196/2, sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 156 und 390 (Echinger Straße), jeweils Gemarkung Zankenhausen.

Abb. 1: Auszug Luftbild mit Lage Änderungsgebiet © Bayer. Vermessungsverwaltung 2025

## 2.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Änderungsgebiet liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen konnten von der Vorhabenträgerin bereits erworben bzw. für einen zeitnahen Erwerb optioniert werden. Spätestens zum Abschluss des Änderungsverfahrens liegen sämtliche erforderlichen Grundstücke im Eigentum der Vorhabenträgerin und sind demnach für die geplante Nutzung auch tatsächlich verfügbar. Bei der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 390, Gemarkung Zankenhausen, handelt es sich um einen Bestandteil der bereits seit Jahren als öffentliche Erschließungsstraße gewidmeten Echinger Straße, die in gemeindlichem Eigentum liegt.

## 2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Änderungsgebiet

Der Großteil der Flächen im südwestlichen Teil des Änderungsgebietes ist bislang durch das markante, im Stil eines herrschaftlichen englischen Landsitzes erbaute Gebäude des sog. „Schlösschen“ geprägt, welches u-förmig zur Echinger Straße hin ausgerichtet ist. Diese ein- bis zweigeschossigen, in den 1960er Jahren errichteten Gebäude werden seit einiger Zeit nur noch teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Zu diesem Anwesen gehört auch ein imposantes Parkgelände mit altem Baumbestand, ein Naturteich und verschiedene Stallungen, das sich in westlicher Richtung erstreckt und bislang das Änderungsgebiet mit dem westlich angrenzenden Landschaftsraum vernetzt.

Zwischen den beiden Teilbereichen Südwest und Nordost liegt der Straßenraum der Echinger Straße, der im Bestand durch eine etwa 6 m breite, asphaltierte Fahrspur gekennzeichnet ist, an die sich beiderseits ein Bankett anschließt. In den Zufahrtsbereichen zu den einzelnen Grundstücken sind diese Bereiche auch teilweise gepflastert. Zu den topographisch höher liegenden Bestandsgrundstücken östlich der Straße ist das Bankett im Straßenraum teilweise als Böschungsbereich ausgebildet.

Der nordöstliche Teil des Änderungsgebietes wird aktuell vorwiegend durch ein eingeschossiges Wohngebäude im typischen Siedlerhausstil (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) geprägt. Neben einem Garagengebäude / Carport besteht hier noch ein Nebengebäude (Geräteschuppen). Die restlichen Grundstücksflächen im nordöstlichen Teil des Änderungsgebietes wurden bislang als private Gartenfläche genutzt.

## 2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Umfeld

Die an den Änderungsbereich angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Norden durch bereits in den letzten Jahren /Jahrzehnten entstandene ein- bis zweigeschossige Wohngebäude entlang der Straße Am Malerwinkel und der Echinger Straße sowie die hierzu gehörigen privaten Gartenflächen.

Zudem setzt sich nach Norden auch der Straßenraum der Echinger Straße fort. Auf Höhe der Einmündung in die Straße Am Malerwinkel findet sich eine Bushaltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (MVV-Buslinie 807).

- Im Osten folgen vorwiegend die rückwärtigen privaten Gartenflächen, der entlang der Straße Am Malerweg bestehenden Wohngebäude, die sich hier sehr weit nach Süden erstrecken.
- Im Süden schließen wiederum ein- bis zweigeschossige Wohngebäude entlang der Echinger Straße sowie die hierzu gehörigen privaten Gartenflächen an. Zudem findet sich hier auch landwirtschaftlich bewirtschaftetes Grünland. In südlicher Richtung erstreckt sich auch die Fortsetzung des Straßenraumes der Echinger Straße.
- Im Westen schließen ebenfalls landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünflächen an, die teilweise auch als Weide- / Pferdekoppel genutzt werden. An diese grenzen westlich die Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Obere Amper“ an. Der unmittelbar südwestlich liegende Wiesenweg wird aktuell in sehr geringer Taktung für eine untergeordnete, rückwärtige Erschließung des Änderungsbereiches für Unterhaltszwecke bzw. Tiertransporte etc. genutzt.

## 2.5 Topografie und Vegetation

Das gesamte Änderungsgebiet stellt sich als topographisch bewegtes Gelände dar. Der Teilbereich nordöstlich der Echinger Straße fällt von einem Höhenniveau von etwa 563,2 m ü. NHN im Norden auf ein Höhenniveau von etwa 557,0 m ü. NHN im Süden, von Norden nach Süden um etwa 6,2 m ab. Der Teilbereich südwestlich der Echinger Straße fällt von einem Höhenniveau von etwa 562,3 m ü. NHN von der nordwestlichen Ecke auf ein Höhenniveau von etwa 552,1 m ü. NHN an der südwestlichen Ecke um etwa 10,2 m ab. Der Straßenraum der Echinger Straße fällt ebenfalls von Norden nach Süden hin ab.

Auf den bislang als private Gartenflächen im Umfeld eines Wohngebäudes genutzten Flächen nordöstlich der Echinger Straße haben sich in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits mehrere Laubbäume (vorwiegend Obstgehölze) oder Strauchstrukturen entwickelt. Diese sind teilweise durch siedlungstypische Ziergehölze durchsetzt. Geschütze Biotopstrukturen oder sonstige besonders landschaftsgliedernden/-prägenden Merkmale und Vegetationsstrukturen sind in diesem Bereich aber bislang nicht anzutreffen.

Der südwestliche Teil des Änderungsgebietes wird durch die Parkstrukturen im Umfeld des hier existierenden Schlösschens geprägt. Während die Freiflächen im unmittelbaren Umfeld der Gebäudestrukturen und zur Echinger Straße hin vorwiegend künstlich mit Formgehölzen und intensiv gepflegten Rasenflächen gestaltet sind, ist das westlich des Schlösschens liegende Grundstück durch einen relativ dichten Baumbesatz aus vorwiegend älteren, markanten Laubbäumen gekennzeichnet. Neben diesem relativ naturnah ausgeprägten Gehölzbestand werden die zwischenliegenden Wiesenflächen bislang vorwiegend als private Gartenflächen gepflegt. Zudem finden sich zwischen den

Gehölzen noch einige untergeordnete Gebäudestrukturen (Stallungen etc.) sowie ein künstlich angelegter Naturteich.

Biotopgeschützte oder anderweitig unter Schutz stehende Gehölz- oder Vegetationsstrukturen bzw. besondere Landschaftsbestandteile sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Auch weist das unmittelbare Umfeld im Status quo keine derartigen Strukturen auf.

## 2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Das Änderungsgebiet ist Bestandteil des Endmoränenbereichs des würmeiszeitlichen Isar-Loisach-Gletschers. Hier haben sich beim Abschmelzen des Gletschers ursprünglich würmeiszeitliche Geschiebemergel zwischen Moränenwällen abgelagert. Demzufolge ist der natürliche Untergrund durch bindige, gemischtkörnige Lockergesteine geprägt, die teilweise mit Sand- und Kiesablagerungen durchsetzt sind. In den bereits baulich genutzten Teilbereichen des Vorhabengebietes ist davon auszugehen, dass der Untergrund nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung anzutreffen sein wird. Zur konkreten Beurteilung des örtlich anstehenden Untergrundes wurde für das Änderungsgebiet bereits eine hydrogeologische Begutachtung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse dann im weiteren Verfahren berücksichtigt und in den Unterlagen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend dargelegt werden.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für den Änderungsbereich bislang noch nicht vor. Aufgrund der vorliegenden topographischen Verhältnis muss ggf. mit Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Im Rahmen der bereits angeschobenen Baugrunduntersuchung werden auch die hydrogeologischen Verhältnisse (Grundwasserstand, Durchlässigkeit des Untergrundes etc.) ermittelt und im weiteren Verfahren entsprechend dargelegt. Oberirdische Gewässer sind lediglich im südwestlichen Änderungsbereich in Form eines künstlich angelegten Naturteichs vorhanden. In etwa 120 m Entfernung westlich des Änderungsbereichs verläuft ein Entwässerungsgraben, der Oberflächenwasser aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des südlich von Zankenhausen verlaufenden Garnbaches leitet.

Das Änderungsgebiet wird weder von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ($HQ_{100}$) tangiert, noch liegt eine Betroffenheit bei einem extremen Hochwasserereignis ($HQ_{extrem}$) vor. Infolge der Topographie der überplanten Flächen besteht aber insbesondere bei außergewöhnlichen und extrem starken Starkregenereignissen eine Gefahr von wild abfließendem Wasser. In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist der Straßenraum der Echinger Straße als potenzieller Fließweg mit mäßigem Abfluss und der bestehende Weg im äußersten Südwesten des Vorhabengebietes als potenzieller Fließweg mit erhöhtem Abfluss dargestellt. Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs ist als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet. Mit Ausnahme des bestehenden Naturteichs ist im Änderungsgebiet aber kein „Aufstaubereich“ gekennzeichnet. Infolge der vorhandenen Topografie des Änderungsbereichs ist nach derzeitigem Kenntnisstand

auch nicht davon auszugehen, dass es bei Eintritt eines Starkregenereignisses zu einem Aufstau innerhalb der überplanten Flächen kommt.

## 2.7 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Änderungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die unmittelbar anliegende Echinger Straße gewährleistet, welche von Süden nach Norden durch die Ortslage Zankenhausen verläuft. Über die Echinger Straße und weiterführend die Türkenfelder Straße besteht nach Norden eine direkte Verbindung zur Kreisstraße FFB 5. Über diese kann der Hauptort Türkenfeld in westlicher Richtung erreicht werden. Nach Süden ist die Echinger Straße mit der Zankenhauser Straße verknüpft, über die Eching am Ammersee und die etwa 2,7 km entfernt liegende Anschlussstelle „Greifenberg“ an die Bundesautobahn A 96 erreichbar sind. Für Unterhaltsmaßnahmen an der weitläufigen Gartenanlage sowie Tiertransporte etc. besteht in sehr geringer Taktung im Status quo auch noch eine untergeordnete Anbindung über einen südwestlich an den Änderungsbereich angrenzenden Wiesenweg.

Fußläufig ist der Änderungsbereich nur bedingt über die Seiten- und Bankettbereiche der Echinger Straße erschlossen, wobei die fußläufige Erschließung für den Ortsteil Zankenhausen auch keine besonders hohe Bedeutung hat. Der Radverkehr verläuft gemeinsam mit dem MIV im Straßenraum der Echinger Straße, bevor er am südlichen Ende der Ortslage Zankenhausen auf einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg geführt wird, der eine direkte Verbindung nach Eching am Ammersee sicherstellt.

Durch den ÖPNV ist das Änderungsgebiet an Werktagen über eine in der Echinger Straße an der Abzweigung zur Straße Am Malerwinkel liegende Haltestelle der MVV-Buslinie 807 erreichbar. Diese Linie verkehrt in den Hauptverkehrszeiten im 40-Minuten-Takt. Über diese Buslinie ist auch eine Verbindung zum S-Bahn-Halt im Hauptort Türkenfeld möglich.

# 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

## 3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023, Stand 01.06.2023) liegt die Gemeinde Türkenfeld in der Region 14 (Region München) im Verdichtungsraum der Metropole München zwischen den Mittelzentren Landsberg am Lech, Fürstenfeldbruck, Germering und Starnberg.

Nach Grundsatz (G) 2.2.7. LEP 2023 sollen die Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden, dass

- *sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,*
- *sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, ….*

Nach Grundsatz (G) 3.1.2. LEP 2023 *soll die Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.*

Nach Ziel (Z) 3.2. LEP 2023 *sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.*

Nach Ziel (Z) 3.3. LEP 2023 *sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

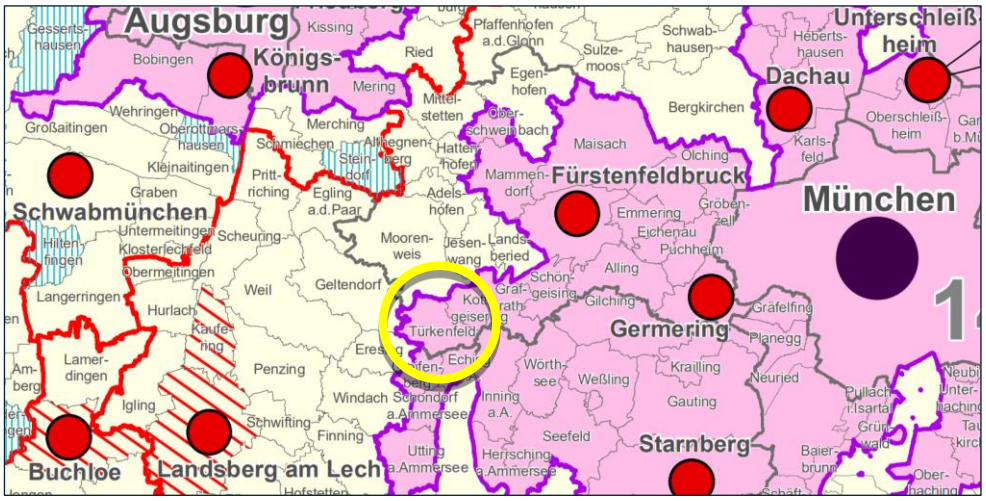


Abb. 2: Auszug aus Strukturkarte (Stand 15.11.2022) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023)

Im Regionalplan München (Region 14, Stand 01.04.2019) ist die Gemeinde Türkenfeld als Grundzentrum eingestuft. Der gesamte südliche Randbereich des Gemeindegebietes Türkenfeld einschließlich der Ortslage Zankenhausen liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“. Mit der S-Bahn-Strecke verläuft zudem eine bedeutende Infrastruktur mitten durch das Siedlungsgebiet von Türkenfeld und sichert dadurch auch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung für das gesamte Gemeindegebiet.

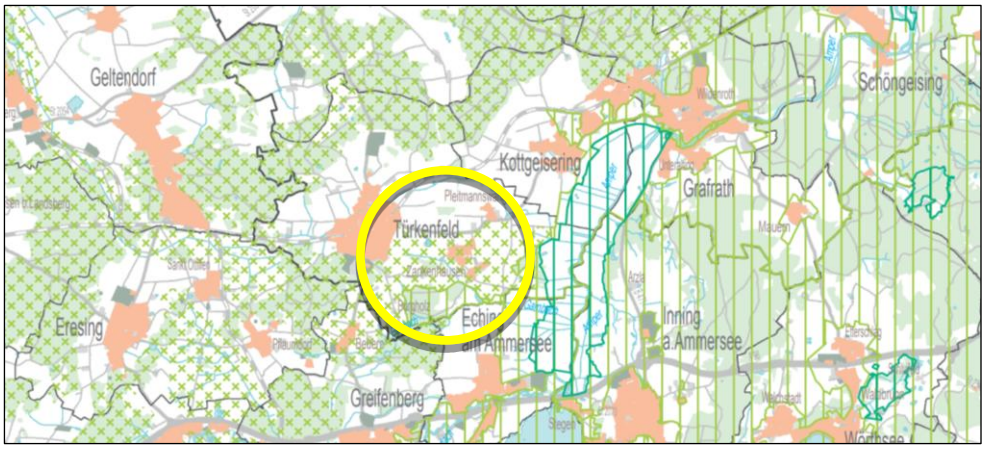


Abb. 3: Auszug Karte „Landschaft und Erholung“ (Stand 25.02.2019), Regionalplan München (Region 14)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes München (Region 14) …
*… soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (G 1.2 RP 14),*

*… sind bei der Siedlungsentwicklung die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV), zu beachten (Z 1.7 RP 14),*

*… ist in zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig (Z 2.3 RP 14),*

*… ist verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (Z 3.1 RP 14),…*

*… soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (G 1.2.1 RP 14).*

*… ist im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Waldreiche Teil der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“ (11.2) auf folgende Pflege- und Sicherungsmaßnahmen hinzuwirken:*

- *Weiterführung des Waldumbaus zu Mischwald,*
- *Offenhaltung von Lichtungsbereichen im Wald,*
- *Sicherung der naturnahen Quellbereiche und Entwicklung naturnaher Bachläufe,*
- *Erhaltung der Moore,*
- *Erhalt der Wald-Offenland-Verteilung (G 1.2.2.11.2 RP 14).*

Mit der aktuellen Änderungsplanung sollen innerhalb des gewachsenen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Zankenhausen liegende, in den letzten Jahren teilweise bereits brachgefallene Flächen neu geordnet und im Sinne der landesplanerischen Prämisse („Innen- vor Außenentwicklung“, *Ziel (Z) 3.2. LEP 2023*) einer sinnvollen baulichen Entwicklung / Umnutzung zugeführt werden. Die geplante Umnutzung / Entwicklung der vorhandenen Innenbereichsflächen soll dabei weitestgehend flächensparend unter Inanspruchnahme der bereits vorhandenen Gebäude- und sonstigen Strukturen erfolgen (G 1.2 RP 14). Für die angestrebte Neuordnung / Umnutzung wurden bewusst Flächen gewählt, für die auch bereits eine angemessene verkehrliche Erreichbarkeit im öffentlichen Personennahverkehr besteht (Z 1.7 RP 14).

Die geplante Nutzung des südwestlichen Teils des Änderungsgebietes soll zurückhaltend, mit größtmöglicher Rücksichtnahme auf den hier vorhandenen, prägenden Gehölzbestand erfolgen. Mit einer eher sensiblen Neuordnung / Entwicklung dieses Bereiches soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auch weiterhin gesichert und die Eigenart des hier seit Jahren / Jahrzehnten vorliegenden Landschaftsbildes auch weiterhin bewahrt werden (G 1.2.1 RP 14).

*Aus den vorgenannten Gründen kann mit der geplanten Neuordnung / Entwicklung der im Ortsteil Zankenhausen unmittelbar nordöstlich und südwestlich der Echinger Straße liegenden Innenbereichsflächen den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023) und des Regionalplanes München (RP 14) aus Sicht der Gemeinde Türkenfeld angemessen Rechnung getragen werden.*

## 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

In der vom Landratsamt Fürstenfeldbruck am 05.06.2020 genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld ist die Echinger Straße als „wichtige örtliche Straße“ ausgewiesen. Die unmittelbar nordöstlich an die Straße angrenzenden Grundstücke Flur Nrn. 156/3 und 156/7 sind als „Wohnbaufläche“ dargestellt, während die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 156 als „Grünfläche“ ausgewiesen ist. Das südlich der Echinger Straße anliegende Grundstück Flur Nr. 196/1 ist entlang des Straßenraumes größtenteils ebenfalls als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Bis zur südwestlichen Begrenzung dieses Grundstückes folgt auch hier wiederum eine Darstellung als „Grünfläche“. Das südwestlich angrenzende Grundstück 196/2 ist als „Wald“ dargestellt. Der gesamte Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan zudem als Bestandteil des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“ gekennzeichnet. Entlang des südlichen Straßenrandes der Echinger Straße ist eine Kennzeichnung als „wichtige Fuß- und Radwegeverbindung“ enthalten.

Abb. 4: Auszug Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld, genehmigt 05.06.2020

Zur Realisierung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Änderungsbereiches werden die bisherigen „Wohnbauflächen“ und deren geplanten Erweiterungsbereiche im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Sonderbaufläche“ dargestellt. Die Darstellung der „Grünflächen“ und des „Waldes“ bleiben in der bisherigen Form auch weiterhin erhalten. Zudem bleiben die Kennzeichnungen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“ und der „wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung“ unverändert erhalten.

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes kann der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld entwickelt werden.

## 3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne etc.)

Der Großteil des Änderungsgebietes ist Bestandteil des seit 12.11.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“. In diesem Bebauungsplan werden die Flächen unmittelbar nordöstlich (Flur Nrn. 156/3 und 156/7) und südwestlich (Flur Nr. 196/1) der als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgelegten Echinger Straße für eine reine Wohnnutzung (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich gesichert. Für den rückwärtigen Teil des Grundstückes Flur Nr. 196/1 sowie das teilweise überplante Grundstück Flur Nr. 156 wird eine private Grünfläche festgesetzt. Zudem werden die auf dem Grundstück Flur Nr. 196/1 vorhandenen Gehölze als „schützenwerter Baum- und Strauchbestand zu erhalten“ gesichert.

Für den Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ wurden zwischenzeitlich bereits fünf Änderungsverfahren durchgeführt, wobei die Flächen im Änderungsbereich nur von der seit 08.09.1998 rechtsverbindlichen 1. Änderung betroffen sind, welche lediglich eine Neufassung der textlichen Festsetzung zur Grundflächenzahl und deren Überschreitungsmöglichkeit zum Inhalt hat.

Das Grundstück Flur Nr. 196/2 im Südwesten des Änderungsgebietes ist bislang noch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung nach BauGB. Diese Flächen sind dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Änderungsbereich von Seiten der Vorhabenträgerin geplante Neuordnung und bauliche Entwicklung liegen somit bislang noch nicht vor. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser geplanten Neuordnung / Entwicklung hat der Gemeinderat auf Antrag der Vorhabenträgerin demzufolge bereits die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ im Parallelverfahren beschlossen.

# 4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

## 4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist die Sicherung einer baulichen Neuordnung / Entwicklung der nordöstlich bzw. südwestlich der Echinger Straße im Ortsteil Zankenhausen gelegenen, bislang rein wohnbaulich genutzten Grundstücke 156 (tlw.), 156/3, 156/7, 196/1 und 196/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, zu einem Begegnungs- und Erholungsort im sozialen Kontext für Kinder, Jugendliche und deren Familien in schwierigen Lebenssituationen und mit bestehendem Unterstützungsbedarf. Das von der Vorhabenträgerin vorgesehene Nutzungskonzept zielt darauf ab, betroffenen Kindern, Jugendlichen und Familien eine Auszeit in naturnaher Umgebung zu ermöglichen und ihnen

Raum für Tier- und Naturbegegnung, Entlastung und gemeinschaftliche Erlebnisse zu bieten. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere die im Änderungsbereich bereits vorhandenen Gebäude- (Schlösschen Zankenhausen etc.) und sonstigen Strukturen umgenutzt und maßvoll erweitert werden. Das geplante Projekt setzt auf einen ganzheitlichen und inklusiven Ansatz, der Kindern, Jugendlichen und ihren Familien Teilhabe am gemeinschaftlichen Leben ermöglicht. Ob gemeinsames Kochen in den Räumen des Schlösschens, erlebnisreiche Begegnungen mit den Tieren im Garten, Ausflüge in die umliegende Natur oder an den Ammersee, Kanutouren oder die Teilnahme an Veranstaltungen der Gemeinde, all diese Aktivitäten sollen wertvolle Gelegenheiten bieten, Selbstwirksamkeit zu erleben und neue Lebensfreude zu schöpfen.

Wesentlicher Bestandteil des geplanten Vorhabens ist das Schlösschen Zankenhausen, das weitgehend barrierefrei umgebaut und künftig für private Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinschaftliche Aktivitäten (Unterkunfts- und Aufenthaltsräume, offene Küche, Speisesaal, Betreuungs- und Wellnessbereich) genutzt werden soll. In diesem Zusammenhang soll der Hauptflügel des Schlösschens nach Süden durch einen beheizten Wintergarten (sog. „Speise-Salettl“) baulich erweitert werden, der künftig eine räumliche Verknüpfung mit den weitläufigen, parkartigen Gartenflächen im südwestlichen Änderungsbereich ermöglicht. An der Ostflanke des Schlösschens ist eine baulich gegenüber den markanten Strukturen des Schlösschens sich eher unterordnende Erweiterung (Dependance, Orangerie, Sonnenterrasse etc.) vorgesehen, in welcher unterschiedlich große, barrierefreie Unterkunftsmöglichkeiten, Räumlichkeiten für betreuende und gesundheitliche Anwendungen sowie Aufenthaltsbereiche für verschiedenste Aktivitäten (Spielen, Gespräche etc.) angeboten werden sollen. Im östlichen Teil des Änderungsgebietes soll das hier bestehende Wohnhaus vorwiegend für Verwaltungs- und Unterkunftszwecke umgebaut werden. Östlich zu diesem soll ein zweigeschossiger Neubau realisiert werden, in welchem verschiedene Räumlichkeiten für Betreuung, Pflege, Behandlung etc. und im Dachgeschoss auch eine Wohnung für den Hausmeister realisiert werden sollen. Der erforderliche Bedarf an Kfz-Stellplätzen soll für die Einrichtung ausschließlich im östlichen Teil des Änderungsgebietes durch eine neue Stellplatzanlage nachgewiesen werden.

Die Konkretisierung der Ausprägung und Ausformung der geplanten baulichen Arrondierung und Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches erfolgt in dem parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“. Hierbei wird insbesondere darauf geachtet, dass sämtliche im Änderungsbereich neu geplanten baulichen und sonstigen Strukturen auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise, der überbaubaren Grundstückflächen, der gestalterischen Vorgaben etc. weitestmöglich auf die Strukturen der umgebenden Wohnbebauung abgestellt und an diesen orientiert werden. Mit den Planvorstellungen der Vorhabenträgerin kann künftig eine städtebaulich verträgliche, der Lage inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes von Zankenhausen noch angemessene bauliche Dichte und Höhenentwicklung innerhalb des Änderungsbereichs gesichert

werden, die auch den Anforderungen der geplanten Nutzung als Begegnungs- und Erholungsort entsprechend Rechnung trägt.

## 4.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung der im Änderungsgebiet geplanten Nutzungen für den motorisierten Individualverkehr erfolgt auch künftig über die Echinger Straße. Von dieser Straße aus sollen auch künftig vorwiegend die bereits jetzt bestehenden Zufahrten zu den Grundstücken Flur Nr. 156/7 und 196/1 genutzt werden. Im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 156/7 wird über diese Zufahrt der hier neu geplante Stellplatzbereich erschlossen. Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung des Änderungsgebietes soll der Straßenraum der Echinger Straße im Querungsbereich zwischen dem nordöstlichen und südwestlichen Teil des Änderungsgebietes verkehrsberuhigt umgebaut und an die neuen Anforderungen angepasst werden (sichere Querungsmöglichkeit, Verlagerung Bushaltestelle etc.), was letztlich auch zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich dieser Straße beiträgt (Möglichkeit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h etc.).

Einer fußläufigen Erschließung kommt bei der geplanten Nutzung keine besondere Bedeutung zu, so dass auch keine Anlage eines separaten Gehweges entlang der Echinger Straße erforderlich wird. Mit der angedachten Verlegung der Bushaltestelle der Buslinie 807 in den neu gestalteten Querungsbereich kann künftig die Verkehrssicherheit für die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV nachhaltig verbessert werden. Die Radfahrer werden innerhalb der Ortslage Zankenhausen auch künftig gemeinsam mit dem MIV im vorhandenen Straßenraum der Echinger Straße geführt.

Der Nachweis des ruhenden Verkehrsaufkommens der künftigen Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes ist künftig unter Beachtung der geltenden Vorgaben auf den privaten Grundstücksflächen zu führen.

Die geplante bauliche Neuordnung / Entwicklung des Änderungsbereiches erfordert nach derzeitigem Kenntnisstand keinen Netzausbau des ÖPNV.

## 4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Der Änderungsbereich tangiert im Südwesten das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“, das nahezu den gesamten südlichen Teil des Gemeindegebietes Türkenfeld umfasst. Der bereits vorhandene naturnahe Charakter des südwestlichen Änderungsbereichs mit teilweise sehr markanten Gehölzstrukturen soll in dieser Form auch weiterhin erhalten werden, zumal die Begegnung zwischen Mensch und Natur bzw. Tier einen wichtigen Baustein des geplanten Vorhabens darstellen. Die hier zwischen den markanten Gehölzen und wenigen Gebäudestrukturen (Stallungen etc.) in Nachbarschaft des bestehenden Naturteiches vorhandenen Wiesenflächen sollen künftig für mannigfaltige Begegnungen, Spielmöglichkeiten und zum Aufenthalt im Freien genutzt werden.

Die im Umfeld des Schlösschens und um das ehemalige Wohngebäude im Ostteil des Änderungsgebietes vorhandenen Bestandsbäume und -gehölze sollen so weit als möglich erhalten werden. Lediglich in den Bereichen, wo im Zuge der geplanten Neuordnung / Entwicklung neue Bautätigkeiten (neue Gebäude, Stellplätze etc.) vorgesehen sind, müssen teilweise auch einige bestehenden Gehölze (Bäume, Sträucher) unterschiedlichster Altersstruktur und Ausprägung gefällt werden. Für die Beseitigung dieser Gehölze sollen innerhalb des Änderungsgebietes aber wieder neue Laubbäume gepflanzt werden.

Mit der Planung soll insbesondere für den südwestlich der Echinger Straße liegenden Teil des Änderungsgebietes ein größtmöglicher Erhalt der vorhandenen, teilweise sehr markanten Gehölzstrukturen und eine eher zurückhaltende, punktuelle Ergänzung dieser sichergestellt werden. Im nordöstlich des Straßenraumes liegenden Teil des Änderungsgebietes sollen insbesondere die neuen oberirdischen Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen grünordnerisch gegliedert werden und der überplante Teil des Grundstückes 156 als „grüner" Abschluss des künftigen Vorhabens angelegt werden (erlebbare Streuobstwiese, Gemüsebeete etc.). Generell soll mit dem weitestgehenden Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und deren sinnvoller Ergänzung die bereits seit Jahren bestehende ökologische Verknüpfung / Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsraum auch künftig erhalten und gestärkt werden.

Das Grundgerüst der künftigen Ein- und Durchgrünung des Änderungsbereichs setzt sich vor allem aus standortheimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Mit der geplanten Eingrünung von neu geplanten baulichen Strukturen soll insbesondere auch die nötige Privatsphäre für anliegende Nachbarn gesichert werden.

## 4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekom etc.) der künftigen Nutzungen im Änderungsgebiet kann auch weiterhin über die in der Echinger Straße anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen / -kanäle der Gemeinde bzw. der örtlichen Ver- / Entsorgungsträger erfolgen. In diesem Zusammenhang können auch die bereits bestehenden Hausanschlüsse bedarfsgerecht umgebaut oder angepasst werden.

Die normale / reguläre Abfall- / Müllentsorgung der geplanten Nutzflächen ist auch künftig durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstenfeldbruck gesichert und wird auch weiterhin über die Echinger Straße abgewickelt.

# 5. Umweltbericht

Bei der Änderung / Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und ggf. vorliegender ergänzender Untersuchungen / Gutachten etc. dann im weiteren Verfahren inhaltlich fortgeschrieben und vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen sowie dem Umgang mit dem vor Ort anfallenden Niederschlagswasser Gebrauch gemacht.

## 5.1 Einleitung

### 5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)

Ziel der Änderungsplanung ist die planungsrechtliche Sicherung einer Neuordnung / Entwicklung des Schlösschens Zankenhausen sowie der unmittelbar nordöstlich der Echinger Straße liegenden Grundstücksflächen zu einem geschützten Begegnungs- und Erholungsort für Kinder, Jugendliche und deren Familien in schwierigen Lebenssituationen und mit bestehendem Unterstützungsbedarf (siehe auch Kapitel 1.). Betroffenen Kindern, Jugendlichen und deren Familien soll eine Auszeit in naturnaher Umgebung verbunden mit dem nötigen Raum für Tier- und Naturbegegnung, Entlastung und gemeinschaftlichen Erlebnissen ermöglicht werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser genannten Zielsetzung wird der Großteil des Änderungsgebietes in der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Sonderbaufläche“ dargestellt. Die Darstellungen von „Grünflächen“ und „Waldflächen“ bleiben in der bisherigen Form auch weiterhin erhalten. Zudem wird auch weiterhin der Verlauf des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“ im südwestlichen Änderungsbereich und der „wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung“ entlang der Echinger Straße entsprechend gekennzeichnet.

Siehe hierzu auch Kapitel 1. „Anlass der Planung / Änderung“ und Kapitel

4. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

### 5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung

Der Änderungsbereich liegt wie die gesamte Ortslage Zankenhausen innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“. Nachdem mit der geplanten Neuordnung / Entwicklung insbesondere im naturschutzfachlich und landschaftlich wertvollen südwestlichen Änderungsbereich keine besonderen baulichen Veränderungen vorgesehen sind und die hier bestehenden, teilweise markanten Gehölzstrukturen auch künftig nahezu vollständig erhalten werden können, hat die Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine besonderen Auswirkungen auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet und dessen Ziele.

Abgesehen von den vorgenannten Belangen sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den landes- und regionalplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

### 5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Änderungsbereichs und der Umgebung“.

#### 5.2.1.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde der Großteil des Änderungsbereichs auch weiterhin auf Grundlage der Vorgaben des seit 12.11.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ für eine reine Wohnnutzung genutzt werden können. Die bereits bestehenden Gebäudestrukturen („Schlösschen“, Wohngebäude etc.) könnten auf Grundlage der Vorgaben (überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Grundflächenzahl, Höhenvorgaben etc.) dieses Bebauungsplanes baulich verändert oder erweitert werden. Letztlich wäre davon auszugehen, dass die im Status quo bereits vorhandenen baulichen und sonstigen Strukturen keine wesentliche Veränderung erfahren würden. Für den südwestlichen Teil des Änderungsgebietes wäre infolgedessen Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB ebenfalls keine wesentliche Veränderung zum Status quo zu erwarten. Die hier vorhandenen Gehölzstrukturen (vorwiegend Laubgehölze) und Gebäudestrukturen (Stallungen etc.) würden auch weiterhin erhalten werden. Eine

wesentliche bauliche oder sonstige Neuordnung des gesamten Änderungsgebietes wäre nicht zu erwarten. Zudem wäre eine Realisierung von Nutzungen im nun von der Vorhabenträgerin geplanten Umfang und Spektrum bei Nichtdurchführung der Planung im Änderungsgebiet nicht realisierbar.

#### 5.2.1.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Änderungsplanung wird der bauliche Bestand auf den überplanten Teilflächen unmittelbar nordöstlich und südwestlich des Straßenraumes der Echinger Straße auf Grundlage der Planungen der Vorhabenträgerin baulich neu geordnet und durch zusätzliche Gebäude- und sonstige Strukturen (Stellplätze, Erschließungswege / -rampen etc.) maßvoll erweitert. Zudem können erstmals spezielle Nutzungen (Räume für Pflege, Räume für Betreuung, Räume für sportliche Aktivitäten und Körperentspannung etc.) zur Entwicklung eines geschützten Begegnungs- und Erholungsortes für Kinder, Jugendliche und deren Familien etabliert werden. Der Straßenraum der Echinger Straße wird durch eine neue barrierefreie Querungsmöglichkeit, mit integrierter Bushaltestelle baulich aufgewertet, die künftig auch eine positive Wirkung auf die Verkehrssicherheit im Bereich der Echinger Straße hat (Geschwindigkeitsreduzierung, Übersichtlichkeit etc.). Zudem werden im nordöstlichen Änderungsbereich neue, für die künftigen Nutzer erlebbare Gehölz- und Grünstrukturen angelegt. Die vorhandenen, markanten Gehölzstrukturen im Änderungsgebiet können dauerhaft als ökologisch wertvoller Übergang zwischen dem bestehenden Siedlungsraum und dem angrenzenden Landschaftsraum gesichert werden.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen bei Durchführung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung im Vergleich zu einer Beibehaltung des Status quo (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ etc.) auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Diese Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

##### 5.2.1.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs-/Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion des Gebiets. Bislang kommt den Flächen im Änderungsbereich eine reine Wohnfunktion und in gewissem Maße auch eine Erholungs-/Freizeitfunktion (private Gartenflächen) zu, wobei letztgenannte sich ausschließlich auf die jeweiligen Eigentümer beschränkt. Die unmittelbar nördlich und südlich des Änderungsbereichs angrenzenden Nachbargrundstücke werden ebenfalls wohnbaulich genutzt. Die nächsten Flächen für die allgemeine Naherholung liegen südwestlich / südöstlich des Änderungsgebietes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“. Die hier vorhandenen landwirtschaftlichen Wege und Forstflächen werden von der Änderungsplanung aber nicht tangiert.

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch

/ Bevölkerung im Wesentlichen durch die Verkehrsgeräusche der durch das Änderungsgebiet verlaufenden Echinger Straße. Infolge des eher zurückhaltenden Verkehrsaufkommens (Ø ca. 1.120 Fahrzeuge/Tag) auf dieser Straße ist nach derzeitigem Kenntnisstand von einer grundsätzlichen Eignung der angrenzenden Flächen für eine Wohnnutzung auszugehen. Die bisher im Status quo nahezu konfliktfrei stattfindende Nutzung der überplanten Flächen und deren Nachbarschaft (reine Wohnnutzung) lässt das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich und dessen Umfeld erkennen. Die Emissionen der in Nachbarschaft des Änderungsgebietes liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren Bewirtschaftung (Gerüche, Lärm, Staub etc.) sind im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen.

Die Umsetzung der Änderungsplanung bedingt einen geringen Verlust von Wohnbauflächen, kann andererseits aber das Angebot an besonderen Unterkunfts- und Betreuungsformen nachhaltig erhöhen. Hierbei handelt es sich um besondere, im sozialen Kontext stehende Angebote für Familien mit Kindern und Jugendlichen, die von Krankheit, Behinderung, Entwicklungsstörungen, seelischer oder sozialer Benachteiligung etc. betroffen sind, die weder in der Gemeinde noch im Landkreis Fürstenfeldbruck bislang in dieser Form angeboten werden. Bei Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich auch neue Erholungs- und Freizeitangebote für die künftigen Nutzer, die für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung in gewissem Maße eine Verbesserung der Wohn- und Erholungsfunktion im Vorhabengebiet zur Folge haben.

Die Durchführung der Änderungsplanung bedingt neue verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen (Lärm, Schadstoffauswirkungen, visuelle Reize etc.), wobei das zusätzlich ausgelöste Verkehrsaufkommen auf der Echinger Straße im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen liegt und daher nach derzeitigem Kenntnisstand als zumutbar angesehen werden kann. Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine sonstigen unverhältnismäßigen Immissionen für die schutzbedürftige Wohnnachbarschaft zu erwarten.

*Bei Durchführung der Änderungsplanung sind für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Neuordnung / Entwicklung des bislang ausschließlich wohnbaulich genutzten Änderungsbereichs zu erwarten.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre aufgrund des geltenden Planungsrechts (BP „Zankenhausen - Am Malerwinkel“) auf den Grundstücken unmittelbar entlang der Echinger Straße auch künftig weiterhin eine rein wohnbauliche Nutzung möglich. Die Freizeit- und Erholungsnutzung dieser Flächen wäre auch weiterhin nur auf die jeweiligen Eigentümer dieser Grundstücke beschränkt. Für den südwestlichen Änderungsbereich wären auch weiterhin nur die im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB privilegierten Nutzungen möglich. Von der Schaffung besonderer Begegnungs- und Erholungsangebote wäre nicht auszugehen.

#### 5.2.1.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der nordöstliche Teil des Änderungsgebietes wird bislang bereits wohnbaulich genutzt. Die Flächen im Umfeld des hier bestehenden Wohngebäudes werden als private Gartenflächen bewirtschaftet und gepflegt. In den Randbereichen dieses Areals haben sich einige Obstbäume und Strauchstrukturen entwickelt. Zudem finden sich einige Ziergehölze in den intensiv gepflegten Rasenflächen. Die Flächen im unmittelbaren Umfeld des südwestlich der Echinger Straße bestehenden Schlösschens sind vorwiegend durch künstlich angelegte, eher naturferne Parkstrukturen geprägt (intensiv gepflegte Rasenflächen, Formgehölze und sehr stringent ausgeformte Wegeflächen). Der südwestliche Änderungsbereich weist einen relativ dichten Baumbesatz aus vorwiegend älteren, markanten Laubbäumen auf. Die dazwischen liegenden Wiesenflächen werden als private Gartenfläche genutzt bzw. sind durch einige untergeordnete Gebäudestrukturen (Stallungen etc.) und einen Naturteich durchsetzt.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Strukturen werden im Rahmen der parallel laufenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm im weiteren Verfahren kartiert und in ihrem Zustand bewertet. Für den von der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung betroffenen Gehölzbestand und die neuen Eingriffe in bislang noch unversiegelte Bereiche wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Bebauungsplanverfahren ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG der Realisierung der Änderungsplanung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht (siehe auch Kapitel 5.2.1.6.2).

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist infolge der erforderlichen Rodung von einigen vorhandenen Gehölzen und einer Zunahme der baulichen Versiegelung auf den bislang für eine wohnbauliche Entwicklung planungsrechtlich gesicherten Flächen von nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Damit ergeben sich grundsätzlich auch Auswirkungen auf verschiedene Habitatstrukturen (Gehölze, Wiesenflächen etc.).

Die Konkretisierung der Änderungsplanung im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll auf eine eher eingriffsvermeidende Planung ausgelegt werden. Mit neuen Baum- und Strauchpflanzungen sollen im Änderungsgebiet in diesem Zusammenhang auch wieder neue Grün- und Gehölzpflanzungen ausgebildet werden. Diese sollen nach Möglichkeit künftig auch als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für mit der Änderungsplanung verbundene Eingriffe fungieren. Zudem können damit auch wieder neue

Lebensräume für gehölzbrütende Arten im Änderungsbereich geschaffen werden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden im weiteren Verfahren zur parallel laufenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ auf Grundlage von noch zu konkretisierenden Untersuchungen (naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Artenschutz etc.) neben grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Vorgaben auch noch konkrete Vorgaben zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen und ggf. auch zu vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen (siehe hierzu auch Kapitel 5.2.1.6.1 und Kapitel 5.2.1.6.2)

*Mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue Gebäudestrukturen, Wege- und Stellplatzflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.*

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für den Großteil des Änderungsgebietes von einem Fortbestand der bereits planungsrechtlich gesicherten, reinen Wohnnutzung auszugehen. Diese könnte hinsichtlich Überbaubarkeit / Versiegelung nicht über die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ hinausgehen. Über die bereits planungsrechtlich gesicherten Eingriffe in Natur und Landschaft wären für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt keine weiteren Eingriffe zu erwarten. Ein Bedarf an naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sowie Auswirkungen auf die vorhandenen Habitatstrukturen wäre in diesem Fall nicht zu erwarten.

#### 5.2.1.2.3 Schutzgut Fläche

Für den Großteil des Änderungsgebietes ist im Status quo bereits eine moderate bauliche Entwicklung in Form einer reinen Wohnbebauung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts (siehe Kapitel 3.3) möglich. Auf den Flächen beidseits der Echinger Straße ist im Änderungsbereich in der Vergangenheit auch bereits eine entsprechende bauliche Entwicklung erfolgt (Schlösschen, Wohngebäude etc.). Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs haben sich auf dieser Grundlage ebenfalls bereits zahlreiche Gebäudestrukturen (Wohngebäude, Garage etc.) entwickelt. Lediglich auf dem Grundstück Flur Nr. 196/2 im südwestlichen Änderungsbereich wäre aufgrund dessen Lage im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) nur eine bauliche Nutzung für ein privilegiertes Vorhaben (z. B. land- oder forstwirtschaftliches Gebäude etc.) denkbar.

Die bislang eher zurückhaltend überbauten, straßenbegleitenden Grundstücksflächen entlang der Echinger Straße bieten sich für eine moderate bauliche Nachverdichtung / Entwicklung grundsätzlich an.

Bei Durchführung der Änderungsplanung geht zwar ein höherer Flächenanteil an privat genutzten Gartenflächen durch eine Überbauung (Gebäudekörper, Stellplätze, Nebengebäude etc.) dauerhaft verloren, andererseits können bestehende Gebäudestrukturen (Schlösschen, Wohngebäude etc.) weiterhin erhalten und nachhaltig umgenutzt werden. Mit den bereits anliegenden Ver- und

Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) ergeben sich auch Synergieeffekte, da diese weiterhin genutzt werden können. Die geplante Nachverdichtung von bereits seit Jahren bestehender Gebäude- und sonstiger Strukturen stellt grundsätzlich eine eher flächenschonende Planung dar, deren Realisierung auf der sogenannten „reinen grünen" Wiese einen deutlich höheren Verlust an bislang unbebauten Flächen nach sich ziehen würde.

*Mit dem dauerhaften Verlust von privaten Gartenflächen ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre eine weitere bauliche Entwicklung ausschließlich im Rahmen der Vorgaben des geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel") möglich. Neben den bereits vorhandenen Gebäudestrukturen wären in diesem Fall nur noch in geringem Ausmaß weitere bauliche Entwicklungen möglich. Das Schutzgut Fläche könnte hier weitestgehend in seiner jetzigen Funktion erhalten werden.

#### 5.2.1.2.4 Schutzgut Boden

Das Änderungsgebiet ist Bestandteil des Endmoränenbereichs des würmeiszeitlichen Isar-Loisach-Gletschers. Beim Abschmelzen des Gletschers haben sich hier ursprünglich würmeiszeitliche Geschiebemergel zwischen Moränenwällen abgelagert. In der Folge ist der natürliche Untergrund durch bindige, gemischtkörnige Lockergesteine geprägt, die teilweise mit Sand- und Kiesablagerungen durchsetzt sind. In den bereits in der Vergangenheit baulich genutzten Änderungsbereichen (Schlösschen, Wohngebäude etc.) ist der anstehende Untergrund nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung zu erwarten Zur Erkundung der konkreten Untergrundverhältnisse im Änderungsbereich wurde bereits eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse dann im weiteren Verfahren beim Schutzgut Boden Berücksichtigung finden (siehe auch Kapitel 2.6). Für das Änderungsgebiet liegen bislang keine Erkenntnisse zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Bei Durchführung der Änderungsplanung wird das Schutzgut Boden infolge der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung und der damit verbundenen Versiegelung in etwas größerem Umfang in Anspruch genommen als bei einer bereits im Status quo möglichen baulichen Entwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts. Im parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen" soll die Planung grundsätzlich so ausgelegt werden, dass die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung auf das funktional notwendige Mindestmaß beschränkt werden können (multifunktional nutzbare Anbauten etc.). Mit einer Anlage von neuen Grün- / Gehölzflächen innerhalb des Änderungsgebietes sollen in gewissem Umfang auch Bereiche gesichert werden, in denen die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bzw. nachhaltig entwickelt werden können.

*Mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue Gebäudestrukturen, Wege- und Stellplatzflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Boden bei Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre eine weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens nur noch im Rahmen der Vorgaben des geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“) denkbar. Für den bereits nahezu nach diesen Vorgaben entwickelten Änderungsbereich südwestlich der Echinger Straße (Schlösschen mit Umfeld) wären bei Nichtdurchführung keine wesentlichen weiteren Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten.

#### 5.2.1.2.5 Schutzgut Wasser

Für das Änderungsgebiet und dessen näheres Umfeld liegen bislang noch keine Erkenntnisse zu den konkreten Grundwasserverhältnissen vor. Infolge der topographischen Verhältnisse (Hanglage) ist ein Auftreten von Hang- und Schichtenwasser sehr wahrscheinlich. Die hydrogeologischen Verhältnisse im Änderungsbereich werden im Rahmen der bereits in Auftrag gegebenen Baugrunduntersuchung ermittelt und im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt. Das Änderungsgebiet befindet sich in keinem bestehenden / geplanten Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet der Wasserversorgung.

Mit Ausnahme eines künstlich angelegten Naturteichs im südwestlichen Änderungsbereich sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Ein Entwässerungsgraben, über den Oberflächenwasser aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des südlich von Zankenhausen verlaufenden Garnbaches geleitet wird, liegt etwa 120 m westlich zum Änderungsgebiet. Die überplanten Flächen in Zankenhausen sind nicht Bestandteil eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes ($HQ_{100}$). Auch werden diese von keinem extremen Hochwasserereignis ($HQ_{extrem}$) tangiert. Infolge der vorhandenen Topografie ist aber bei außergewöhnlichen und extrem starken Starkregenereignissen grundsätzlich eine Gefahr von wild abfließendem gegeben. Vor allem der Straßenraum der Echinger Straße und der bestehende Weg im Südwesten des Änderungsgebietes fungieren dabei als potenzieller Fließweg mit mäßigem bzw. erhöhtem Abfluss. Dieser Abfluss konzentriert sich vorwiegend auf die Flächen westlich des Änderungsgebietes, die bei Starkregenereignissen eine hohe Betroffenheit aufweisen („wassersensibler Bereich“). Auch der südwestliche Änderungsbereich ist zu einem großen Teil als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet, wobei innerhalb des Änderungsgebietes selbst keine wesentlichen Aufstaubereiche vorhanden sind (siehe auch Kapitel 2.6).

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergibt sich eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Änderungsbereich (neue Gebäudestrukturen, Wege- und Stellplatzflächen etc.), womit grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden sind. Die Zunahme der Versiegelung bedingt eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Andererseits soll das im Änderungsgebiet anfallende Niederschlagswasser auch künftig wieder vollumfänglich

zurückgehalten und dem Untergrund zugeführt werden. Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate können damit weitestmöglich minimiert und auch weiterhin ein funktionierender Wasserkreislauf sichergestellt werden.

Bei Eintritt eines Starkregenereignisses kann es mit den innerhalb des Änderungsgebietes neu geplanten Gebäudestrukturen etc. grundsätzlich zu einem veränderten Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser kommen. Wegen der Topographie des Änderungsgebietes und dessen Umfeld sowie der bekannten Fließwege (siehe oben) ist nach derzeitigem Kenntnisstand aber nicht davon auszugehen, dass damit neue Betroffenheiten Dritter ausgelöst werden. Zudem können auch die zum dauerhaften Aufenthalt von Personen fungierenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan so gestaltet werden, dass keine Beeinträchtigung infolge von wild abfließendem Wasser zu erwarten ist.

*Infolge der Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue Gebäudestrukturen, Wege- und Stellplatzflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Wasser bei Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre nur noch eine sehr geringe Erhöhung der Versiegelung nach den Vorgaben des geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“) zu erwarten. Für den Großteil des Änderungsgebietes würde sich keine Veränderung zum Status quo ergeben. Der natürliche Wasserkreislauf würde sich damit nicht verändern. Auch bei Starkregen- oder sonstigen derartigen Extremereignissen wären keine neuen oder veränderten Betroffenheiten zu erwarten.

#### 5.2.1.2.6 Schutzgut Luft / Klima

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Grundsätzlich leisten Grün- und Gehölzflächen wie die markanten Gehölzstrukturen im südwestlichen Änderungsbereich einen Beitrag zur Kaltluftentstehung (Verdunstung etc.) und zum Luftaustausch innerhalb des Siedlungsgebietes. Über diese und die großflächigen landwirtschaftlichen Nutz- und Forstflächen in unmittelbarer süd- und nordwestlicher Nachbarschaft wird Kaltluft in Richtung des baulich genutzten Siedlungsgebietes von Zankenhausen geleitet. Andererseits sind die beidseits der Echinger Straße liegenden Gebäudestrukturen und privaten Hof- / Verkehrsflächen der hier existierenden reinen Wohnnutzung in geringem Umfang auch durch Aufheizeffekte gekennzeichnet. Diese Effekte haben wegen des hohen Grün- / Gehölzbestandes auf den wohnbaulich genutzten Grundstücken sowie den eher zurückhaltenden Überbauungen aber nur eine untergeordnete Bedeutung.

Lufthygienische Vorbelastungen sind im Änderungsgebiet oder dessen Umfeld im Status quo ausschließlich in Form der Abluft von Heizanlagen (Kamine etc.) der bislang vorhandenen Wohnnutzungen zu erwarten. Zudem sind mit dem auf der Echinger Straße vorhandenen Verkehrsaufkommen

Schadstoffemissionen verbunden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch davon auszugehen ist, dass die geltenden Grenzwerte eingehalten werden. Betriebe mit besonderen Emissionen sind im Umfeld des Änderungsgebietes nicht vorhanden.

Bei Durchführung der Änderungsplanung werden sich die Aufheizeffekte infolge der zusätzlichen Versiegelung durch neue Gebäudestrukturen und Wege- / Stellplatzflächen geringfügig erhöhen. Infolge des sehr moderaten Eingriffes in bislang offene Strukturen (Grünflächen etc.) und den im parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen (bereichsweise Fassadenbegrünung, neue Laubbäume etc.) werden sich letztlich aber keine wahrnehmbaren Veränderungen gegenüber dem Status quo ergeben. Zudem bleiben die markanten Gehölzstrukturen im südwestlichen Änderungsbereich und deren klimatische Funktionen (Kühlung, Verdunstung etc.) auch weiterhin erhalten.

Die zusätzlichen verkehrs- und nutzungsbedingten Immissionen (Luftschadstoffe etc.) werden keine signifikanten Auswirkungen auf die im Siedlungsgebiet Zankenhausen bereits vorherrschende Luftschadstoffsituation haben und sind eher vernachlässigbar.

*Infolge des maßvollen Eingriffes in vorhandene Grün- und Gehölzstrukturen und der eher moderaten Zunahme der Überbauung der Flächen im Änderungsgebiet ergeben sich für das Schutzgut Luft / Klima bei Umsetzung der Änderungsplanung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würden die überplanten privaten Grundstücksflächen und die hierin bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen in ihrer jetzigen Ausprägung weitestgehend fortbestehen. Da nach dem geltenden Planungsrecht nur eine sehr zurückhaltende Zunahme der Überbauung der Flächen möglich wäre, wäre auch keine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation im Änderungsgebiet zu erwarten.

#### 5.2.1.2.7 Schutzgut Landschaft

Die straßenbegleitend, beiderseits der Echinger Straße liegenden Teilflächen des Änderungsgebietes sind im Status quo durch die hier vorhandenen Gebäudestrukturen (Schlösschen, Wohngebäude und Nebengebäude) sowie den straßenbegleitenden Gehölzbestand geprägt. Der äußerste nordöstliche Teil des Änderungsgebietes ist bislang als private Gartenfläche gekennzeichnet. Der südliche Siedlungsrand des Ortes Zankenhausen wird wesentlich durch die markanten Gehölzstrukturen im südwestlichen Änderungsbereich geprägt, die eine klare optische Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Forstflächen darstellen.

Bei Durchführung der Änderungsplanung bleiben die randlichen Gehölzstrukturen auch weiterhin erhalten und fungieren damit auch nach Umsetzung der geplanten Neuordnung / Entwicklung des Änderungsgebietes künftig noch als klar ablesbarer Ortsrand der Ortslage Zankenhausen. Auf den Flächen unmittelbar nordöstlich und südwestlich des Straßenraumes der Echinger Straße wird sich

das Erscheinungsbild der überplanten Grundstücke mit den neu geplanten Gebäudestrukturen künftig etwas verändern. Mit konkreten Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung dieser im parallel laufenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann eine städtebaulich und für das vorhandene Orts- / Landschaftsbild der Ortslage Zankenhausen verträgliche Nachverdichtung der bereits vorhandenen baulichen und sonstigen Strukturen sichergestellt werden. Mit einem maßvollen Eingriff in bestehende Gehölz- und Grünstrukturen wird auch deren Funktion für das Orts- und Landschaftsbild nicht nachhaltig geschmälert. Zudem sollen im Zuge der Realisierung der Änderungsplanung auch wieder neue Gehölze umgesetzt und auch der Straßenraum im Bereich des Änderungsgebietes gestalterisch aufgewertet werden (neuer verkehrsberuhigter Querungsbereich mit integrierter Bushaltestelle).

*Infolge des maßvollen Eingriffes in orts- und landschaftsbildprägende Gehölz- und Grünstrukturen sowie der nur sehr zurückhaltend gewählten Zunahme der Überbauung mit gestalterisch in die Umgebung passenden Gebäudestrukturen, ergeben sich für das Schutzgut Landschaft bei Umsetzung der Änderungsplanung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung wäre für das im Änderungsbereich bestehende Orts- und Landschaftsbild keine wahrnehmbare Veränderung zu erwarten, da nach dem geltenden Planungsrecht weitere bauliche Eingriffe etc. nur noch in sehr eingeschränktem Umfang möglich wären.

#### 5.2.1.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Für das Änderungsgebiet bzw. dessen Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Auch bei den in der Vergangenheit bereits durchgeführten Bodenaufschlüssen haben sich keine Anhaltspunkte für derartige Funde etc. ergeben. Eine besondere archäologische Relevanz liegt für den Änderungsbereich daher nicht vor.

Als Sachgüter sind vor allem die in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits umgesetzten Wohn- und sonstigen Gebäude (u. a. Schlösschen) vorhanden. Zudem verläuft die Echinger Straße teilweise durch das Änderungsgebiet, die als wichtige Erschließungsachse für den Ortsteil Zankenhausen fungiert.

Bei Durchführung der Änderungsplanung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei Bodenaufschlüssen archäologische Funde auftreten. Nach den bisherigen Erfahrungen im Änderungsgebiet und dessen Umfeld ist von keiner hohen Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter auszugehen. Auch für sonstige Sachgüter ist bei Umsetzung der Änderungsplanung keine besondere Betroffenheit zu erwarten. Die bereits vorhandenen Wohngebäude (Schlösschen etc.) bleiben auch künftig erhalten und werden lediglich barrierefrei umgebaut und mit den neuen Gebäudestrukturen räumlich verknüpft. Der Straßenraum der Echinger Straße wird baulich verändert und neu gestaltet (verkehrsberuhigter Querungsbereich).

*Bei Durchführung der Änderungsplanung sind für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen*

*Umweltauswirkungen zu erwarten.*

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würden sich über das bestehende Planungsrecht hinaus keine neuen Eingriffe in den Untergrund ergeben. Der Straßenraum der Echinger Straße würde in der jetzigen, relativ ungeordneten Form auch weiterhin erhalten bleiben.

#### 5.2.1.3 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden in dem parallel im Verfahren befindlichen, auf Vollzug ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ dargelegt und bewertet.

#### 5.2.1.4 Kumulative Auswirkungen

##### 5.2.1.4.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand aber keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

##### 5.2.1.4.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Änderungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung der Flächen im Südwesten der Ortslage Zankenhausen zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

#### 5.2.1.5 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch

keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit.

Zudem gibt es in der näheren Umgebung auch keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind demzufolge nicht zu erwarten.

#### 5.2.1.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

In der folgenden Tabelle werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ sowie dessen Vollzug für die einzelnen Schutzgüter vorgenommen werden:

| **Schutzgut** | **Maßnahme** |
|---|---|
| Mensch / Bevölkerung | - Schaffung und Sicherung eines Angebotes an besonderen Unterkunfts- und Begegnungsformen für Familien mit Kindern und/oder Jugendlichen mit seelischer oder sozialer Benachteiligung bzw. gesundheitlichen oder sonstigen Einschränkungen;<br>- Einhaltung geltender Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb der besonderen Unterkunfts- und Betreuungsformen. |
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | - Weitestgehender Erhalt markanter Gehölzbestände auch während Bauphase (Schutz durch Bauzaun etc.);<br>- Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und im Bereich neuer Stellplatzflächen;<br>- Prüfung Erfordernis artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlicher Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für potenziell betroffene Arten im weiteren Verfahren;<br>- Festlegung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von mit geplanter baulicher Neuordnung / Entwicklung verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft im weiteren Verfahren;<br>- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen bei Umsetzung der baulichen Neuordnung / Entwicklung durch Bauzaun gegenüber Nachbargrundstücken. |
| Fläche/Boden | - Minimierung der Flächenversiegelung durch möglichst kompakte Bebauung;<br>- Schaffung und Sicherung neuer Grün- / Gehölzflächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen;<br>- konkretisierende Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der geologischen Zusammensetzung der baulich zu nutzenden Flächen;<br>- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Vorhabengebietes sowie auf naturschutzfachlich wertvollen Flächen des Vorhabengebietes während Baubetrieb (z. B. Bauzaun). |
| Wasser | - Minimierung/Optimierung des Anteils versiegelter, nicht-abflusswirksamer Flächen durch Vorgaben zu offener / wasserdurchlässiger Gestaltung;<br>- Rückhaltung / Versickerung des im Vorhabengebiet anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf privaten Grundstücksflächen vor Ort;<br>- Vermeidung von Schäden infolge wild abfließendem Wasser bei Starkregen- und sonstigen Extremereignissen (wasserundurchlässige Bauweise von Kellergeschossen, Höhenlage, Höhenlage Erdgeschoss etc.). |

| **Schutzgut** | **Maßnahme** |
|---|---|
| Luft / Klima | - Kompakte mit Bestandsstrukturen verknüpfte Baukörper mit günstigem Oberfläche-/Volumen-Verhältnis;<br>- Umsetzung neuer Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion ($CO_2$ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung etc.). |
| Landschaft / Ortsbild | - Entwicklung von in Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung bestmöglich auf die vorhandene Umgebungsbebauung abgestellten Neubauten;<br>- Bauliche Aufwertung des Straßenraumes der Echinger Straße (verkehrsberuhigter Querungsbereich etc.). |
| Kulturgüter und sonstige Sachgüter | - Barrierefreier Ausbau vorhandener Gebäudestrukturen (Schlösschen etc.);<br>- Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen;<br>- Bauliche Anpassung / Aufwertung des Straßenraumes der Echinger Straße. |

#### 5.2.1.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Änderungsbereich besteht bislang für die Flächen beidseits entlang der Echinger Straße Baurecht für eine rein wohnbauliche Nutzung über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“. Die Flächen im südwestlichen Änderungsbereich liegen im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass hier bislang noch kein Baurecht besteht.

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung (zusätzliche Gebäude und sonstige bauliche Strukturen etc.) auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des weiteren Verfahrens zur parallel laufenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ nach dem aktuellen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (STMB 2021) durchgeführt. Die zur Kompensation potenzieller Eingriffe erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im weiteren Verfahren planungsrechtlich verbindlich zugeordnet bzw. vertraglich gesichert. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit durch eine naturschutzrechtliche Aufwertung von Flächen innerhalb des Änderungsgebietes erbracht werden.

#### 5.2.1.6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Zur Einschätzung von potenziell im Änderungsgebiet bzw. dessen relevantem

Umfeld vorkommenden Artengruppen wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm zum parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen" bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (*„Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für das Bauvorhaben B-Plan „Schlösschen Zankenhausen" Gemeinde Türkenfeld"* vom 24.11.2025) durchgeführt. Basierend auf den bei einer Begehung gewonnenen Erkenntnissen zur aktuellen Situation vor Ort und im maßgebenden Umfeld, wurden mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten (vor allem Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien) ermittelt und ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen erarbeitet. Das weitere Vorgehen wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

#### 5.2.1.7 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

##### 5.2.1.7.1 Standortwahl

Die überplanten Flächen nordöstlich und südwestlich der Echinger Straße sind Bestandteil des historisch gewachsenen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Zankenhausen. Auf Grundlage des seit 12.11.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel" haben sich hier in den letzten Jahren / Jahrzehnten bereits zahlreiche wohnbaulich genutzte Gebäudestrukturen entwickelt. Hierzu zählen u. a. das sogenannte „Schlösschen" (Grundstück Flur Nr. 196/1) und das Wohngebäude Echinger Straße 21 (Grundstück Flur Nrn. 156/3 und 156/7). Aus verschiedensten Gründen werden diese beiden Gebäude seit geraumer Zeit nur noch teilweise zu Wohnzwecken genutzt. Diese, inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes von Zankenhausen liegenden Gebäudestrukturen stehen demzufolge für eine bauliche Entwicklung / Umnutzung grundsätzlich zur Verfügung. Eine Entwicklung dieser Flächen trägt grundsätzlich auch den landes- / regionalplanerischen Vorgaben nach einer vorrangigen Entwicklung von vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen (Baulücken, Leerstände etc.) Rechnung („Innen- vor Außenentwicklung"). Nachdem die betreffenden Grundstücke (Flur Nrn. 156/3, 156/7 und 196/1, Gemarkung Zankenhausen) von den bisherigen Eigentümern auch zum Verkauf angeboten wurden, ist auch eine grundsätzliche Verfügbarkeit dieser Flächen für eine bauliche Neuordnung / Entwicklung in Form der nun beabsichtigten Nutzung als „Begegnungs- und Erholungsort" gegeben. Die Möglichkeit zur Aktivierung alternativer Standorte mit für die geplante Nutzung ähnlich geeigneten Bestandsgebäuden und naturräumlichen Bezügen, den notwendigen Größenverhältnissen / Flächenumfang sowie einer ähnlichen Lagegunst hat sich für die Vorhabenträgerin weder in der Gemeinde Türkenfeld, noch im weiteren Gebiet des Landkreises Fürstenfeldbruck ergeben.

Aus den genannten Gründen wurden für die von der Vorhabenträgerin geplante Ansiedlung eines im sozialen Kontext stehenden Begegnungs- und Erholungsortes keine Alternativstandort geprüft. Zudem lag dem Antrag der

Vorhabenträgerin auf Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan) auch nur der gewählte Standort inmitten der Ortslage Zankenhausen zugrunde.

#### 5.2.1.7.2 Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung im Bereich des Änderungsgebietes und deren endgültige Ausformung, Gestaltung, Erschließung etc. erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“.

### 5.2.2 Zusätzliche Angaben

#### 5.2.2.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Änderungsplanung im Vergleich zu einer auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“) möglichen Entwicklung des Änderungsgebietes wurde u. a. auch auf Erfahrungswerte aus ähnlichen Planungen zurückgegriffen. Weiter wurden die Online-Angaben der Bayerischen Vermessungsverwaltung („BayernAtlas“) sowie des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, zu Natura 2000-Gebieten, zur Biotopkartierung, zu möglichen Auswirkungen bei Starkregenereignissen etc. und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bau- und Bodendenkmälern verwendet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Zudem liegen bereits folgende umweltrelevanten Informationen vor, die bei der Ausarbeitung des vorläufigen Umweltberichts entsprechend berücksichtigt wurden.

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:</u>

- *Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, artenschutzrechtliche Relevanzprüfung*; Stand 24.11.2025 mit Ausführungen zu potenziellen Vorkommen und Betroffenheiten von Tierarten sowie Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

Der Umweltbericht stellt bislang noch eine vorläufige Fassung nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand dar, die im weiteren Verfahren entsprechend den erlangten zusätzlichen Erkenntnissen (umweltrelevante Stellungnahmen, Fachgutachten etc.) inhaltlich ergänzt und fortgeschrieben wird.

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben bislang

nicht ergeben. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen im weiteren Verfahren erwarten ließen.

#### 5.2.2.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

### 5.2.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der Änderungsplanung ist eine bauliche Neuordnung / Entwicklung des Schlösschens Zankenhausen sowie der unmittelbar nordöstlich der Echinger Straße liegenden Grundstücksflächen zu einem geschützten Begegnungs- und Erholungsort für Kinder, Jugendliche und deren Familien in schwierigen Lebenssituationen und mit bestehendem Unterstützungsbedarf (siehe auch Kapitel 1.). Die HONUA Natur & Mensch Stiftung mit Sitz in Landsberg am Lech bzw. deren Stifterin möchte als Vorhabenträgerin betroffenen Kindern, Jugendlichen und deren Familien eine Auszeit in naturnaher Umgebung verbunden mit dem nötigen Raum für Tier- und Naturbegegnung, Entlastung und gemeinschaftlichen Erlebnissen ermöglichen. Der in diesem Zusammenhang überplante Änderungsbereich liegt inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Zankenhausen und wurde bislang ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Hiervon zeugen auch die bereits bestehenden Gebäudestrukturen (Schlösschen, Wohngebäude etc.), die aktuell aber nur noch teilweise genutzt werden. Der Änderungsbereich ist weitestgehend Bestandteil des seit 12.11.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ und in diesem für eine reine wohnbauliche Nutzung (WR) vorgesehen.

Die planungsrechtliche Sicherung der seitens der Vorhabenträgerin geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung erfolgt durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld und die Aufstellung des vorhabenbezogene Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ im Parallelverfahren hierzu. Im Rahmen der plangegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird der Großteil des Änderungsgebietes als „Sonderbaufläche“ mit „Grün-„ und „Waldflächen“ insbesondere im südwestlichen Änderungsbereich dargestellt.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Änderungsplanung (neue Gebäudestrukturen, Wege- und Stellplatzflächen etc.) im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Änderungsplanung auf die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Als Ergebnis der vorläufigen Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zu einer Beibehaltung der reinen Wohnnutzung nach dem geltenden Planungsrecht (Wohngebäude, private Hof- / Verkehrsflächen etc.) mit der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung der Flächen grundsätzlich eine etwas höhere Nutzungsintensität mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser verbunden ist. Diese resultiert vor allem aus der Zunahme der künftigen Versiegelung durch neue Gebäude- und sonstige Strukturen (Stellplätze etc.) und des damit teilweise verbundenen Verlusts von bestehenden Gehölzen und bislang noch nicht überbauten Freiflächen. Durch im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch zu konkretisierende Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung (Gehölzpflanzungen etc.) der auch künftig nicht versiegelten Bereiche sowie zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Versickerung Niederschlagswasser, sickerfähige Beläge etc.) können die Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung minimiert werden.

Für unvermeidbare Eingriffe der Änderungsplanung in Boden, Natur und Landschaft werden in der parallel im Verfahren befindlichen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch konkrete Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation (Ausgleichsflächen / -Maßnahmen) dieser Eingriffe festgelegt und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dann auch planungsrechtlich verbindlich zugeordnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen diese Maßnahmen nach Möglichkeit im nordöstlichen Änderungsbereich (Teilfläche der Flur Nr. 156) umgesetzt werden.

Infolge der hohen artenschutzrechtlichen Relevanz des Änderungsgebietes, ist im weiteren Verfahren zur parallel laufenden Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde das Erfordernis artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Ersatzlebensräume für betroffene Arten etc.) sowie artenschutzrechtlicher Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen (konkrete Rodungszeiträume, Vorgaben zur Beleuchtung etc.) abschließend zu prüfen. Die Umsetzung ggf. erforderlicher Maßnahmen muss dann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. den hierzu zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin noch zu treffenden vertraglichen Vereinbarungen (Durchführungsvertrag etc.) verbindlich geregelt werden.

**Aufgestellt:**
**Kissing, 10.12.2025**

**PLANUNGSGEMEINSCHAFT**
***Arnold Consult AG │ Dr. Andreas Schuler - Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz***