

Beschluss Gemeinde Türkenfeld

TOP: Stiftungsprojekt "HONUA Schlösschen Zankenhausen" (Fl. Nr. 196/1 + Umgriff, Gemarkung Zankenhausen) / hier: Abschluss einer städtebaulichen Grundlagenvereinbarung sowie Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan inkl. Änderung des Flächennutzungsplans

Sachbearbeiter: Emanuel Staffler
Sitzungsbezeichnung: Sitzung des Gemeinderates
Sitzungsdatum: 17.09.2025
Sitzungsart: öffentlich
Gremiumsbezeichnung: Gemeinderat

Sachverhalt:

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE:

Zum Projekt selbst:

Die HONUA Natur & Mensch Stiftung mit Sitz in Landsberg am Lech bzw. deren Stifterin Ulrike Elisabeth Meister plant im Ortsteil Zankenhausen einen geschützten Ferien-, Rückzugs- und Erholungsort für Kinder und deren Familien zu schaffen, die mit schwierigen Lebenssituationen konfrontiert sind und Unterstützung benötigen. Genutzt und erweitert werden sollen hierfür die Liegenschaften bzw. bestehenden Gebäude auf der Flurnummer 196/1 und Umgriff - vgl. Abb. 2 unten). Ziel des Projekts „HONUA Schlösschen Zankenhausen“ ist es, betroffenen Kindern und Familien eine Auszeit in naturnaher Umgebung zu ermöglichen und ihnen Raum für Tier- und Naturbegegnung, Entlastung und gemeinschaftliche Erlebnisse zu bieten.

Das Angebot richtet sich an Kinder bis 18 Jahren (in begründeten Fällen bis 27 Jahren) und deren Familien mit Unterstützungsbedarf, z.B. wegen sozialer Benachteiligung, seelischer Belastung, Traumata, Erkrankung, eingeschränkter Mobilität und/oder Behinderung, Entwicklungsstörung wie Autismus etc.

Neben Tagesaufenthalten sollen längere Aufenthalte zwischen zwei Tagen und zwei Wochen dauern, in Ausnahmefällen auch länger. Die Unterstützung wird individuell auf die Bedürfnisse der Kinder und Familien abgestimmt, wie Unterstützung bei Pflege, speziellen Ernährungsbedürfnissen, Mobilität, psychischen Herausforderungen und – falls erforderlich - ist auch die Einbindung ambulanter Palliativteams denkbar. Auch die Tagesgestaltung, Angebote und Aktivitäten werden individuell mit den Familien besprochen und abgestimmt.

Abb. 1: Das sog. „Schlösschen“ als Herzstück des geplanten Projekts:



Das bestehende Schlösschen soll weitgehendst barrierefrei umgebaut werden und neben Wohn- und Aufenthaltsräumen auch eine offene Küche, einen Speisesaal, einen kleinen Therapie- und Wellnessbereich sowie einen weitläufigen Garten mit Naturteich und Tieren umfassen. Ziel ist es, sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch gemeinschaftliche Aktivitäten zu ermöglichen. Auch An- und Umbauten sind notwendig, um die baulichen Voraussetzungen für diese teilweise auf absolute Barrierefreiheit angewiesene Nutzergruppe sicherzustellen. Die baurechtlichen Voraussetzungen sollen mit einem „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ geschaffen werden. Ein zentrales Anliegen des Projekts ist die Einbindung der Gemeinde Türkenfeld bzw. ihrer Bürgerschaft. Geplant ist, dass Kinder und Familien am dörflichen Gemeinschaftsleben teilnehmen können, aber auch z.B. die Räumlichkeiten für gemeinnützige besondere Anlässe der Gemeinde zur Verfügung zu stellen, gemeinsame Veranstaltungen durchzuführen und punktuell auch Aktivitäten im Schlösschen mit betroffenen Familien zu teilen. Dadurch soll ein Beitrag zur sozialen Teilhabe und zum gegenseitigen Verständnis geleistet werden.

Zum formellen Verfahren, an dessen Ende ein rechtskräftiger „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sowie ein geänderter Flächennutzungsplan (FNP) stehen kann:

- Eine erste Befassung des Gemeinderats mit dem Projekt fand bereits im Juli statt. Zum damaligen Zeitpunkt war aufgrund schwebender Grundstücksangelegenheiten eine nichtöffentliche Behandlung des Sachverhalts nötig. Das Gremium hat mit breiter Mehrheit (15:1 Stimmen) die Verwaltung beauftragt, notwendige nächste Schritte einzuleiten. Dieser Auftrag wird mit der heutigen Sitzungsvorlage umgesetzt.
- Nach der initialen Gemeinderatsbefassung hat ein Treffen mit Vertretern des Landratsamtes Fürstenfeldbruck auf Leitungsebene stattgefunden. Dabei wurde seitens des Landratsamtes dazu geraten, die weiteren Planungen im Rahmen eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ in Verbindung mit einer Anpassung des Flächennutzungsplans voranzutreiben. Der sog. vorhabenbezogene Bebauungsplan wird für ein durch einen bestimmten Vorhabenträger konkret geplantes Vorhaben aufgestellt. Er basiert auf den Regelungen des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und dient dazu, die städtebaulichen Rahmenbedingungen für – anders als bei einem reinen Angebotsbebauungsplan - ein konkret geplantes Projekt verbindlich festzulegen. Flankiert wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durch einen Durchführungsvertrag, mit dem sich der Vorhabenträger auch zur Realisierung dieses durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) konkretisierten Vorhabens verpflichtet.
- Die vertragliche Bindung des Vorhabenträgers über den Durchführungsvertrag und den VEP stellt sicher, dass nur die im VEP planerisch dargestellte und im Durchführungsvertrag

konkret definierte soziale, am ideellen Stiftungszweck der HONUA-Stiftung orientierte Nutzung realisiert werden kann. Jede andere Nutzung, etwa eine private Wohnnutzung, wäre nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

- Mit der heutigen Gemeinderatsbefassung soll der Startschuss für das Projekt gesetzt werden. Wesentlich sind zwei Beschlüsse, die zur Abstimmung gestellt werden:
 - 1) Abschluss einer Grundlagenvereinbarung. Diese umreißt das Projekt grob und stellt sicher, dass der anlaufende Planungsprozess für die Gemeinde kostenneutral bleibt.
 - 2) Aufstellungsbeschluss für einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ sowie die korrespondierende Änderung des Flächennutzungsplans.
- Im Zuge der Erstellung des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ ist u. A. eine umfassende Öffentlichkeitsbeteiligung geplant. Allen Beteiligten liegt an maximaler Transparenz und Einbindung. So soll bspw. die direkte Nachbarschaft umgehend (= am Tag der heutigen Gemeinderatssitzung) informiert werden.

Abb. 2: Darstellung des Umgriffs des geplanten „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (ausgehend von Fl. Nr. 1961 Gem. Zankenhausen, sog. „Schlösschen“):



AUSFÜHRLICHE PROJEKTVORSTELLUNG

(Quelle: Ausarbeitung der HONUA Natur & Mensch Stiftung)

Die HONUA Natur & Mensch Stiftung

Das HONUA Wald- und Wiesenschlösschen in Zankenhausen Bauernhofmärchen und Schlossgeflüster

Naturzeit, Erholung und Ferien für Kinder mit Unterstützungsbedarf und deren Familien*

Ein Leuchtturmprojekt mit Vorbildcharakter in Zankenhausen

Das HONUA Schlösschen könnte weit mehr sein, als nur ein wunderschöner Ort – es könnte ein Leuchtturm für Inklusion, Naturbegegnung und Gemeinsinn entstehen.

Durch die gezielte Unterstützung der HONUA Natur & Mensch Stiftung, gemeinsam mit deren Stifterin Ulrike Elisabeth Meister und der Offenheit und des Engagements des Dorfes Türkenfeld/Zankenhausen, könnte ein Ort der Erholung für Kinder und Jugendliche mit erhöhtem Unterstützungsbedarf und deren Familien* entstehen.

Gemeinsam können wir Sorge tragen, dass das „HONUA Schlösschen Zankenhausen“ vielen Kindern und Familien Erholung, Ruhe, Freude, Naturbegegnung und echte Teilhabe ermöglicht.

So könnte die Zukunft des HONUA Schlösschens in Zankenhausen aussehen

Antwort auf eine unsichtbare Not

Familien mit Kindern die von Krankheit, Behinderung, Entwicklungsstörung, seelischer Belastung oder sozialer Benachteiligung betroffen sind, stehen im Alltag oft vor Herausforderungen, die für Außenstehende kaum nachvollziehbar sind. Sie jonglieren zwischen Überbelastung, Verpflichtung und Druck, emotionaler Belastung und oftmals auch Schuldgefühlen und gesellschaftlicher Isolation. Selbst kleine Momente der Entspannung sind oftmals nicht möglich, denn die Organisation von Freizeit, Urlaub oder auch nur eines gemeinsamen Ausflugs kann durch die Komplexität der Bedürfnisse oder die schwierige Lebenssituation ein herausforderndes, teures oder gar unerreichbares Unterfangen sein.

Für wen sind Aufenthalte im Schlösschen möglich?

Kinder bis 18 Jahre, in besonderen Fällen auch bis 27 Jahre mit Unterstützungsbedarf sowie deren Familien* sind herzlich eingeladen, im Schlösschen eine Auszeit zu verbringen. Gründe hierfür sind vielfältig, z.B. wegen sozialer Benachteiligung, seelischer Belastung, Traumata, Erkrankung, eingeschränkter Mobilität und/oder Behinderung, Entwicklungsstörung, wie z.B. Autismus, etc. Unser Ziel ist es, ihnen als Gruppe oder Familie* Raum für Erholung, für unbeschwerte und glückliche Momente sowie für gemeinsame Erlebnisse zu bieten.

Aufenthaltsdauer und Möglichkeiten der Unterstützung

Der Aufenthalt wird voraussichtlich zwei Tage bis hin zu zwei Wochen möglich sein, in Ausnahmefällen auch länger. Tagesbesuche sind ebenfalls möglich, zu Aktivitäten, Geburtstagen, Sternstundenwünschen oder auch um gemeinsam Abschied zu nehmen.

Vorstellbar ist, dass bis zu sechs Familien oder Kleingruppen gleichzeitig ihren Urlaub oder Freizeiten bei uns verbringen, sodass wir individuell auf ihre Bedürfnisse eingehen können und dennoch das Miteinander gefördert wird. Im Vorfeld werden individuelle Bedürfnisse erfasst, um eine optimale Unterstützung zu gewährleisten. Das Hinzuziehen eines Care-Teams ist möglich.

Ein Ort der Inklusion und Begegnungen

Im Mittelpunkt stehen Mensch und Natur, Tierbegegnung, gemeinsame Urlaubs- und Erholungsmomente, Entlastung sowie die wertvolle Zeit miteinander.

Das Projekt „HONUA Schlösschen“ bietet barrierefreie, funktionelle und doch sehr liebevolle und ansprechende Räumlichkeiten im Schlösschen, mitten in der Natur und nahe dem Ammersee. Eine offene Küche, Speisesaal, Aufenthaltsräume und ein kleiner Gesundheits- und Wellnessbereich stehen allen offen, um sich je nach Bedürfnis mit anderen auszutauschen, gemeinsam etwas zu unternehmen, Unterstützung zu bekommen oder sich in Ruhe zurückzuziehen.

Ein weitläufiger Garten mit Terrasse und Naturteich und die gemütliche Orangerie laden zu jeder Jahreszeit zum Verweilen und zu Aktivitäten ein. Die Tiere des Schlösschens sorgen für lebendige Begegnungen und lassen sicherlich nicht nur Kinderherzen höherschlagen.

Das Projekt setzt auf einen ganzheitlichen und inklusiven Ansatz, der Kindern 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 bieten wertvolle Gelegenheiten, Selbstwirksamkeit zu erleben und neue Lebensfreude zu schöpfen.*



Das HONUA Schlösschen öffnet seine Türen

Der HONUA Stiftung liegt die Förderung von Gemeinschaft und Miteinander besonders am Herzen. Raum für Gespräche, gemeinsame Feiern oder ein Tag der offenen Tür bieten Menschen und Organisationen, die dem HONUA Schlösschen verbunden sind, Gelegenheiten zum Austausch und zur Begegnung in und mit der Natur.

Insbesondere besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeiten und Unterstützung für besondere gemeinnützige Anlässe der Gemeinde bereitzustellen oder Feste gemeinsam auszurichten. Denkbar ist ebenfalls, ausgewählte Aktivitäten im Schlösschen auch mit der Dorfgemeinschaft zu teilen und so den Kontakt weiter zu vertiefen. Eine gemeinsame Weiterentwicklung des Projekts liegt uns sehr am Herzen.

Zudem möchte die HONUA Stiftung Menschen und Organisationen aus sozialen oder medizinischen Berufen einladen, das Schlösschen zu bestimmten Zeiten für Erholungstage oder zum Abhalten beziehungsweise Besuchen von Seminaren zu nutzen. Denkbar sind auch Kurse im Natur- und Umweltschutzbereich und der Mensch & Natur Begegnung.

*Nicht zuletzt soll allen Unterstützer*innen und Fördernden die Möglichkeit geboten werden, an*

Wohltätigkeitsveranstaltungen im HONUA Schlösschen Zankenhausen teilzunehmen. Das Motto „DANKE SAGEN“ könnte ein alljährlicher fester Bestandteil des Lebens in Zankenhausen werden, um Wertschätzung gegenüber allen auszudrücken, die zum Erfolg des Projekts beitragen.

**Definition Familie im Sinne der Zielgruppe des HONUA Schlösschens:*

Familie ist jede Form von wohlgesonnener Lebensgemeinschaft ab zwei Personen, in der Kinder, Jugendliche und Erwachsene in Verbundenheit, gegenseitiger Unterstützung und Verantwortungsübernahme füreinander leben und eine dauerhafte, tragfähige Beziehung eingehen – unabhängig von biologischer Abstammung, rechtlichen Bindungen oder traditionellen Rollenbildern. Im Sinne der Zielgruppe wären einer Familie auch Bezugspersonen oder Guppenmitglieder einer Organisation zuzurechnen, wie z.B. eines SOS Kinderdorfes.

VORSTELLUNG DER GEPLANTEN (BAURECHTLICHEN) VERFAHRENSSCHRITTE SOWIE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

- Durch den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) wird das Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet.
- Im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB) werden die Planungsziele vorgestellt und erste Stellungnahmen eingeholt.
- Ein wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**, der im Verfahren zu erarbeiten ist und gem. § 12 Abs. 3 BauGB verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Der VEP stellt die konkrete Ausgestaltung (Art, Maß, Umfang) des geplanten Vorhabens dar und ist damit das Bindeglied zwischen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag.
- In Übereinstimmung mit dem VEP wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt und anschließend öffentlich ausgelegt. Dabei erhalten sowohl die Behörden und Träger öffentlicher Belange als auch die Öffentlichkeit Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben bzw. Einwendungen zu erheben (vgl. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB). Diese Stellungnahmen bzw. Einwendungen werden von der Gemeinde eingehend geprüft und sorgfältig abgewogen. Auf Grundlage dieser Abwägung können erforderlichenfalls Änderungen am Planentwurf vorgenommen werden.
- Parallel hierzu – zeitlich vor dem Satzungsbeschluss - schließen Gemeinde und Vorhabenträgerin einen **Durchführungsvertrag** gem. § 11 BauGB. Hierin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin insbesondere zur Durchführung des konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.
- Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung, § 10 Abs. 1 BauGB. Der Beschluss des Bebauungsplans wird ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Zeitlich gleichlaufend mit dem Bebauungsplanverfahren würde auch der FNP, der aktuell eine Wohnbaufläche (W) vorsieht, parallel in eine Sonderbaufläche (S) geändert werden.
- Sofern der VEP nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist realisiert wird, hat die Gemeinde das Recht, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 6 BauGB wieder aufzuheben.
- Korrespondierend zu den oben dargestellten Schritten soll auf Anraten des Landratsamtes der Flächennutzungsplan geändert werden.