- Teil C -

Gemeinde Türkenfeld

Landkreis Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „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 4

2. Beschreibung des Vorhabenbereichs und der Umgebung 5

2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe 5
2.2 Eigentumsverhältnisse 6
2.3 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Vorhabengebiet 6
2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung 7
2.5 Topografie und Vegetation 7
2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten 8
2.7 Verkehrliche Anbindung 10

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 10

3.1 Regional- und Landesplanung 10
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 13
3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne etc.) 14

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung 15

4.1 Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept 15
4.2 Begründung einzelner Festsetzungen 18
4.2.1 Art der baulichen Nutzung 18
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 19
4.3 Begründung sonstiger Festsetzungen 21
4.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen 21
4.3.2 Höhenlage, Bezugspunkte 22
4.3.3 Gestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen 22
4.3.4 Stellplätze und Nebenanlagen 23
4.4 Erschließungskonzept 24
4.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV) 24
4.4.2 Fuß- und Radwegeverbindungen 24
4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 25
4.4.4 Ruhender Verkehr 25
4.5 Grün- und Freiflächengestaltungskonzept 25
4.6 Ver- und Entsorgungskonzept 27
4.6.1 Wasser 27
4.6.2 Abwasser 27
4.6.3 Oberflächen- und Niederschlagswasser 27

4.6.4 Stromversorgung 28
4.6.5 Heizenergie 29
4.6.6 Telekommunikation 29
4.6.7 Abfallentsorgung 29

5. Umweltbericht 29

5.1 Einleitung 30
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung 30
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltschutzziele und deren Berücksichtigung 30

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 31
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 31
5.2.2 Zusätzliche Angaben 49
5.2.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 50

6. Vertragliche Regelungen 52

7. Städtebauliche Statistik 52

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ der Gemeinde Türkenfeld vom 10.12.2025 (Vorentwurf).

Verfasser: PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Arnold Consult AG	*Dr. Andreas Schuler*
	Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz
Bahnhofstraße 141	Schützenstraße 32
86438 Kissing	89231 Neu-Ulm

1. Anlass der Planung

Die HONUA Natur & Mensch Stiftung mit Sitz in Landsberg am Lech bzw. deren Stifterin plant im Ortsteil Zankenhausen einen geschützten, im sozialen Kontext stehenden Begegnungs- und Erholungsort für Kinder und/oder 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 und/oder Jugendlichen und deren 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. sowie deren Angehörigen, nahestehenden Bezugspersonen, Betreuern und im sozialen Bereich tätigen Personen 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, der Jugendlichen und deren 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.

Die überplanten Grundstücke im Ortsteil Zankenhausen sind bereits Bestandteil des seit 12.11.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen -

Am Malerwinkel“ und in diesem als „reines Wohngebiet“ mit zugehörigen „Grünflächen“ und „Waldflächen“ festgelegt. Die geplanten Sondernutzungsformen können demzufolge nicht aus den Vorgaben dieses rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entwickelt werden, zumal auch die in diesem festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen und sonstigen Vorgaben nicht mit der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung zusammenpassen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Projektes soll demzufolge ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt und parallel hierzu auch eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt werden. Die Einleitung der Verfahren zur Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ im Parallelverfahren hat der Gemeinderat Türkenfeld bereits in der Sitzung am 17.09.2025 beschlossen.

2. Beschreibung des Vorhabenbereichs und der Umgebung

2.1 Geltungsbereich, Lage und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Der konkrete Umgriff umfasst den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 156/3, 156/7, 196/1 und 196/2, sowie Teilflächen aus den Grundstücken Flur Nrn. 156 und 390 (Echinger Straße), jeweils Gemarkung Zankenhausen, südlich des Kreuzungsbereiches der Echinger Straße mit der Straße Am Malerwinkel, im südlichen Teil der Ortslage Zankenhausen.

Das überplante Areal 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.

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

Das Vorhabengebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ umfasst etwa 0,78 ha. Davon entfallen ca. 0,71 ha auf die künftig neu geordneten Bauflächen und sonstigen privaten Grundstücksflächen (Sondergebiet), ca. 0,02 ha auf Wasserflächen (Naturteich) sowie ca. 0,05 ha auf öffentliche Verkehrsflächen (Echinger Straße).

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Umgriff des Vorhabengebietes liegenden Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen Flur Nr. 156 (tlw.), 156/3, 156/7, 196/1 und 196/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, konnten von der Vorhabenträgerin bereits erworben bzw. für einen zeitnahen Erwerb optioniert werden. Spätestens zum Satzungsbeschluss 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 Vorhabengebiet

Der Großteil der Flächen im südwestlichen Teil des Umgriffes des Vorhabengebietes 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. Neben den markanten Gebäudestrukturen gehört zu diesem Anwesen auch ein imposantes Parkgelände mit altem Baumbestand, einem Naturteich und verschiedenen Stallungen, das sich in westlicher Richtung erstreckt und das überplante Areal bislang mit dem westlich des Vorhabengebietes angrenzenden Landschaftsraum vernetzt.

Als sog. „Gelenk“ zwischen den beiden Teilbereichen Südwest und Nordost fungiert der Straßenraum der Echinger Straße. Dieser ist im Bestand durch eine etwa 6 m breite, asphaltierte Fahrspur gekennzeichnet, an die sich beiderseits ein Bankett anschließt, welches vorwiegend als Grünfläche gestaltet ist. 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 als Böschungsbereich ausgebildet.

Der nordöstliche Teil des Vorhabengebietes wird aktuell vorwiegend durch ein eingeschossiges Wohngebäude im typischen Siedlerhausstil (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss) geprägt. Neben einem Garagengebäude /

Carport besteht auf den beiden überplanten Grundstücken Flur Nr. 156/3 und 156/7 noch ein Nebengebäude (Geräteschuppen). Die restlichen Grundstücksflächen wurden bislang als private Gartenfläche genutzt. Bei der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 156 handelt es sich um den südlichen Teil einer bislang durch ein Wohngebäude Am Malerweg genutzten privaten Gartenfläche.

2.4 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Die an den Vorhabenbereich 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 des Vorhabengebietes schließen wiederum ein- bis zweigeschossige Wohngebäude entlang der Echinger Straße sowie die hierzu gehörigen privaten Gartenflächen an. Zudem wird das Grundstück Flur Nr. 212 als landwirtschaftliches Grünland bewirtschaftet. In südlicher Richtung erstreckt sich auch die Fortsetzung des Straßenraumes der Echinger Straße.
- Im Westen schließen sich an das Vorhabengebiet ebenfalls landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünflächen an, die teilweise auch als Weide- / Pferdekoppel genutzt werden. An diese schließen sich westlich die Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Obere Amper“ an. Der unmittelbar südwestlich an das Vorhabengebiet grenzende Wiesenweg wird aktuell in sehr geringer Taktung für eine untergeordnete, rückwärtige Erschließung des Grundstückes für Unterhaltszwecke bzw. Tiertransporte etc. genutzt.

2.5 Topografie und Vegetation

Das gesamte überplante Areal im Süden der Ortslage Zankenhausen 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 insbesondere in den Randbereichen 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 dabei vorwiegend künstlich mit Formgehölzen und intensiv gepflegten Rasenflächen gestaltet sind, ist das westlich des Schlösschens liegende Grundstück Flur Nr. 196/2 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 auch im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Auch weist das unmittelbare Umfeld des Vorhabengebietes im Status quo keine derartigen Strukturen auf.

2.6 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Das Vorhabengebiet 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 Vorhabengebiet bereits eine hydrogeologische Begutachtung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse dann im weiteren Verfahren berücksichtigt und in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch entsprechend dargelegt werden.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für den Bereich des Vorhabengebietes 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.) im Bereich des Vorhabengebietes ermittelt und im weiteren Verfahren entsprechend dargelegt. Oberirdische Gewässer sind im Vorhabengebiet lediglich im südwestlichen Teil in Form eines künstlich angelegten Naturteichs vorhanden. In etwa 120 m Entfernung westlich zum überplanten Areal verläuft ein Entwässerungsgraben, der Oberflächenwasser aus den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des südlich von Zankenhausen verlaufenden Garnbaches leitet.

Das Vorhabengebiet 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 (siehe nachfolgende Abb. 2) 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. Nachdem die Flächen westlich des Vorhabengebietes bei Starkregenereignissen eine hohe Betroffenheit aufweisen, ist ein Großteil dieser Flächen als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet. Das im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes liegende Grundstück Flur Nr. 196/2 liegt ebenfalls innerhalb dieses „wassersensiblen Bereichs“. Mit Ausnahme des bestehenden Naturteichs ist im Vorhabengebiet aber kein „Aufstaubereich“ gekennzeichnet. Infolge der vorhandenen Topographie des Vorhabengebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht davon auszugehen, dass es bei Eintritt eines Starkregenereignisses zu einem Aufstau innerhalb der überplanten Flächen kommt.

Abb. 2: Auszug Hinweiskarte Oberflächenwasser und Sturzflut, © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025

2.7 Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Vorhabengebietes für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die unmittelbar anliegende Echinger Straße gewährleistet, welche von Süden nach Norden durch das Vorhabengebiet 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 den im Südwesten des Vorhabengebietes bestehenden Wiesenweg (Flur Nr. 195/1).

Fußläufig ist das Vorhabengebiet bislang nur bedingt über die Seiten- und Bankettbereiche der Echinger Straße erschlossen, wobei die fußläufige Erschließung für den Ortsteil Zankenhausen bislang keine besonders hohe Bedeutung hat. Der Radverkehr wird mit dem MIV gemeinsam auf der Echinger Straße mitgeführt. Am südlichen Ende der Ortslage Zankenhausen werden die Radfahrer auf einen straßenbegleitenden Fuß- und Radweg geführt, der eine direkte Verbindung nach Eching am Ammersee sicherstellt.

Durch den ÖPNV ist das Vorhabengebiet 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.*

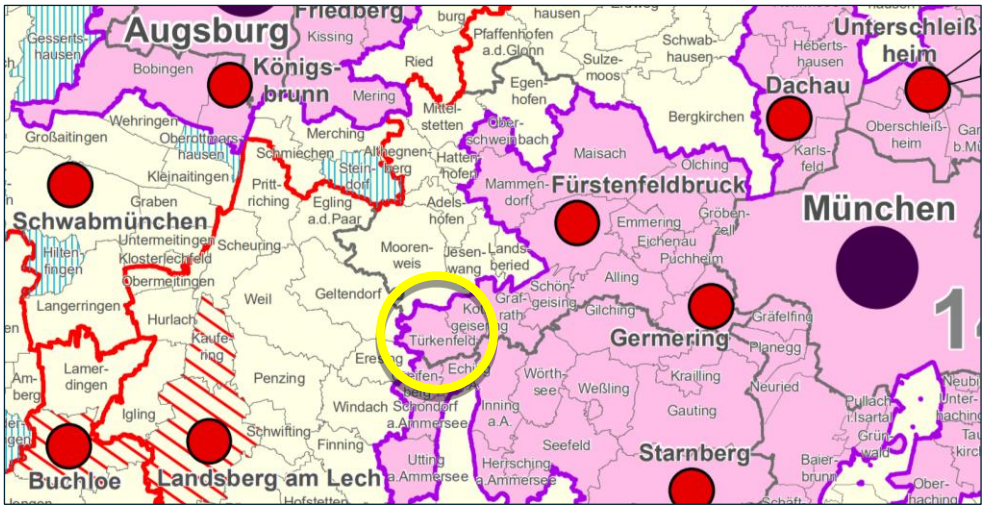

Abb. 3: Auszug aus Strukturkarte (Stand 15.11.2022) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023)

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.

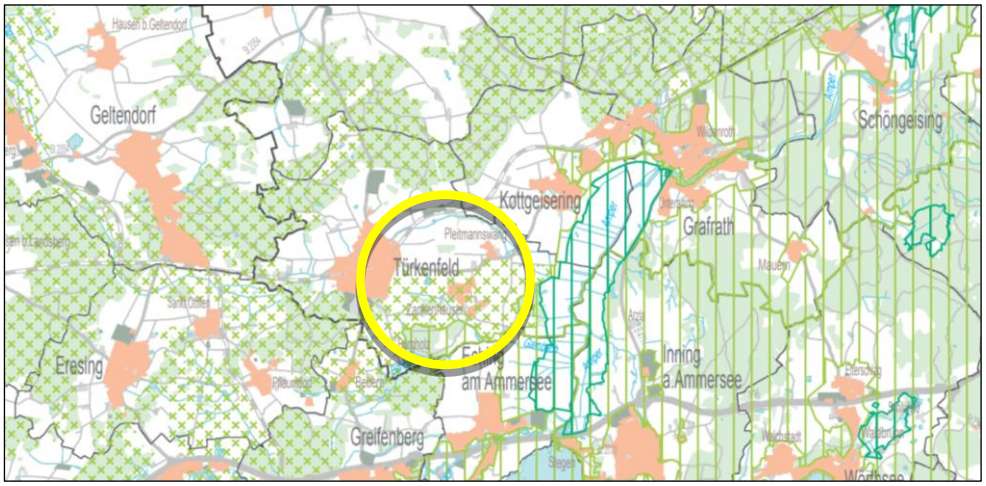

Abb. 4: Auszug Karte „Landschaft und Erholung“ (Stand 25.02.2019), Regionalplan München (Region 14)

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 Planung 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 Vorhabengebietes 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. 5: Auszug Fortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Türkenfeld, genehmigt 05.06.2020

Die für den gesamten Änderungsbereich künftig vorgesehene Nutzung kann derzeit nicht aus den Darstellungen der genehmigten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Türkenfeld entwickelt werden, so dass dieser für den Bereich nordöstlich und südwestlich der Echinger Straße im Ortsteil Zankenhausen im Parallelverfahren entsprechend geändert werden muss (4. Änderung). Hierbei werden die bisherigen „Wohnbauflächen“ und deren geplanten Erweiterungsbereiche als „Sonderbaufläche“ dargestellt. Die Darstellung der „Grünflächen“ und des „Waldes“ bleiben in der bisherigen Form auch weiterhin weitestgehend erhalten. Zudem bleiben die Kennzeichnungen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes“ und der „wichtigen Fuß- und Radwegeverbindung“ unverändert erhalten.

Nach Wirksamkeit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ dann aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne etc.)

Der Großteil des Vorhabengebietes 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 Geltungsbereich des plangegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 Vorhabengebietes ist bislang noch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen Satzung nach BauGB. Diese Flächen sind dem baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Abb. 6: Auszug aus seit 12.11.1997 rechtsverbindlichem Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“

Die im Vorhabengebiet geplante Neuordnung und bauliche Entwicklung kann nicht aus den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ bzw. dessen ebenfalls bereits rechtsverbindlicher 1.

Änderung entwickelt werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Vorhabens soll daher der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ für den neu zu ordnenden und zu entwickelnden Bereich aufgestellt werden. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ und die ebenfalls rechtsverbindliche 1. Änderung hierzu in dem überplanten Bereich geändert und insoweit aufgehoben.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzept

Ziel der aktuellen Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Neuordnung / Entwicklung der nordöstlich bzw. südwestlich der Echinger Straße im Ortsteil Zankenhausen gelegenen, bislang rein wohnbaulich (siehe Kapitel 3.3) 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 und/oder Jugendliche und deren Familien in schwierigen Lebenssituationen und mit bestehendem Unterstützungsbedarf (siehe auch Kapitel 1.). Das von der Vorhabenträgerin vorgesehene Nutzungskonzept zielt darauf ab, betroffenen Kindern und/oder Jugendlichen und deren 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 auf den überplanten Grundstücksflächen 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 und/oder 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.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die geplante bauliche Neuordnung und Entwicklung bzw. Umnutzung der Grundstücksflächen in Zankenhausen geschaffen werden, nachdem auf diesen nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“) bislang vorwiegend nur eine rein wohnbauliche Nutzung möglich ist. Demzufolge wird das überplante Areal im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ als Sondergebiet „Begegnungs- und Erholungsort im

sozialen Kontext“ festgesetzt.

Planungskonzept

Der vorliegende Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ basiert auf den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Lageplan, Ansichten, Schnitte) des Atelier Lüps vom 10.12.2025 sowie des Nutzungskonzeptes der Vorhabenträgerin. Wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist das Schlösschen Zankenhausen, das weitgehend barrierefrei umgebaut werden soll. In diesen markanten Gebäudestrukturen sollen neben Unterkunfts- und Aufenthaltsräumen insbesondere auch eine offene Küche, ein Speisesaal sowie ein kleiner Betreuungs-, Pflege- und Wellnessbereich realisiert werden, die künftig sowohl sehr private Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinschaftliche Aktivitäten möglich machen. 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 Teil (Flur Nr. 196/2) des Vorhabengebietes ermöglicht.

Abb. 7: bestehende Gebäudestrukturen und Gartenanlage des Schlösschen Zankenhausen, Foto privat

An der Ostflanke des Schlösschens soll eine neue, sich gegenüber den markanten Strukturen des Schlösschens baulich unterordnende Dependance umgesetzt werden. Den südlichen Abschluss dieser bildet eine neue Orangerie, welche für die künftigen Nutzer einen naturnahen Aufenthalt in Gemeinschaft ermöglichen soll. Zudem soll über dieses vorwiegend eingeschossige Bauteil die räumliche Verknüpfung zwischen den neuen und alten Strukturen gelingen. Den Abschluss nach Süden bildet eine neue Sonnenterrasse mit Blick in die weitläufige Gartenanlage.

In der neuen Dependance sollen vorwiegend unterschiedlich große, barrierefreie Möglichkeiten der Unterkunft für die späteren Nutzer der Einrichtung entstehen, die künftig sehr variabel bespielt werden können (Angebote für Familien, Kleingruppen, Alleinerziehende etc.). Daneben sollen hier auch

Räumlichkeiten für Pflege und gesundheitliche Anwendungen etc. entstehen. Die Orangerie soll zu jeder Jahreszeit zum Verweilen sowie für verschiedenste Aktivitäten (Spielen, Gespräche etc.) einladen. Im Untergeschoss der Orangerie soll ein Schwimmbad mit direktem Zugang zur Gartenanlage umgesetzt werden. Die neuen Terrassen und die weitläufige Gartenanlage mit Naturteich sollen für lebendige, naturnahe Begegnungen zwischen den künftigen Nutzern genutzt werden. Die im südwestlichen Teil des Gartens bereits bestehenden Stallungen sollen reaktiviert und zur Haltung verschiedener Tiere (Pony, Hühner etc.) genutzt werden, um den Kindern und/oder Jugendlichen mit ihren Familien auch eine Begegnung mit Tieren zu ermöglichen.

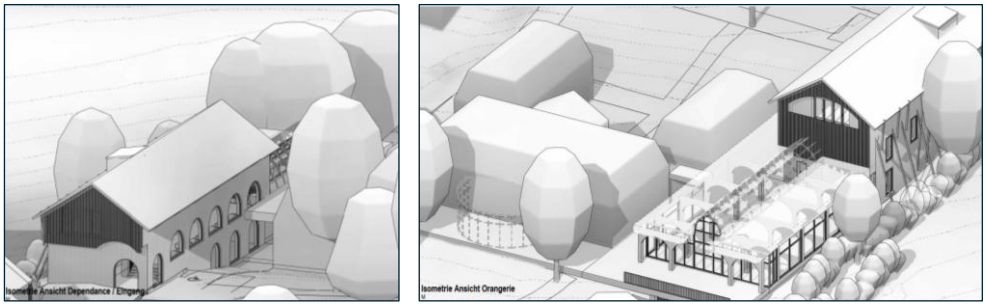

Abb. 8: Isometrie Ansicht Dependance bzw. Orangerie, © Atelier Lüps Dez. 2025

Als Gelenk zwischen den beiden Teilbereichen Nordost und Südost des geplanten Projektes fungiert der Straßenraum der Echinger Straße. Um künftig eine optisch wahrnehmbare Verknüpfung der beiden Teilbereiche gewährleisten zu können, soll der bislang eher ungeordnete Straßenraum der Echinger Straße im Bereich des Vorhabens baulich so umgestaltet werden, dass künftig eine räumlich funktionale Verknüpfung beider Teilbereiche möglich ist. Zudem soll im Zuge der geplanten baulichen Anpassung des Straßenraumes nach Möglichkeit auch die bislang an der Einmündung der Straße Am Malerwinkel liegende Haltestelle der Buslinie 807 in den neu gestalteten Bereich verlegt werden. Mit der geplanten Umgestaltung der Echinger Straße im Bereich des Vorhabengebietes kann auch die Verkehrssicherheit auf dieser Straße nachhaltig verbessert werden (Geschwindigkeitsreduzierung, Erhöhung Übersichtlichkeit etc.).

Im östlichen Teil des Vorhabengebietes soll das hier bestehende Wohnhaus (Echinger Straße 21) vorwiegend für Verwaltungs- und Unterkunftszwecke umgebaut werden. Parallel zur östlichen Begrenzung der Grundstücke 156/3 und 156/7 verlaufend, soll ein zweigeschossiger Neubau in Holzbauweise realisiert werden, in welchem verschiedene Räumlichkeiten für Betreuung, Pflege, Behandlung etc. vorgesehen sind. Zudem soll im Dachgeschoss eine Wohnung für den Hausmeister realisiert werden, der künftig für den Unterhalt und die Pflege der gesamten Anlage verantwortlich ist. Entlang der Grenze zum südlichen Nachbargrundstück Flur Nr. 155 soll ein eingeschossiges Nebengebäude umgesetzt werden, in welchem neben einer Garage für den Hausmeister insbesondere Abstellmöglichkeiten für Geräte, Müll etc. geschaffen werden sollen. Die Erreichbarkeit des gegenüber dem Straßenraum der Echinger Straße etwas erhöht liegenden östlichen Teil des Vorhabengebietes soll im

künftigen Zugangsbereich über eine großzügige Treppenanlage und einen hierin integrierten Hublift (barrierefrei) sichergestellt werden.

Abb. 9: Isometrie Ansicht Ostgrundstück, © Atelier Lüps Dez. 2025

Ein weiteres Anliegen des neuen Projekts ist auch eine Einbindung der Gemeinde Türkenfeld sowie deren Bürgerschaft. Geplant ist, dass Kinder und/oder Jugendliche und deren Familien am dörflichen Gemeinschaftsleben teilnehmen können. Andererseits sollen die neuen Räumlichkeiten aber auch für gemeinnützige oder sonstige besondere Anlässe der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden, gemeinsame Veranstaltungen durchgeführt werden und punktuell auch Aktivitäten im Schlösschen mit betroffenen Familien geteilt werden. Damit soll ein Beitrag zur sozialen Teilhabe und zum gegenseitigen Verständnis geleistet werden.

Der erforderliche Bedarf an Kfz-Stellplätzen soll für die Einrichtung ausschließlich im östlichen Teil des Vorhabengebietes nachgewiesen werden. Hier soll eine neue Stellplatzanlage mit insgesamt 13 oberirdischen Stellplätzen entstehen, die mit Baupflanzungen und versickerungsfähigen Belägen weitestmöglich naturnah ausgestaltet werden soll. Für den westlichen Teil des Vorhabengebietes sollen lediglich zwei Kurzzeitstellplätze für Be- und Entladetätigkeiten etc. neben der neuen Dependance, ein Stellplatz parallel zum Straßenraum der Echinger Straße und ein Stellplatz im Bereich der Anlieferung auf der Nordseite des nördlichen Flügels des Schlösschens umgesetzt werden.

4.2 Begründung einzelner Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Nachdem die im Zuge der vorgesehenen baulichen Neuordnung / Entwicklung der bislang reinen Wohnstandorte geplante Nutzung zwar grundsätzlich auch weiterhin einen wohnähnlichen Charakter aufweist, jedoch von den in § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgelisteten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines reinen Wohngebietes (WR) insbesondere aufgrund des sozialen Kontextes teilweise abweicht, wird für das Vorhabengebiet künftig ein Sondergebiet „Begegnungs- und Erholungsort im sozialen Kontext“ festgesetzt, dessen Nutzungsspektrum entsprechend konkretisiert wird.

Der im sozialen Kontext stehende Begegnungs- und Erholungsort dient insbesondere dem individuell gestalteten Aufenthalt von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen mit besonderen Bedürfnissen / besonderem Unterstützungsbedarf, sowie deren Angehörigen, nahestehenden Bezugspersonen, Betreuern und anderen Personen sowie als Begegnungs- und Erholungsort, jeweils im sozialen Kontext.

Innerhalb des Sondergebietes sind insbesondere Nutzungen zulässig, die für den geplanten, im sozialen Kontext stehenden Begegnungs- und Erholungsort zwingend notwendig sind. Hierbei handelt es sich um Gebäude und Räume für die Unterbringung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen mit besonderen Bedürfnissen / besonderem Unterstützungsbedarf, sowie deren Angehörigen, nahestehenden Bezugspersonen, Betreuern und anderen Personen, um Aufenthalts-, Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume und -flächen, um Therapieräume, um Essens- und Speiseräume, Cafe / Cafeteria, um Gebäude, Räume und Flächen für sportliche und/oder kreative Aktivitäten und Körperentspannung, um Gebäude und Räume für Verwaltung des Begegnungs- und Erholungsortes oder für die Verwaltung von Stiftungen, die im sozialen oder gemeinnützigen Bereich tätig sind, um Wohnungen für Mitarbeitende des Begegnungs- und Erholungsortes, u. a. auch Hausmeister sowie um Stallungen und Koppeln / Weideflächen für Mensch-Tier-Natur-Begegnung, wobei letztgenannte nur im südwestlichen Bereich des Vorhabengebietes (Grundstück Flur Nr. 196/2) zulässig sind.

Letztlich sind im Vorhabengebiet gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ohnehin nur solche Vorhaben und Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem im weiteren Verfahren noch abzuschließenden Durchführungsvertrag dann auch tatsächlich gegenüber der Gemeinde Türkenfeld verpflichtet hat.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundfläche (GR), der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) ausreichend bestimmt.

Für die einzelnen Baufelder im südwestlichen und nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes werden basierend auf den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes die jeweils höchstzulässigen Grundflächen (GR) in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt. Diese getroffenen Vorgaben stellen einerseits für die bereits bestehenden baulichen Anlagen (Schlösschen, Wohnhaus etc.) eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit sicher, gewährleisten andererseits aber auch im Hinblick auf die neu geplanten Gebäudestrukturen eine angemessen verdichtete, mit den umgebenden Strukturen auch künftig noch verträgliche Bebauung auf dem inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes von Zankenhausen liegenden Vorhabengebiet. Für den unmittelbar südwestlich der Echinger Straße liegenden Teil des Vorhabengebietes wird für die einzelnen Baufelder (Bestand und Neubebauung) eine Gesamtgrundfläche von maximal

1.085 m² zugelassen. Bezogen auf die Gesamtflächen des südwestlichen Teil des Vorhabengebietes (ca. 5.450 m²) ergibt dies eine GRZ von ca. 0,20. Auf dem nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes, nordöstlich der Echinger Straße, wird künftig eine Gesamtgrundfläche von 400 m² zugelassen. Bezogen auf die Gesamtfläche des nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes (ca. 1.850 m²) ergibt dies eine GRZ von ca. 0,22. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ bzw. der ebenfalls bereits rechtsverbindlichen 1. Änderung hierzu bislang planungsrechtlich gesicherte GRZ von 0,15 wird damit künftig sowohl im nordöstlichen als auch im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes überschritten. Mit den festgesetzten höchstzulässigen Grundflächen kann in beiden Bereichen aber der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in reinen Wohngebieten (GRZ 0,4) auch künftig noch unterschritten werden. Im Sinne der landesplanerischen Prämisse „Innen- vor Außenentwicklung“ kann im Zuge der baulichen Neuordnung / Entwicklung der überplanten Innerortsflächen mit den getroffenen Vorgaben zur höchstzulässigen Grundfläche eine mit der Umgebungsbebauung auch künftig noch verträgliche bauliche Dichte auf den überplanten Flächen sichergestellt werden.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Terrassen, Balkonen, Hauszugängen / Vordächern / Windfängen, Außentreppen, Rampen an Gebäuden, Wegen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO etc. dürfen die jeweils festgesetzten Grundflächen im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes bis zu einer Gesamtgrundfläche (Gesamt-GR) von maximal 2.050 m² und im östlichen Teil des Vorhabengebietes bis zu einer Gesamtgrundfläche (Gesamt-GR) von maximal 1.050 m² überschritten werden. Bezogen auf die Gesamtfläche des jeweiligen Teilbereichs ergibt dies eine Gesamtgrundflächenzahl (Gesamt-GRZ) von etwa 0,38 (2.050 m² / 5.450 m²) für den südwestlichen Teil des Vorhabengebietes und etwa 0,57 (1.050 m² / 1.850 m²) für den nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes. Selbst bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit wird der nach BauNVO regelmäßig als Orientierungswert für die Obergrenze der Gesamt-GRZ (GRZ II) für ein reines Wohngebiet akzeptierte Wert von 0,6 (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung) künftig innerhalb des Vorhabengebietes noch nicht erreicht.

Die für die einzelnen Baufelder darüber hinaus getroffenen Vorgaben zur Höhenentwicklung (höchstzulässige Wandhöhe und höchstzulässige Gebäudeoberkante) stellen einerseits sicher, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Geschossigkeiten der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile auch tatsächlich in dieser Form realisiert werden können. Andererseits wird mit den vorgegeben Obergrenzen zu den Wandhöhen (WH = Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und zu den Gebäudeoberkanten (OK = oberer Abschluss des Gebäudes, wie Attika bei Flachdächern und First bei Sattel- bzw. Pultdächern) auch gewährleistet, dass sich die neuen baulichen Anlagen auch hinsichtlich ihrer Höhenausprägung verträglich in die Gebäudestrukturen des umgebenden Siedlungsgebietes von Zankenhausen integrieren lassen.

Mit den genannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung kann eine städtebaulich verträgliche, der Lage inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes von Zankenhausen noch angemessene bauliche Dichte und Höhenentwicklung innerhalb des Vorhabengebietes gesichert werden, die auch den Anforderungen der geplanten Nutzung als Begegnungs- und Erholungsort mit sozialem Kontext entsprechend Rechnung trägt.

4.3 Begründung sonstiger Festsetzungen

4.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die im Vorhabengebiet überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Deren Ausprägung orientiert sich dabei eng an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dadurch wird sichergestellt, dass die Vorhabenplanung (Objektplanung), die unter Berücksichtigung einer angemessenen Integration des künftigen Begegnungs- und Erholungsortes, später auch in der vorgesehenen Form umgesetzt wird. Zu dicht an bestehenden Nachbargrundstücken ausgerichtete Gebäudestrukturen können mit den gewählten Baugrenzen damit künftig ausgeschlossen werden.

Nachdem die Baugrenzen relativ eng an den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. an den Außenkanten der bereits bestehenden Gebäudestrukturen orientiert sind, wird für einzelne untergeordnete, vorwiegend nicht abstandsflächenrelevante Anlagen (Terrassen, Balkone, Hauszugänge / Vordächer / Windfänge, Außentreppen und Rampen an Gebäuden etc.) eine Ausnahme von den Baugrenzen zugelassen. Diese Anlagen dürfen künftig nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch außerhalb der festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden.

Die für die einzelnen Baufelder im Vorhabengebiet gewählte Ausprägung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) stellt zusammen mit den darüber hinaus getroffenen Vorgaben zur maximal zulässigen Wandhöhe und maximal zulässigen Gebäudeoberkante der jeweiligen neuen Baustrukturen sicher, dass auch künftig den vom Gesetzgeber definierten Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten und bereits in Nachbarschaft bestehenden Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäude und Anlagen Rechnung getragen werden kann und ausreichende Sozialabstände gewährleistet sind. Von den Vorgaben der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Türkenfeld wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewusst abgewichen. Die nach den Vorgaben des Art. 6 BayBO für Wohngebäude einzuhaltende Abstandsflächentiefe von 0,4 H kann im Vorhabengebiet gegenüber allen Nachbargrundstücken eingehalten werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Tiefe der einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 Bayerischer Bauordnung (BayBO) demzufolge ausschließlich auf die festgesetzten Baugrenzen, Wandhöhen und maximalen Gebäudeoberkanten bezogen.

4.3.2 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit dem getroffenen Höhenbezug für die maximal zulässigen Wandhöhen (WH = Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut) und die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK = oberer Abschluss des Gebäudes, wie Attika bei Flachdächern und First bei Sattel- bzw. Pultdächern) auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) kann sichergestellt werden, dass die künftige Höhenentwicklung neuer Gebäude die bestehenden topografischen Verhältnisse im Vorhabengebiet angemessen berücksichtigt. Zudem kann mit dem Bezug auf Meter über Normalhöhennull auch eine eindeutige Prüffähigkeit der Höhenentwicklung neuer Gebäude im nachfolgenden Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet werden.

Mit der zugelassenen Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OK = oberer Abschluss des Gebäudes) durch untergeordnete Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Klimageräten / -anlagen, Oberlicht etc., kann für die Vorhabenträgerin die notwendige Flexibilität bei der konkreten Objektplanung der technischen Gebäudeausrüstung für die künftigen Gebäude gewahrt werden.

4.3.3 Gestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen

Für die Fassaden- und Dachgestaltung der neuen Gebäude im Vorhabengebiet werden von der Vorhabenträgerin ortstypische Gestaltungsmerkmale (Putz, Holzverschalung, Ziegeleindeckung etc.) vorgesehen, um eine verträgliche Integration der neu geplanten Strukturen in das umliegende Siedlungsgebiet von Zankenhausen sicherstellen zu können. Zudem sollen zur Wahrung des Ortsbildes entlang des Straßenraumes der Echinger Straße bei der Gestaltung der Giebelfassade der sehr prominent zum Straßenraum orientierten neuen Dependance und bei der Neugestaltung der Giebelfassade des östlich des Straßenraumes liegenden Bestandsgebäude keine wesentlich neuen Gestaltungselemente eingesetzt werden. Nachdem im Vorhaben- und Erschließungsplan bereits entsprechende Vorgaben für die künftige Gestaltung der neuen Gebäude enthalten sind, wurde seitens der Gemeinde keine Notwendigkeit für zusätzliche gestalterische Vorgaben im Textteil (Teil B) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ gesehen.

Die zwingend vorgegebene unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und damit der Ausschluss ortsbildstörender Einrichtungen (Masten etc.) entspricht nicht nur dem gängigen Stand der Technik für derartige Anlagen, sondern trägt auch künftig zu einer hohen Freiraumqualität im Vorhabengebiet und dessen Umfeld bei.

Die getroffenen Vorgaben zur Höhe (maximal 1,2 m) und Gestaltung der künftigen Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nehmen Bezug auf die diesbezüglichen Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“. Damit kann sichergestellt werden, dass auch künftig entlang des Straßenraumes der Echinger Straße nur

Einfriedungen realisiert werden, die sich in ähnlicher Form bereits in Nachbarschaft zum Vorhabengebiet finden. Mit dem generellen Ausschluss von Sockeln im Bereich von Einfriedungen gegenüber Nachbargrundstücken und dem freien Landschaftsraum, kann auch künftig eine gewisse Kleintiergängigkeit innerhalb des Vorhabengebietes und zwischen benachbarten Flächen gewährleistet werden. Für im Verlauf der Einfriedung liegende Zugangs- und Einfahrtstore wird eine maximale Höhe von 2,00 m zugelassen, um eine markante Ausprägung dieser Bereiche gewährleisten zu können.

Lediglich im neu gestalteten Querungsbereich an der Echinger Straße darf von den getroffenen Vorgaben zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen abgewichen werden. Infolge des topografischen Unterschiedes zwischen dem Straßenraum der Echinger Straße und den nordöstlich angrenzenden Grundstücken Flur Nrn. 156/3 und 156/7 darf die Gestaltung in diesem Bereich entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit einer großzügigen Treppenanlagen mit integriertem Hublift erfolgen.

4.3.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Zur Vermeidung einer ungeordneten Ausbildung von Kfz-Stellplätzen dürfen diese im Vorhabengebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb von in der Planzeichnung (Teil A) konkret hierfür gekennzeichneten Flächen („St“) umgesetzt werden. Die zeichnerischen Festsetzungen zu den Stellplätzen („St“) basieren hierbei auf den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Um künftig eine Nachrüstung von witterungsgeschützten Stellplätzen zu ermöglichen, wird eine Ausbildung der Stellplätze im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Flächen („St“) als offene Stellplätze oder als Carports zugelassen.

Nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die bereits jetzt bekannten Nebenanlagen (neues und bestehendes Nebengebäude im südöstlichen Teil) in der Planzeichnung (Teil A) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen für Nebenanlagen („Na“) verortet. Um für den späteren Vollzug auch noch eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung weiterer Nebengebäude etc. (Gerätehaus, Gewächshaus etc.) zu haben, dürfen innerhalb des Vorhabengebietes auch noch weitere Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der entsprechend gekennzeichneten Flächen („Na“) bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 30 m² umgesetzt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass einzelne Nebengebäude ein Grundfläche von 5 m² nicht überschreiten und einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Mit diesen Vorgaben kann eine ungeordnete Ausbildung derartiger baulicher Anlagen insbesondere unmittelbar entlang des Straßenraumes der Echinger Straße verhindert werden.

4.4 Erschließungskonzept

4.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Vorhabens 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 Querungsbereich zwischen dem nordöstlichen und südwestlichen Teil des Vorhabengebietes soll der Straßenraum der Echinger Straße verkehrsberuhigt umgebaut und an die neuen Anforderungen angepasst werden (sichere Querungsmöglichkeit, Verlagerung Bushaltestelle etc.). Die Konkretisierung der Umbaumaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der für den öffentlichen Straßenraum geltenden Anforderungen und Richtlinien.

Mit der geplanten baulichen Neuordnung und Umnutzungen der bislang rein wohnbaulich genutzten Grundstücke sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die Verteilung der Verkehre im benachbarten kommunalen und übergeordneten Straßennetz verbunden. Auf der Echinger Straße finden nach aktuellen Verkehrszähldaten der Gemeinde Türkenfeld durchschnittlich etwa 1.120 Kfz-Fahrten pro Tag statt. Die Geschwindigkeit der meisten Fahrzeuge liegt konstant bei etwa 40 bis 41 km/h. Lediglich vereinzelte Fahrzeuge wurden mit einer Geschwindigkeit von > 50 km/h erfasst. Infolge dieser, auf der Echinger Straße im Status quo bereits vorhandenen Verkehrsbelastungen und des eher zurückhaltenden Verkehrsaufkommens infolge der neuen Nutzung kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass die planbedingten Zusatzbelastungen im nachfolgenden Netz auch künftig noch leistungsfähig abgewickelt werden können und keine nachteiligen Auswirkungen für die benachbarten Anlieger verursachen. Zudem führt die geplante bauliche Anpassung des Straßenraumes der Echinger Straße im künftigen Querungsbereich auch zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit in dem bislang eher ungeordneten Straßenraum, der künftig auch eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf 30 km/h ermöglicht.

4.4.2 Fuß- und Radwegeverbindungen

Einer Erschließung des Vorhabengebietes durch Fußgänger kommt bei der geplanten Nutzung keine besondere Bedeutung zu. Die Anlage eines separaten Gehweges entlang der Echinger Straße ist demzufolge bei Umsetzung des Vorhabens nicht erforderlich, zumal mit der angedachten Verlegung der Bushaltestelle der Buslinie 807 in den neu gestalteten Querungsbereich auch die Verkehrssicherheit für die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV nachhaltig verbessert werden kann.

Die Radfahrer werden innerhalb der Ortslage Zankenhausen auch künftig gemeinsam mit dem MIV im vorhandenen Straßenraum der Echinger Straße

geführt. Am südwestlichen Ortsrand von Zankenhausen ist auch weiterhin ein Einschleifen in den dort beginnenden Geh- und Radweg nach Eching am Ammersee möglich.

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhabengebiet ist mit einer bestehenden Haltestelle des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes (MVV) bereits angemessen durch den ÖPNV erschlossen und auch mit dem S-Bahn-Halt Türkenfeld verknüpft. Auch wenn die Haltestelle der MVV-Buslinie 807 aktuell nur wenige Meter vom Vorhabengebiet entfernt liegt, soll diese im Zuge der Umsetzung der geplanten Neuordnung / Umnutzung nach Möglichkeit in den künftig neu gestalteten Querungsbereich an der Echinger Straße integriert werden. Die Konkretisierung hierzu erfolgt im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit dem MVV.

4.4.4 Ruhender Verkehr

Die Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens für die Beschäftigten, Nutzer (bis zu sechs Familien oder Kleingruppen) und Besucher der künftigen Nutzungen im Vorhabengebiet ist auf neuen oberirdischen Stellplatzflächen im östlichen Teil des Vorhabengebietes vorgesehen. Hier sollen insgesamt 13 neue Stellplätze auf dem Grundstück Flur Nr. 156/7 geschaffen werden, die über die bereits bestehende Grundstückszufahrt an die Echinger Straße angebunden werden. In dem geplanten Nebengebäude entlang der Südgrenze dieses Grundstückes wird eine Garage umgesetzt, die für den Hausmeister der Anlage vorgehalten werden soll.

Im westlichen Teil des Vorhabengebietes sollen im unmittelbaren Anschluss an den neuen Querungsbereich zwei Kurzzeitparkplätze für Be- und Endladetätigkeiten der künftigen Nutzer angelegt werden. Darüber hinaus soll ein Stellplatz parallel zum Straßenraum der Echinger Straße und ein Stellplatz im Bereich der Anlieferung auf der Nordseite des Schlösschens realisiert werden. Im äußersten südwestlichen Teil des Vorhabengebietes sollen weitere vier, naturnah gestaltete Stellplätze vorgesehen werden, deren Nutzung jedoch nur untergeordnet für Tiertransporte, Unterhalts- oder ähnliche Maßnahmen erfolgen soll. Diese sind auch künftig über den südwestlich des Vorhabengebietes bestehenden Wiesenweg (Flur Nr. 195/1) erreichbar.

Letztlich wird innerhalb des Vorhabengebietes eine angemessene Anzahl an neuen Stellplätzen geschaffen, mit denen der Nachweis für den ruhenden Verkehr für die geplanten Nutzungen im Vorhabengebiet in ausreichendem Umfang sichergestellt werden kann.

4.5 Grün- und Freiflächengestaltungskonzept

Das Vorhabengebiet liegt wie die gesamte Ortslage Zankenhausen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“, das nahezu den gesamten südlichen Teil des Gemeindegebietes Türkenfeld umfasst. Insbesondere der südwestliche

Teil der überplanten Flächen weist im Status quo einen sehr dichten Gehölzbestand auf. Dieser naturnahe Charakter des südwestlichen Vorhabenareals soll in dieser Form auch weiterhin erhalten werden, zumal die Begegnung zwischen Mensch und Natur bzw. Tier einen wichtigen Baustein des geplanten Vorhabens darstellen. Gemäß des im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in der Nutzungskonzeption der Vorhabenträgerin verfolgten landschaftsplanerischen Konzeptes sollen die hier zwischen den markanten Gehölzen und wenigen Gebäudestrukturen (Stallungen etc.) in Nachbarschaft des bestehenden Naturteiches vorhandenen Wiesenflächen künftig für mannigfaltige Begegnungen, Spielmöglichkeiten und zum Aufenthalt im Freien genutzt werden.

Die in den bislang bereits intensiv gärtnerisch genutzten Freiflächen um die bestehenden Gebäudestrukturen des Schlösschens und dem Privatgarten um das ehemalige Wohngebäude im Ostteil des Vorhabengebietes 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 Vorhabengebietes wieder neue Laubbäume gepflanzt werden. Um auch künftig die Privatsphäre auf den von Baumaßnahmen betroffenen Nachbargrundstücken wahren zu können, sollen entlang der Grundstücksgrenzen zu diesen neue Begrünungs- / Eingrünungsmaßnahmen (Heckenstruktur, Gebäudebegrünung etc.) realisiert werden.

Abb. 10: Auszug aus Nutzungskonzept „Schlösschen Zankenhausen“; © HONUA Stiftung 2025

Ziel der Planung ist insbesondere für den südwestlich der Echinger Straße liegenden Teil des Vorhabengebietes ein größtmöglicher Erhalt der vorhandenen, teilweise sehr markanten Gehölzstrukturen und eine eher zurückhaltende, punktuelle Ergänzung dieser. Im nordöstlich des Straßenraumes liegenden Teil des Vorhabengebietes sollen insbesondere die neuen oberirdischen

Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen grünordnerisch gegliedert werden. Der überplante Teil des Grundstückes 156 soll als „grüner“ Abschluss des Vorhabenareal angelegt werden. Neben der Ausbildung einer für die künftigen Nutzer erlebbaren Streuobstwiese sollen die künftigen Grünflächen in diesem Bereich auch für Begegnung, Spiel und Aufenthalt sowie für gärtnerische Zwecke (Gemüsebeete etc.) zur Verfügung stehen.

Die moderaten Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur grünordnerischen Gestaltung baulich nicht genutzter Grundstücksflächen im Vorhabengebiet dienen der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Mindestanforderungen an die geplante Neuordnung / Entwicklung des grünordnerisch bereits gut ausgestatten Standortes. Mit dem weitestgehenden Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen und deren sinnvoller Ergänzung soll die bereits seit Jahren bestehende ökologische Verknüpfung / Vernetzung mit dem angrenzenden Landschaftsraum auch künftig erhalten und gestärkt werden. Gegenüber den anliegenden Nachbarn soll die nötige Privatsphäre durch randliche Gehölzstrukturen mit ergänzender Fassadenbegrünung sichergestellt werden.

4.6 Ver- und Entsorgungskonzept

4.6.1 Wasser

Die Wasserversorgung der künftigen Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Echinger Straße bereits anliegende Versorgungsnetz. Für die Wasserversorgung sind sowohl in den bestehenden Gebäudestrukturen nordöstlich als auch südwestlich der Echinger Straße bereits entsprechende Hausanschlüsse vorhanden, die grundsätzlich bedarfsgerecht umgebaut oder angepasst werden können.

Über die zentrale Wasserversorgung kann auch eine angemessene Löschwasserversorgung (Grundversorgung) für die Gebäudestrukturen etc. innerhalb des Vorhabengebietes sichergestellt werden.

4.6.2 Abwasser

Die Abwasserentsorgung der einzelnen Nutzungseinheiten innerhalb des Vorhabengebietes ist auch künftig über den in der Echinger Straße bereits vorhandenen kommunalen Schmutzwasserkanal sichergestellt. Sowohl des „Schlösschen“ südlich der Straße als auch das bestehende Wohngebäude nördlich der Straße haben einen Hausanschluss (tlw. Druckleitung) an diesen Kanal, der bei Bedarf an die neue Situation angepasst werden kann.

Die kommunale Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen infolge der geplanten Neuordnung / Entwicklung des Vorhabengebietes nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend reinigen. Somit ist die Abwasserentsorgung der geplanten Nutzungen gesichert.

4.6.3 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Ziel eines schadlosen Umganges mit Niederschlagswasser in Siedlungen ist

grundsätzlich eine Regenwasserbewirtschaftung, die durch naturnahen Umgang mit Regenwasser die Wasserbilanz (Grundwasserneubildung, Oberflächenabfluss, Verdunstung) im ursprünglichen Zustand und somit das Gleichgewicht des natürlichen Wasserkreislaufes weitgehend erhält. Dies dient zudem einer moderaten Belastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, der Verringerung von Abflussspitzen in Vorflutern, der Beibehaltung der Grundwasserneubildung und der Verhinderung eines Anstiegs des Grundwasserspiegels.

In den bereits baulich genutzten Bereichen des Vorhabengebietes („Schlösschen“, bestehendes Wohngebäude etc.) wird das anfallende Niederschlagswasser nach derzeitigem Kenntnisstand im Status quo bereits auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zurückgehalten und dort auch wieder dem Untergrund zugeführt (u. a. Untergrundverrieselungsanlage). Im Zuge der geplanten Neuordnung / Entwicklung des Vorhabengebietes sollen die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen zur Niederschlagswasserrückhaltung / -behandlung auch weiterhin erhalten und bedarfsgerecht angepasst werden. Auf Grundlage der Ergebnisse (Versickerungseignung, Grundwasserstand etc.) einer bereits in Auftrag gegebenen Baugrunduntersuchung (siehe Kapitel 2.6) wird die Behandlung des im Bereich der neu geplanten Gebäude- und sonstigen Strukturen (Stellplätze etc.) anfallenden Niederschlagswassers im weiteren Verfahren weiter konkretisiert und entsprechend dargelegt.

Grundsätzlich bietet sich für die privaten Grundstücksflächen jederzeit auch die Möglichkeit zur Errichtung von Regenwasserzisternen etc. und somit zur Grauwassernutzung des gesammelten Niederschlagswassers für Toilette, Bewässerung, Löschwasser etc. an.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor Schichtenwasser, Stauwasser etc. wird empfohlen, eventuell umzusetzende Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Öffnungen in Gebäuden sollten grundsätzlich so gestaltet werden, dass kein wild abfließendes Wasser eindringen kann. Rückhalte- und ggf. erforderliche Objektschutzmaßnahmen sind generell so auszuführen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Wiese verändert wird.

4.6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung der im Vorhabengebiet geplanten Nutzungen kann auch künftig durch Anschluss an das in der Echinger Straße bereits verlaufende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass der erforderliche Leistungsbedarf durch das anliegende Netz gedeckt werden kann.

Mit den teilweise auf den Dachflächen der neuen Gebäude vorgesehenen Photovoltaikanlagen besteht die Möglichkeit der Eigennutzung bzw. Speicherung der gewonnenen Energie, sowie der Verknüpfung mit Elektro-Mobilität etc. und ähnlichen Modellen innerhalb des Vorhabengebietes.

4.6.5 Heizenergie

Für die Heizenergieversorgung der neuen Gebäude im Vorhabengebiet bieten sich grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten an (Wärmepumpe, Hybridheizung, Solarnutzung etc.), die im weiteren Verfahren noch untersucht und konkretisiert werden.

4.6.6 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Vorhabengebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers, das bereits innerhalb der Echinger Straße anliegt.

4.6.7 Abfallentsorgung

Die Abfall- / Müllentsorgung der Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes ist durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Fürstenfeldbruck gesichert. Eine Befahrung von privaten Grundstücksflächen durch die Entsorgungsfahrzeuge des Landkreises ist nach derzeitigem Kenntnisstand künftig nicht vorgesehen. Diese nutzen auch weiterhin die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Echinger Straße. Sowohl für die Teilflächen nordöstlich als auch südwestlich des Vorhabengebietes sind die Müllbehältnisse am Abholtag auch künftig jeweils am Rand des öffentlichen Straßenraumes zur Abholung bereitzustellen. Sonstige anfallende Abfälle, Wertstoffe etc. sollen im Bereich der privaten Grundstücksflächen gesammelt und durch private Entsorgungsunternehmen entsorgt werden.

5. Umweltbericht

Bei der 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.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Planung

Ziel der aktuellen Planung ist die planungsrechtliche Sicherung einer Neuordnung / Entwicklung des Schlösschens Zankenhausen sowie der unmittelbar nordöstlich der Echinger Straße liegenden Grundstücksflächen zu einem geschützten, im sozialen Kontext stehenden Begegnungs- und Erholungsort für Kinder und/oder Jugendliche und deren Familien in schwierigen Lebenssituationen und mit bestehendem Unterstützungsbedarf. Betroffenen Kindern und/oder 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 der genannten Zielsetzung wird das Vorhabengebiet als Sondergebiet „Begegnungs- und Erholungsort mit sozialem Kontext“ mit den erforderlichen Erschließungs- (Echinger Straße) und Grün-/Gehölzstrukturen (Gehölze zu erhalten, Pflanzbindungsfläche) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Damit können die im Vorhabengebiet bereits vorhandenen Gebäude- und sonstigen Strukturen in einer mit der umliegenden Nachbarschaft angemessenen Art und Weise neu geordnet und erweitert werden.

Siehe hierzu auch Kapitel 1. „Anlass der Planung“ und Kapitel 4. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

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

Das Vorhabengebiet 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 des Vorhabengebietes insbesondere in dem naturschutzfachlich und landschaftlich wertvollen südwestlichen Teil des Vorhabengebietes keine besonderen baulichen Veränderungen vorgesehen sind und die hier bestehenden, teilweise markanten Gehölzstrukturen auch künftig nahezu vollständig erhalten werden können, hat das geplante Vorhaben 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 für das Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt. Siehe hierzu auch Kapitel 3. „Planungsrechtliche Ausgangssituation“ und Kapitel 4. „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“.

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 Vorhabenbereichs und der Umgebung“.

5.2.1.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte das Vorhabengebiet auch weiterhin auf Grundlage der Vorgaben des seit 12.11.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ für eine reine Wohnnutzung („WR“) genutzt werden. Die bereits bestehenden Gebäudestrukturen („Schlösschen“, Wohngebäude Echinger Straße 21 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.

Die überplante, außerhalb des Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ liegende Teilfläche im Südwesten des Änderungsgebietes (Flur Nr. 196/2) würde ebenfalls keine Veränderung erfahren. Für die hier vorhandenen Gehölzstrukturen (vorwiegend Laubgehölze) und Gebäudestrukturen (Stallungen etc.) würden sich ebenfalls keine Veränderungen ergeben.

Weder im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes noch innerhalb des Umgriffes des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wäre eine über die überbaubaren Flächen hinausgehende bauliche Nutzung möglich. Zudem wäre eine Realisierung von Nutzungen im nun geplanten Umfang und Spektrum bei Nichtdurchführung der Planung im Vorhabengebiet nicht realisierbar.

5.2.1.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird der bauliche Bestand auf den überplanten Teilflächen unmittelbar nordöstlich und südwestlich des Straßenraumes der Echinger Straße auf Grundlage der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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, im sozialen Kontext stehenden Begegnungs- und Erholungsortes für Kinder und/oder Jugendliche und deren Familien etabliert werden.

Der Straßenraum der Echinger Straße erhält zwischen den beiden Teilbereichen des Vorhabengebietes eine neue barrierefreie Querungsmöglichkeit, mit integrierter Bushaltestelle, die auch eine positive Wirkung auf die Verkehrssicherheit im Bereich der Echinger Straße hat (Geschwindigkeitsreduzierung, Übersichtlichkeit etc.).

Im nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes werden bei Durchführung der Planung neue, für die künftigen Nutzer erlebbare Gehölz- und Grünstrukturen angelegt (Teilfläche Flur Nr. 156). Die vorhandenen, markanten Gehölzstrukturen im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes 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“) 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 für eine bauliche Neuordnung / Entwicklung vorgesehenen Flächen eine reine Wohnfunktion und in den privaten Gartenbereichen in gewissem Maße auch eine Erholungs-/Freizeitfunktion zu, wobei diese Erholungsnutzung dabei ausschließlich auf die jeweiligen Eigentümer beschränkt ist. Die unmittelbar nördlich und südlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Nachbargrundstücke werden ebenfalls wohnbaulich genutzt. Die nächsten für die allgemeine Naherholung herangezogenen Flächen liegen südwestlich / südöstlich des Vorhabengebietes 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 Planung aber nicht tangiert.

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung besteht im Vorhabengebiet im Wesentlichen durch die verkehrlichen Emissionen (Verkehrsgeräusche, Staub etc.) der durch das Vorhabengebiet verlaufenden Echinger Straße. Infolge des Verkehrsaufkommens (Ø ca. 1.120 Fahrzeuge/Tag) auf dieser Straße sind entlang dieses Verkehrsweges nach derzeitigem Kenntnisstand aber Beurteilungspegel zu erwarten, die eine grundsätzliche Eignung der angrenzenden Flächen für eine Wohnnutzung erwarten lassen. Die bisher nahezu konfliktfrei stattfindende Nutzung der überplanten Flächen und der Flächen in deren unmittelbarer Nachbarschaft (reine Wohnnutzung) lässt das Vorliegen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes und dessen Umfeld erkennen.

Die Emissionen der in südwestlicher / südöstlicher Nachbarschaft zum

Vorhabengebiet liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und deren Bewirtschaftung (Gerüche, Lärm, Staub etc.) gehen nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Mit der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung des Vorhabengebietes gehen Wohnbauflächen in geringem Umfang verloren. Andererseits kann das Angebot an besonderen Unterkunfts- und Begegnungsformen bei Umsetzung der Planung nachhaltig erhöht werden. Hierbei handelt es sich um besondere Angebote für Familien mit Kindern und/oder Jugendlichen, die von Krankheit, Behinderung, Entwicklungsstörungen, seelischer oder sozialer Benachteiligung betroffen sind, die weder in der Gemeinde noch im Landkreis Fürstenfeldbruck bislang in dieser Form angeboten werden. Bei Umsetzung der Planung ergeben sich auch neue Erholungs- und Freizeitangebote für die künftigen Nutzer der Flächen, die für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung in gewissem Maße eine Verbesserung der Wohn- und Erholungsfunktion im Vorhabengebiet zur Folge haben.

Bei Durchführung der Planung werden sich im Vorhabengebiet neue verkehrs- und nutzungsbedingte Immissionen einstellen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf der Echinger Straße infolge der geplanten Nutzungen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und kann demnach im Hinblick auf den hierdurch ausgelösten Verkehrslärm nach derzeitigem Kenntnisstand als zumutbar angesehen werden. Auch infolge der geplanten Nutzungen innerhalb des Vorhabengebietes selbst (Aufenthalt, Pflege, Begegnung, Tierbegegnung etc.) sind im Hinblick auf die schutzbedürftige Wohnnachbarschaft nach derzeitigem Kenntnisstand keine unverhältnismäßigen Lärmauswirkungen zu erwarten.

Denkbare Auswirkungen bei Durchführung der Planung sind auch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb des mit den geplanten Nutzungen / Einrichtungen verbundenen Kraftfahrzeugverkehr, wobei diese im Vergleich zu den Auswirkungen des im Status quo auf der Echinger Straße bereits bestehenden Verkehrs künftig aber nicht relevant sein werden.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Vorhabengebietes zu erwarten. In dem bereits durch zahlreiche Gebäudestrukturen (Wohngebäude etc.) und bestehende Verkehrsflächen (Echinger Straße etc.) vorgeprägten Umfeld, sind diesbezüglich aber keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre aufgrund des geltenden Planungsrechts (BP „Zankenhausen - Am Malerwinkel“) auf den Grundstücken Flur Nrn. 156/3, 156/7 und 196/1 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 Teil des Vorhabengebietes (Flur Nr. 196/2) wären auch weiterhin nur die im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB privilegierten Nutzungen möglich. Von der Schaffung besonderer Unterkunfts-, Begegnungs- und Freizeit-/Erholungsangebote wäre nicht auszugehen.

5.2.1.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der nordöstlich der Echinger Straße liegende Teil des Vorhabengebietes wird bislang bereits wohnbaulich genutzt. Die Flächen im Umfeld eines hier bestehenden Wohngebäudes werden im Status quo als private Gartenflächen bewirtschaftet und gepflegt. Insbesondere in den Randbereichen dieses Areals haben sich in den letzten Jahren / Jahrzehnten einige Obstbäume und Strauchstrukturen entwickelt. Im Bereich der intensiv gepflegten Rasenflächen finden sich teilweise auch siedlungstypische Ziergehölze.

Die Flächen im unmittelbaren Umfeld des südwestlich der Echinger Straße bestehenden Schlösschens werden vorwiegend durch künstlich angelegte Parkstrukturen geprägt. Diese Flächen sind durch intensiv gepflegte Rasenflächen, mehrere Formgehölze und sehr stringent ausgeformte Wegeflächen eher naturfern ausgebildet. Hingegen weisen die westlich an die Gebäudestrukturen des Schlösschens angrenzenden Flächen (Flur Nr. 196/2) einen relativ dichten Baumbesatz aus vorwiegend älteren, markanten Laubbäumen auf. Die zwischen diesem relativ naturnah ausgeprägten Gehölzbestand liegenden Wiesenflächen erfahren bislang eine Nutzung als private Gartenfläche. Innerhalb des Gehölzbestand liegen auch noch einige untergeordnete Gebäudestrukturen (Stallungen etc.) und ein Naturteich.

Die im Bereich des Vorhabengebietes vorhandenen Strukturen werden 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 Verfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht. Dieser erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf soll im weiteren Verfahren nach Möglichkeit innerhalb des Vorhabengebietes kompensiert werden. Genauere Ausführungen zum aktuellen Stand hierzu sind Kapitel 0 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ zu entnehmen.

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 Planung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Zur Einschätzung von potenziell im Vorhabengebiet bzw. dessen relevantem Umfeld vorkommenden Artengruppen wurde vom Büro für Landschaftsplanung

und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Relevanzprüfung 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 (siehe hierzu auch Kapitel 5.2.1.6.2).

Bei Durchführung der Planung ist infolge der erforderlichen Rodung von einigen vorhandenen Gehölzen (insbesondere Obstgehölze im nordöstlichen Teilbereich) 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.).

Das Vorhaben ist generell auf eine eher eingriffsvermeidende Planung ausgelegt, nachdem der markante Gehölzbestand im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes weitestgehend erhalten werden soll. Mit neuen Baum- und Strauchpflanzungen sollen im Vorhabengebiet auch wieder neue Grün- und Gehölzpflanzungen ausgebildet werden. Insbesondere die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 156 im Nordosten des Vorhabengebietes soll in diesem Zusammenhang u. a. als naturnahe Streuobstwiese gestaltet werden, die künftig auch als naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für das geplante Vorhaben fungieren soll (siehe auch Kapitel 0 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung). Damit können innerhalb des Vorhabengebietes auch wieder neue Lebensräume für gehölzbrütende Arten geschaffen werden. Darüber hinaus sollen im weiteren Verfahren auch noch konkrete Vorgaben zur Begrünung einzelner Gebäudefassaden getroffen werden.

Mit Umsetzung von noch konkret zu definierenden artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und ggf. auch artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe hierzu auch Kapitel 5.2.1.6.2.) wird im weiteren Verfahren sichergestellt werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG mit der Planung nicht erfüllt werden und demzufolge auch keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich wird. Diese Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dann in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ verbindlich einfließen, um bei Umsetzung der Planung künftig eine Schädigung, erhebliche Störung, Verletzung bzw. im schlimmsten Fall Tötung von betroffenen Arten/Individuen ausschließen zu können.

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 Planung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für den Großteil des Vorhabengebietes 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 wäre damit nicht gegen. Nachdem die bestehenden Gehölz- und Grünstrukturen bei Nichtdurchführung keine wesentliche Veränderung erfahren würden, wären in diesem Fall auch keine Auswirkungen auf die vorhandenen Habitatstrukturen zu erwarten, die eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auslösen könnten.

5.2.1.2.3 Schutzgut Fläche

Mit Ausnahme des Grundstückes Flur Nr. 196/2 liegen alle anderen überplanten Grundstücksflächen bereits innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“). Für den Großteil des Vorhabengebietes ist demzufolge bereits im Status quo eine moderate bauliche Entwicklung in Form einer reinen Wohnbebauung möglich. In ähnlicher Form können auch die Flächen beidseits der Echinger Straße in südlicher und nördlicher Nachbarschaft entwickelt werden. Sowohl im Vorhabengebiet selbst (Schlösschen, Wohngebäude etc.) als auch in dessen unmittelbaren Umfeld haben sich auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits zahlreiche Gebäudestrukturen (Wohngebäude, Garage etc.) entwickelt.

Das Grundstück Flur Nr. 196/2 ist hingegen bislang dem baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, so dass eine bauliche Nutzung dieser Flächen derzeit lediglich für ein privilegiertes Vorhaben (z. B. land- oder forstwirtschaftliches Gebäude etc.) denkbar wäre.

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

Bei Durchführung der Planung geht ein höherer Flächenanteil an privat genutzten Gartenflächen durch neue Gebäudekörper und die infolge der geplanten Nutzungen darüber hinaus erforderlichen Anlagen (Stellplätze, Nebengebäude etc.) dauerhaft verloren. Andererseits können bestehende Gebäudestrukturen (Schlösschen, Wohngebäude etc.) auch erhalten und nachhaltig umgenutzt werden. Zudem ergeben sich auch Synergieeffekte mit den bereits anliegenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) nachdem auch diese weiterhin genutzt werden können. Letztendlich stellt die geplante Nachverdichtung von bereits seit Jahren bestehender Gebäude- und sonstiger Strukturen eine eher flächenschonende Planung dar. Eine Realisierung des geplanten Vorhabens auf der sogenannten „reinen grünen“ Wiese würde einen deutlich höheren Verlust an bislang unbebauten Flächen nach sich ziehen als die gewählte Optimierung / Entwicklung bereits vorhandener Strukturen.

Mit dem dauerhaften Verlust von privaten Gartenflächen ergeben sich bei

Durchführung der Planung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine weitere bauliche Entwicklung im Vorhabengebiet ausschließlich im Rahmen der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „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 Vorhabengebiet 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 Teilbereichen des Vorhabengebietes, die bereits in der Vergangenheit eine bauliche Nutzung erfahren haben (Schlösschen, Wohngebäude etc.) ist der anstehende Untergrund nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung zu erwarten (siehe auch Kapitel 2.6). Zur Erkundung der konkreten Untergrundverhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes wurde bereits eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse dann im weiteren Verfahren beim Schutzgut Boden Berücksichtigung finden.

Erkenntnisse zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen für das Vorhabengebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Bei Durchführung der Planung 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. Die Planung wird dabei aber grundsätzlich so ausgelegt, dass die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung auf das funktional notwendige Mindestmaß beschränkt werden können (multifunktional nutzbare Anbauten etc.). Mit der Anlage von neuen Grün- / Gehölzflächen innerhalb des Vorhabengebietes können im Zuge der Umsetzung des Vorhabens in gewissem Umfang auch künftig 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 Planung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein weitere Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens nur noch im Rahmen der Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ denkbar. Für den bereits nahezu nach den Vorgaben dieses Bebauungsplanes entwickelten Bereich 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 Vorhabengebiet und dessen näheres Umfeld liegen bislang noch keine Erkenntnisse zu den konkreten Grundwasserverhältnissen vor. Infolge der topographischen Verhältnisse des Vorhabengebietes (Hanglage) ist ein Auftreten von Hang- und Schichtenwasser sehr wahrscheinlich. Die hydrogeologischen Verhältnisse innerhalb des Vorhabengebietes werden im Rahmen der bereits in Auftrag gegebenen Baugrunduntersuchung ermittelt und im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt. Das Vorhabengebiet befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet und in keinem Vorranggebiet für die Wasserversorgung.

Mit Ausnahme eines künstlich angelegten Naturteichs im südwestlichen Teil sind im Vorhabengebiet 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 Vorhabengebiet. 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 eine Gefahr von wild abfließendem Wasser für das Vorhabengebiet gegeben. Vor allem der Straßenraum der Echinger Straße und der bestehende Weg im Südwesten des Vorhabengebietes fungieren dabei als potenzieller Fließweg mit mäßigem bzw. erhöhtem Abfluss. Dieser Abfluss konzentriert sich vorwiegend auf die Flächen westlich des Vorhabengebietes, die bei Starkregenereignissen eine hohe Betroffenheit aufweisen („wassersensibler Bereich“). In diesem Zusammenhang ist auch das am tiefsten Punkt des Vorhabengebietes liegende Grundstück Flur Nr. 196/2 zu einem großen Teil als „wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet, wobei innerhalb des Vorhabengebietes selbst keine wesentlichen Aufstaubereiche dargestellt sind (siehe auch Kapitel 2.6).

Bei Durchführung der Planung ergibt sich mit Umsetzung der neuen Gebäudestrukturen sowie zugehörigen Wege- und Stellplatzflächen etc. eine Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Vorhabengebietes, womit grundsätzlich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden sind. Die Zunahme der Versiegelung infolge der Überbauung mit neuen Gebäuden und sonstigen Anlagen bedingt eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate im Vorhabengebiet. Andererseits soll das im Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser auch künftig wieder vollumfänglich zurückgehalten und dem Untergrund zugeführt werden. Damit können Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate weitestmöglich minimiert und auch bei

Umsetzung des Vorhabens weiterhin ein funktionierender Wasserkreislauf sichergestellt werden.

Bei Eintritt eines Starkregenereignisses kann es mit den neu geplanten Gebäudestrukturen und sonstigen Anlagen etc. innerhalb des Vorhabengebietes grundsätzlich zu einem veränderten Abflussverhalten von wild abfließendem Wasser kommen. Infolge der vorhandenen Topographie des Vorhabengebietes 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 innerhalb des Vorhabengebietes 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 Planung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nur noch eine sehr geringe Erhöhung der Versiegelung nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ zu erwarten. Für den Großteil des Vorhabengebietes 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 Vorhabengebiet nicht vorgenommen. Grundsätzlich leisten Grün- und Gehölzflächen wie die markanten Gehölzstrukturen im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes 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 des Vorhabengebietes 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 seit Jahren existierenden reinen Wohnnutzung in geringem Umfang auch durch Aufheizeffekte gekennzeichnet. Infolge des hohen Grün- und Gehölzbestandes auf den wohnbaulich genutzten Grundstücken sowie den eher zurückhaltenden Überbauungen sind diese Effekte aber nur von untergeordneter Bedeutung.

Lufthygienische Vorbelastungen sind im Vorhabengebiet 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 im Bereich des Vorhabengebietes

eingehalten werden. Betriebe mit besonderen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Bei Durchführung der Planung 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 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 Teil des Vorhabengebietes und damit deren klimatische Funktionen (Kühlung, Verdunstung etc.) auch weiterhin erhalten.

Die von den innerhalb des Vorhabengebietes geplanten Nutzungen ausgelösten zusätzlichen verkehrs- und nutzungsbedingten Immissionen (Luftschadstoffe etc.) werden keine signifikanten Auswirkungen auf die im Siedlungsgebiet Zankenhausen bereits vorherrschende Luftschadstoffsituation haben. Die Zusatzbelastung durch das zusätzliche, sehr moderate Verkehrsaufkommen der neuen Nutzung wird vernachlässigbar sein.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung 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 Vorhabengebiet zu erwarten.

5.2.1.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Vorhabengebiet ist auf den straßenbegleitend, beiderseits der Echinger Straße gelegenen Flächen (Flur Nrn. 156/3, 156/7 und 196/1) im Status quo durch die hier vorhandenen Gebäudestrukturen (Schlösschen, Wohngebäude und Nebengebäude) sowie den straßenbegleitenden Gehölzbestand geprägt. Die im nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes liegende Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 156 ist als private Gartenfläche gekennzeichnet. Der südliche Siedlungsrand des Ortes Zankenhausen wird wesentlich durch die markanten Gehölzstrukturen im südwestlichen Teil des Vorhabengebietes (Flur Nr. 196/2) geprägt, die eine klare optische Abgrenzung zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Forstflächen darstellen.

Bei Durchführung der Planung bleiben die randlichen Gehölzstrukturen auch weiterhin erhalten und fungieren damit auch nach Umsetzung der geplanten Neuordnung / Entwicklung des Vorhabengebietes 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 der gewählten Gestaltung und Höhenentwicklung der neuen Gebäudestrukturen kann jedoch 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 werden im Zuge der Realisierung des neuen Vorhabens auch wieder neue Gehölze umgesetzt und auch der Straßenraum im Bereich des Vorhabengebietes gestalterisch aufgewertet (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 Planung nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre für das bestehende Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Vorhabengebietes 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 Vorhabengebiet bzw. dessen Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Auch bei den im Zuge der Umsetzung der bereits vorhandenen Gebäude in der Vergangenheit schon durchgeführten Bodenaufschlüsse haben sich keine Anhaltspunkte für derartige Funde etc. ergeben. Eine besondere archäologische Relevanz liegt für die überplanten Flächen 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 Vorhabengebiet, die als wichtige Erschließungsachse für den Ortsteil Zankenhausen fungiert.

Bei Durchführung der Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass bei Bodenaufschlüssen archäologische Funde auftreten. In diesen Fällen wäre das Auffinden ohnehin den zuständigen Behörden zu melden und die aufgeschlossenen Funde nach den gesetzlichen Regelungen zu sichern. Nach den bisherigen Erfahrungen im Vorhabengebiet und dessen Umfeld ist jedoch grundsätzlich von keiner hohen Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter auszugehen. Auch für sonstige Sachgüter ist bei Umsetzung der Planung 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 im Bereich des

Vorhabengebietes baulich verändert und neu gestaltet (verkehrsberuhigter Querungsbereich).

Bei Durchführung der Planung sind für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden 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

5.2.1.3.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung und deren Erschließung, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen teilweise auch außerhalb des Vorhabengebietes zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtung durch Lagerung von Baumaterialien,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivität während der Bauarbeiten,
- Veränderungen im Bereich des Bodenreliefs durch Baugruben.

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz der neuen baulichen Anlagen und deren Nutzung an sich. Diese beschränken sich auf das unmittelbare Vorhabengebiet und sind im Wesentlichen folgende:

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung/Überbauung,
- dadurch erhöhter Oberflächenabfluss/erhöhte Verdunstung und verringerte Grundwasserneubildung,
- Verringerung stadtklimatologischer Funktionen (Kaltluftentstehung, Luftleitbahn) durch Erhöhung des Versiegelungsanteils,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch neue Gebäudestrukturen und geplante Straßenraumgestaltung (Querungsbereich).

5.2.1.3.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die künftige Nutzung der überplanten Flächen. Diese Wirkungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand aber nicht wesentlich über das Maß hinausgehen, das im Vorhabengebiet sowie auf den benachbarten Bauflächen des Wohngebietes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ bereits im Status quo möglich ist. Nennenswerte Wirkfaktoren sind in diesem Fall:

- durch Nutzung verursachte Emissionen (Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen),
- Emissionen infolge des Verkehrsaufkommens durch den Betrieb und die Nutzung des Vorhabens (An- und Abfahrtsverkehr).

5.2.1.4 Kumulative Auswirkungen

5.2.1.4.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Planung 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 Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Planungsraum 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

Im Vorhabengebiet und in der näheren Umgebung gibt es 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 infolge der Planung demzufolge nicht zu erwarten.

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

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und deren Umsetzung für die einzelnen Schutzgüter vorgenommen werden:

Schutzgut	**Maßnahme**
Mensch / Bevölkerung	- Schaffung und Sicherung eines im sozialen Kontext stehenden Angebotes an besonderen Unterkunfts- und Begegnungsformen für Familien mit Kindern und/oder Jugendlichen mit seelischer oder sozialer Benachteiligung bzw. gesundheitlichen oder sonstigen Einschränkungen; - Einhaltung geltender Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb der besonderen Unterkunfts- und Begegnungsformen.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	- Weitestgehender Erhalt markanter Gehölzbestände auch während Bauphase (Schutz durch Bauzaun etc.); - Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und im Bereich neuer Stellplatzflächen; - Prüfung Erfordernis artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlicher Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen für potenziell betroffene Arten im weiteren Verfahren; - Festlegung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von mit geplanter baulicher Neuordnung / Entwicklung verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft im weiteren Verfahren; - Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen bei Umsetzung der baulichen Neuordnung / Entwicklung durch Bauzaun gegenüber Nachbargrundstücken.
Fläche/Boden	- Minimierung der Flächenversiegelung durch möglichst kompakte Bebauung; - Schaffung und Sicherung neuer Grün- / Gehölzflächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen; - konkretisierende Baugrunduntersuchung zur Ermittlung der geologischen Zusammensetzung der baulich zu nutzenden Flächen; - 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; - Rückhaltung / Versickerung des im Vorhabengebiet anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf privaten Grundstücksflächen vor Ort; - Vermeidung von Schäden infolge wild abfließendem Wasser bei Starkregen- und sonstigen Extremereignissen (wasserundurchlässige Bauweise von Kellergeschossen, Höhenlage, Höhenlage Erdgeschoss etc.).
Luft / Klima	- Kompakte mit Bestandsstrukturen verknüpfte Baukörper mit günstigem Oberfläche-/Volumen-Verhältnis; - 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; - Bauliche Aufwertung des Straßenraumes der Echinger Straße (verkehrsberuhigter Querungsbereich etc.).
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	- Barrierefreier Ausbau vorhandener Gebäudestrukturen (Schlösschen etc.); - Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen; - Bauliche Anpassung / Aufwertung des Straßenraumes der Echinger Straße.

5.2.1.6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 Vorhabengebiet nach dem aktuellen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (STMB 2021) durchgeführt. Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der kommunalen Bauleitplanung. Er wird den Gemeinde zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen.

Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren anhand der in o. g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung grundsätzlich in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Bestandserfassung und Bewertung erfolgt entsprechend der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung.

Im Bereich des Vorhabengebietes sind folgende Biotoptypen vorhanden:

Schlösschen-Garten im Westen:

P12: Park- und Grünanlage mit Baumbestand alter Ausprägung: mittlere Bewertung (10 Wertpunkte).

Gebäudekomplex des Schlösschens mit Ziergarten, Flurstück östlich der Echinger Straße:

X11: Dorfgebiet: geringe Bewertung (2 Wertpunkte)

Echinger Straße:

V11: Verkehrsfläche versiegelt: ohne Wert (0 Punkte)

Straßenbegleitgrün Echinger Straße:

V51: Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung: geringe Bewertung (3 Wertpunkte).

Schritt 2: Ermittlung der auszugleichenden Flächen

Nachdem es sich bei der aktuellen Planung um eine Überplanung eines Areals handelt, für das auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ bereits teilweise Planungsrecht für eine reine Wohnnutzung besteht, sind nicht alle überplanten Flächen ausgleichpflichtig (z. B. Straßenraum Echinger Straße etc.).

Schritt 3: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs wird im Zuge des weiteren Verfahrens erstellt.

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft soll

hierbei überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im Zuge des weiteren Verfahrens sollen die im plangegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten Höchstwerte für die höchstzulässige Grundfläche in Ansatz gebracht und den Vorgaben des geltenden Planungsrechts (Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“) gegenübergestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung von neu geplanten Gebäuden und sonstigen baulichen Strukturen (Stellplätze etc.) wird teilweise in bestehende Gehölzstrukturen eingegriffen (siehe Abb. 11). Der hierdurch sich ergebende Verlust an Bestandsbäumen und sonstigen Bestandsgehölzen wird im Zuge des weiteren Verfahrens noch konkret erfasst und entsprechend ausgeglichen werden.

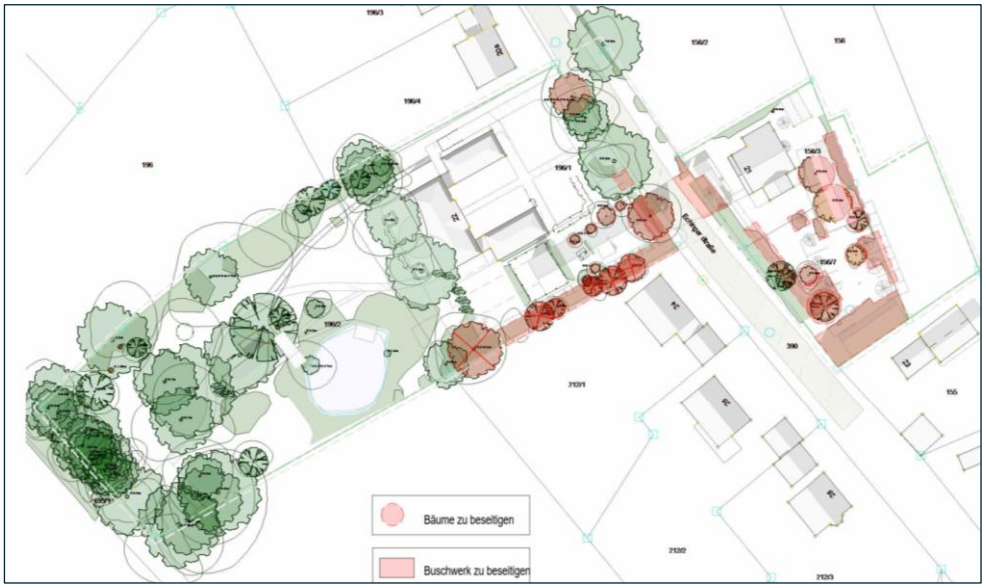

Abb. 11: Lageplan zu beseitigende Bäume und Buschwerk; © Atelier Lüps Dezember 2025

Schritt 4: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung der überplanten Flächen resultierenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft berechnet sich dann wie folgt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	–	Planungsfaktor

Schritt 5: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten grundsätzlich auch bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustandes potenziell in Betracht kommender Ausgleichsflächen entsprechend (konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotop- / Nutzungstypen). Die im nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes liegende Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 156 soll im weiteren Verfahren für eine naturschutzfachliche Aufwertung herangezogen werden. Inwieweit darüber hinaus noch zusätzlich externe Ausgleichsflächen / -maßnahmen dem Vorhaben zugeordnet werden müssen, ist im weiteren

Verfahren noch zu klären. Alternativ können für die Kompensation auch Ökopunkte aus einer bereits hergestellten Ökokontofläche herangezogen werden.

Die Konkretisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsthematik erfolgt im Zuge des weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Hierzu soll ein Ausgleichskonzept entwickelt werden, in welchem die zur Kompensation erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen aufgezeigt 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 gewerblichen Entwicklung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Um festzustellen, welche Artengruppen im Vorhabengebiet bzw. dessen relevantem Umfeld potenziell vorkommen können, wurde vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm bereits eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt *(„Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für das Bauvorhaben B-Plan „Schlösschen Zankenhausen“ Gemeinde Türkenfeld“* vom 24.11.2025). Auf Grundlage der im Rahmen einer Artenschutzbegehung gewonnenen Erkenntnisse 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.

Im Vorhabengebiet wurden überdurchschnittlich viele potenzielle Fledermausquartiere (Spalten, Nischen, Baumhöhlen etc.) erfasst, die vor allem eine Eignung als Sommer-Quartiere aufweisen. Der größte Teil dieser potenziellen Quartiersstrukturen, insbesondere der alte, sehr bedeutende Baumbestand im Westen, ist jedoch nicht direkt von dem geplanten Vorhaben betroffen. Im Bereich des strukturreichen Gartens im Westen sind aufgrund der dortigen Habitatstrukturen auch Vorkommen der Haselmaus möglich, während Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanter Säugetierarten (Luchs, Biber, Wildkatze) ausgeschlossen werden können.

Für Vögel weist das Vorhabengebiet ein mittleres bis hohes Potenzial für siedlungstypische Gebäude- und Gehölzbrüter (Klaiber, Star, Feldsperling, Specht etc.) auf. Die bestehenden Gebäude bieten potenzielle Brutplätze für Bachstelze, Hausrotschwanz und Haussperling. Für Reptilien liegen zwar nur suboptimale Habitat-Qualitäten vor, infolge von Nachweisen an innerörtlichen Straßenböschungen kann ein Vorkommen aber nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere der vorhandene Naturteich stellt ein potenzielles Laichhabitat für Amphibien (Kammmolch, kleiner Wasserfrosch) dar. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Schmetterlinge, Käfer, Muscheln, Libellen) kann

ein Vorkommen bzw. eine relevante Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Als weiteres Vorgehen wird in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung eine Artenschutzprüfung auf Grundlage einer Bestandsaufnahme von Februar bis Herbst 2026 oder alternativ als Worst-Case-Betrachtung vorgeschlagen, wobei die Vorhabenträgerin diese Worst-Case-Betrachtung vorziehen würde, zumal diese unabhängig von den Begehungsvorgaben auch vorher durchgeführt werden könnte.

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 Sondergebiet „Begegnungs- und Erholungsort mit sozialem Kontext“ 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 Begegnungs- und Erholungsortes mit sozialem Kontext 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

Das vorliegende, intensiv zwischen der Gemeinde Türkenfeld und der Vorhabenträgerin abgestimmte Plankonzept stellt das Ergebnis einer Reihe von mehrfach überarbeiteten und überprüften Alternativen zu einer speziell auf die geplanten Nutzungsformen abgestimmten baulichen Neuordnung und Entwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes dar. Prämisse hierbei war eine optimale Ausnutzung und Aktivierung der vorhandenen Gebäudesubstanz in Kombination mit einer möglichst flächenschonenden baulichen Arrondierung dieser. Die Arrondierung beschränkt sich vorwiegend auf die bereits baulich vorbelasteten Teilbereiche der überplanten Grundstücksflächen, während auf den rückwärtigen, vorwiegend naturnah ausgeprägten Teilflächen (insbesondere Flur Nr. 196/2) die Eingriffsvermeidung / -minimierung im Vordergrund stand.

Für das dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Vorhabenträgerin zugrundliegende Planungskonzept ergeben sich keine weiteren, sich wesentlich unterscheidenden Planungsvarianten.

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 Planung im Vergleich zu einer auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan „Zankenhausen - Am Malerwinkel“) möglichen Entwicklung der überplanten Flächen 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 weiteren Verfahren 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)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Die Konkretisierung von ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfolgt im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit den maßgebenden Fachdienststellen (Untere Naturschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt etc.).

5.2.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der aktuellen Planung ist eine bauliche Neuordnung / Entwicklung des Schlösschens Zankenhausen sowie der unmittelbar nordöstlich der Echinger Straße liegenden Grundstücksflächen zu einem geschützten, im sozialen Kontext stehenden Begegnungs- und Erholungsort für Kinder und/oder 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 und/oder Jugendlichen und deren Familien eine Auszeit in naturnaher Umgebung verbunden mit dem nötigen Raum für Tier- und Naturbegegnung, Entlastung und gemeinschaftlichen Erlebnissen ermöglichen. Die in diesem Zusammenhang überplanten Grundstücksflächen (Flur Nrn. 156 (tlw.), 156/3, 156/7, 196/1 und 196/2) liegen inmitten des gewachsenen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Zankenhausen und wurden bislang ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Hiervon zeugen auch die bereits bestehenden Gebäudestrukturen (Schlösschen, Wohngebäude etc.), die aktuell aber nur noch teilweise genutzt werden. Die überplanten Grundstücksflächen sind weitestgehend Bestandteil des seit 12.11.1997 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ und in diesem für eine reine wohnbauliche Nutzung (WR) vorgesehen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der nun von Seiten der Vorhabenträgerin beabsichtigten baulichen Neuordnung / Entwicklung der Flächen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ aufgestellt. In diesem wird das Vorhabengebiet als Sondergebiet „Begegnungs- und Erholungsort mit sozialem Kontext“ mit den erforderlichen Erschließungs- (Echinger

Straße) und zugehörigen Grün- / Gehölzstrukturen (zu erhaltende Gehölze, Flächen mit Pflanzbindung etc.) festgesetzt. Mit den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass die im Vorhabengebiet bereits vorhandenen Gebäude- und sonstigen Strukturen in einer mit der umliegenden Nachbarschaft angemessenen Art und Weise neu geordnet und erweitert werden können.

Um die veränderten Auswirkungen der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung im Vergleich zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Zankenhausen - Am Malerwinkel“ beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung 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 weiteren Verfahrens 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 nicht zu vermeidende Eingriffe der Planung in Boden, Natur und Landschaft werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch konkrete Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation (Ausgleichsflächen / -Maßnahmen) dieser Eingriffe festgelegt und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schlösschen Zankenhausen“ dann auch verbindlich festgelegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen diese Maßnahmen nach Möglichkeit im nordöstlichen Teil des Vorhabengebietes (Teilfläche der Flur Nr. 156) umgesetzt werden.

Nachdem auf den überplanten Flächen mehrere unterschiedliche Habitatstrukturen (alter Gehölzbestand, alter Gebäudebestand, Naturteich etc.) vorhanden sind, weist das Vorhabengebiet grundsätzlich eine hohe artenschutzrechtlich Relevanz auf. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist demzufolge im weiteren Verfahren das Erfordernis artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen (u. a. Ersatzlebensräume für betroffene Arten etc.) sowie artenschutzrechtlicher Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen (konkrete

Rodungszeiträume, Vorgaben zur Beleuchtung etc.) abschließend zu prüfen. Deren Umsetzung muss dann im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. den hierzu zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin noch zu treffenden vertraglichen Vereinbarungen (Durchführungsvertrag etc.) verbindlich geregelt werden.

6. Vertragliche Regelungen

Die Kosten für die städtebauliche Planung einschließlich der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlösschen Zankenhausen“ erforderlichen und durch die zukünftig im Vorhabengebiet vorgesehene Nutzung ausgelösten Erschließungsmaßnahmen sowie Vermessungs- und Gutachterkosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Hierzu liegt eine unterschriebene Vereinbarung vor. Für die geplante Nutzung als Sondergebiet „Begegnungs- und Erholungsort mit sozialem Kontext“ entstehen der Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand keine Folgekosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen (Kindergarten, Schule etc.).

Zwischen der Gemeinde Türkenfeld und der Vorhabenträgerin wird im weiteren Verfahren ein Durchführungsvertrag mit den für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungsinhalten (u. a. Übernahme Kosten für Bauleitplanung und Gutachten, konkrete Beschreibung des Vorhabens und Verpflichtung zu Durchführung innerhalb bestimmter Frist, Planung und Herstellung Umgestaltung Straßenraum Echinger Straße etc.) abgeschlossen.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	**Geltungsbereich**	
	in ha	**in %**
Baugebiete und sonstige private Flächen	**0,71**	**91,0 %**
- Sondergebiet „Begegnungs- und Erholungsort mit sozialem Kontext“	0,71	91,0 %
Verkehrsflächen	**0,05**	**6,4 %**
- Verkehrsflächen, öffentlich	0,05	6,4 %
Sonstige Flächen	**0,02**	**2,6 %**
- Wasserflächen (Naturteich)	0,02	2,6 %
Gesamtfläche	**0,78**	**100,0 %**

Aufgestellt:
Kissing, 10.12.2025

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