Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstenfeldbruck

Öffentliche Bekanntmachung

Vollzug des Baugesetzbuches;

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ (Vorentwurf)

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat Türkenfeld hat in der öffentlichen Sitzung am 07.09.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ beschlossen und das Verfahren hierfür eingeleitet. Der Umgriff dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von etwa 0,8 ha umfasst den Bereich der 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 Türkenfeld, im südlichen Teil der Ortslage Zankenhausen, südlich des Kreuzungsbereiches der Echinger Straße mit der Straße Am Malerwinkel (*siehe Lageplanauszug zu dieser Bekanntmachung*). Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht durchgeführt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ soll eine Neuordnung bzw. Umnutzung der nordöstlich bzw. südwestlich der Echinger Straße im Ortsteil Zankenhausen liegenden, bislang rein wohnbaulich genutzten Grundstücke 156 (tlw.), 156/3, 156/7, 196/1 und 196/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, für einen im sozialen Kontext stehenden Begegnungs- und Erholungsort für Kinder, Jugendliche und deren Familien geschaffen werden, die mit schwierigen Lebenssituationen konfrontiert sind und Unterstützung benötigen. Basierend auf den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Vorhabenträgerin soll neben der Inanspruchnahme / Weiternutzung der bereits seit Jahren vorhandenen Gebäudestrukturen (u. a. Schlösschen, Wohngebäude) eine der Lage inmitten des Siedlungsgebietes von Zankenhausen angemessene Erweiterung des Baubestandes durch einige wenige, hinsichtlich Dachform und Gestaltung bestmöglich in die Umgebungsbebauung integrierbare Neubauten erfolgen. Die verkehrliche Erschließung der neuen Nutzungen kann auch künftig weiterhin über die Echinger Straße abgewickelt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Neuordnung bzw. Umnutzung werden die Bereiche unmittelbar nordöstlich und südwestlich der Echinger Straße im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ als Sondergebiet „Begegnungs- und Erholungsort im sozialen Kontext“ festgesetzt. Parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde von der Gemeinde Türkenfeld auch bereits das Verfahren zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Schlösschen Zankenhausen“ eingeleitet.

Der vom Gemeinderat in der Sitzung am 10.12.2025 gebilligte Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 10.12.2025, sowie die Unterlagen zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten + Querschnitt Ost- und Westgrundstück) vom 10.12.2025, liegen in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld, Schloßweg 2, in 82299 Türkenfeld in der Zeit

vom 15. Dezember 2025 bis einschließlich 30. Januar 2026

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. In diesem Zeitraum besteht während der bekannten Dienstzeiten die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen" schriftlich (*nach Möglichkeit auf elektronischem Weg an bauamt@tuerkenfeld.de*) oder zur Niederschrift vorzubringen.

Darüber hinaus können die Unterlagen auch unter

https://tuerkenfeld.de/aktuelles-startseite/bauleitplanung-fnp/bauleitplanung

auf der Homepage der Gemeinde Türkenfeld oder

alternativ über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung Bayern unter

https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/

(→ Gemeindename: *Türkenfeld* → laufende Bauleitplanverfahren) eingesehen werden.

Neben dem Umweltbericht mit Ausführungen unter anderem zu den Schutzgütern Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, zu Wechselwirkungen, zu baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen sowie kumulativen Effekten der Umweltauswirkungen (siehe Begründung vom 10.12.2025), liegen bereits **folgende Arten umweltbezogener Informationen** vor, die im Zusammenhang mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen" ebenfalls in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld sowie auf der Homepage der Gemeinde Türkenfeld eingesehen werden können:

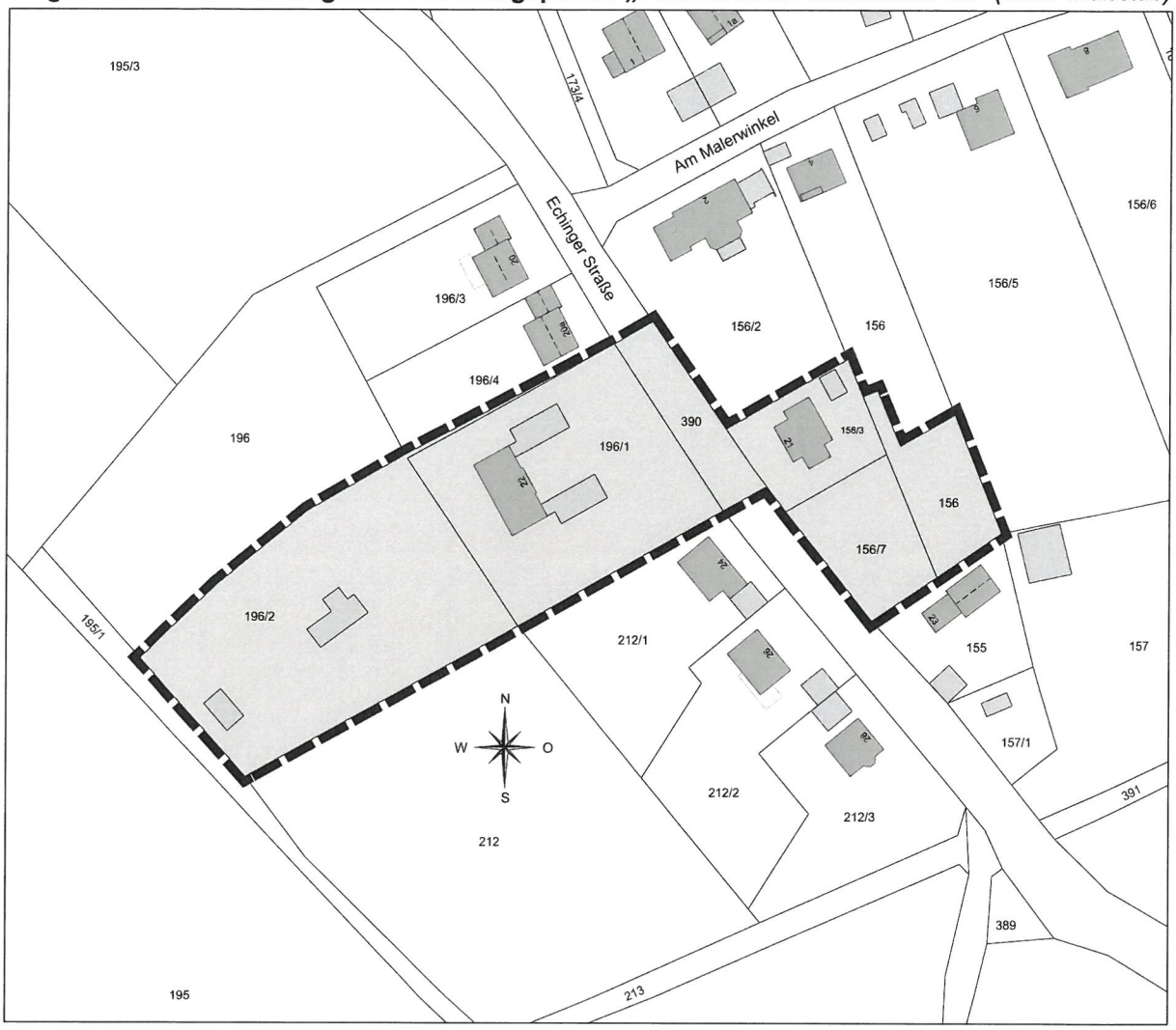
Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- *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.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen" unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen" nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art.13 und 14 DSGVO", das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ *(ohne Maßstab)*



Türkenfeld, 11.12.2025

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

angeheftet: 11.12.2025

abgenommen: 02.02.2026