



Stadt Sondershausen

Begründung Teil 1 - städtebaulicher Teil -

zur 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 54
„Freizeitpark Possen“

Verfahrensstand:

Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Nordhausen / Sondershausen, August 2024

Präambel

zur Aufstellung der
2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 54
"Freizeitpark Possen"
der Stadt Sondershausen

Verfahrensstand:
Entwurf
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Auftraggeber:

Stadt Sondershausen
Markt 7
99706 Sondershausen

Ansprechpartnerin:

Frau Silvia Stein
Fachgebietsleiterin Planung & Hochbau
Fachbereich Bau & Ordnung
Sitz: Carl-Schroeder-Str. 9
Tel.: (03632) 622(0) 203
Fax: (03632) 622260
email: stadtplanung@sondershausen.de

Auftragnehmer
Teil I städtebauliche Leistungen:

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: 03631 990919
E-Mail: info@meiplan.de

Ansprechpartnerin:

Frau Anne Dumjahn

Auftragnehmer
Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:

Planungsbüro Dr. Weise
Kräuterstraße 4
99974 Mühlhausen
Tel.: 03601 799 292-0
E-Mail: info@pltweise.de

Ansprechpartnerin:

Frau Anja Englert

Nordhausen / Sondershausen 03.12.2025

Begründung - Teil 1

gemäß § 9 (8) BauGB

der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“

Verfahrensstand: Entwurf
zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Sondershausen.....	3
2.	Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB	3
3.	Begriffsdefinitionen.....	6
4.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	6
5.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur	9
6.	Inhalt der Planunterlagen	9
7.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB	9
8.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen	10
8.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht	10
8.2.	Schutzgebiete	10
8.3.	Denkmalschutz	11
8.4.	Waldabstand	11
8.5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB	12
8.6.	Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen	13
8.7.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Sondershausen	14
8.8.	Planungen benachbarter Gemeinden	15
9.	Inhalt der 2. Änderung des en Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“	15
9.1.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange.....	15
9.2.	Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen	17
9.2.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB).....	17
9.2.2.	Geltungsbereich A.....	18
9.2.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	18
9.2.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	19
9.2.2.3	überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	19
9.2.2.4	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	19
9.2.2.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	20
9.2.3.	Geltungsbereich B.....	20
9.2.3.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	20
9.2.3.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	20
9.2.3.3.	überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	21
9.2.3.4.	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	21
9.2.4.	Geltungsbereich C.....	21
9.2.4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB).....	21
9.2.5.	Geltungsbereich D.....	22
9.2.5.1	Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).....	22
9.2.6.	Geltungsbereich E.....	22
9.2.6.1.	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	22
9.3	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB).....	22
9.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB).....	22
9.5	Hinweise zum Planvollzug.....	23
10.	Erschließung.....	23
11.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	23
12.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB	24

Anlagen

Anlage 1: Planzeichnung (Textliche und zeichnerische Festsetzungen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen

1. Allgemeine Vorbemerkungen zur Stadt Sondershausen

Lage im Raum

Das Stadtgebiet Sondershausen befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, im Norden des Kyffhäuserkreises. Sondershausen ist Sitz der Kreisverwaltung des Kyffhäuserkreises.

Landschaftsräumlich befindet sich das Stadtgebiet in einer Tallage zwischen den Höhenzügen der Windleite im Norden und der Hainleite im Süden.

Sondershausen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B4 sowie der Eisenbahnlinie Nordhausen – Erfurt.

Einwohner

In der Stadt Sondershausen leben 20.910 Einwohnern (Stand: 31.12.2024, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Damit ist die Stadt die größte Gemeinde im Kyffhäuserkreis. Die Flächenausdehnung der Stadt Sondershausen beträgt ca. 20.121 ha (Stand 2022, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Stadt Sondershausen ist Kreisstadt und Sitz der Kreisverwaltung des Kyffhäuserkreises.

Der Stadt Sondershausen wurde im Regionalplan Nordthüringen (RP – NT) die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Stadt übernimmt damit die Funktion, den über die Grundversorgung hinaus bestehenden gehobenen, seltener auftretenden und qualifizierten Bedarf des Verflechtungsbereiches abzudecken.

Mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12 vom 30.08.2024, Seiten 526 – 557 ist die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Landesregierung am 09.07.2024, in Kraft getreten.

In Pkt. 2.2.9 Z Mittelzentren wurde hier an der Zuordnung als Mittelzentrum festgehalten.

2. Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB

Vorbemerkungen zum Freizeit- und Erholungspark „Possen“

Der Freizeitpark Possen befindet sich südlich des Stadtgebietes Sondershausen in Alleinlage mit einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Stadtgebiet. Er zählt zu den bedeutendsten Ausflugszielen der Stadt Sondershausen sowie der gesamten Region Nordthüringen und besitzt eine überragende Rolle im Naherholungs- und Tourismuskonzept der Stadt Sondershausen.

Der Standort ist geprägt durch die historischen baulichen Anlagen des Jagdschlusses Possen mit dem ehemaligen Park und zusammenhängenden Weideflächen, umgeben von den Buchenwäldern der Hainleite. Auf dem Gelände befindet sich außerdem der in Fachwerkbauweise errichtete „Possenturm“, der mit einer Höhe von 42m als der älteste und höchste Aussichtsturm Europas in dieser Bauweise gilt, der historische Bärenzwinger aus dem Jahre 1867 und der Possenbrunnen mit einer Tiefe von 38m.

Das Gelände wurde schon zu DDR Zeiten als Naherholungsgebiet mit Ferienlager genutzt. Seit Oktober 1996 betreibt die Familie Jahn den Freizeit- und Erholungspark Possen und hat die Anlage zu einem überregional bedeutenden Ausflugsziel entwickelt. Der Park bietet vielfältige, überwiegend kostenfreie Angebote für die Besucher. Dazu zählen:

- der Tierpark & Streichelzoo mit Geparden, Braunbären, Rotwild, Sikawild, Wildschweinen, Indischen Zwergzebu, Pferden, Eseln, Emus, Erdmännchen, Minischweinen, Schafen, Ziegen, Zwerghasen, Schildkröten und Meerschweinchen,
- der Hochseilgarten sowie der Kinderkletterwald,
- verschiedene Spielangebote wie Indoor- und Außenspielplatz, Goldwaschanlage, Hüpfkissen und Riesenrutsche,
- ein Hundeparcour.

Das Angebot wird erweitert durch ca. 200 Plätze im Restaurant „Jagdschloss“, Außengastronomie und Kiosk sowie das Ringcafé. Diese bieten Möglichkeiten für verschiedene Feiern oder Veranstaltungen. Weiterhin befinden sich auf dem Gelände inzwischen 18 Ferienhäuser für 6 bzw. 8-12 Gäste.

Auf dem Gelände finden im Jahr zusätzlich Veranstaltungen wie der Weihnachtsmarkt, das Feuerwehrfest sowie Betriebsfeste verschiedener großer Firmen statt. Zusätzlich dazu werden bestehen verschiedene Angebote für Klassenfahrten, Teambuilding oder private Feiern.

Das Unternehmen Freizeit- und Erholungspark Possen beschäftigt aktuell 28 festangestellte Mitarbeiter. Der Freizeitpark zählt ca. 50 Tausend Besuchern im Jahr. Dabei werden die Freizeitangebote ständig erweitert und ergänzt. So sind z.B. künftig der Ausbau eines Wasserspielplatzes sowie einer Saunalandschaft für die Gäste der Ferienhäuser geplant.

Bisherige Planverfahren

Die Stadt Sonderhausen unterstützt seit Jahren aktiv die touristische Entwicklung des Freizeitparkes. Mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung des Geländes sowie zur Schaffung verschiedener baulicher Erweiterungsmöglichkeiten für die Betreiber wurde in den Jahren 2009 -2013 der Bebauungsplan Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ aufgestellt und im Jahre 2014 zur Rechtskraft geführt.

Mit dem Ziel der Erweiterung der baulichen Nutzungen (Indoorspielplatz) im Bereich der Reitsportanlage im Osten des Plangebietes sowie der baulichen Verdichtung des Ferienhausgebietes erfolgte im Jahr 2017 eine 1. Änderung des Ursprungsplanes in 3 Teilbereichen. Diese 1. Änderung erlangte ebenfalls Rechtskraft.

Aktuelles Planungserfordernis

Zusätzlich zu den vorhandenen Freizeitangeboten planen die Betreiber nunmehr die Errichtung zusätzlicher Ferienhäuser im Bereich eines Wildgeheges im südlichen Teil des Freizeitparkes. Geplant ist, bis zu 12 mobile Ferienhäuser in Containerbauweise für jeweils 4 Personen am Rande des Wildgeheges zu platzieren. In dem Gehege selbst sollen dann, abgetrennt durch eine Zaunanlage, Wildtiere (z.B. Wölfe) gehalten werden. Den Gästen kann damit ein unmittelbares Erlebnis der Tiere ermöglicht werden. Diese Übernachtungsmöglichkeiten besitzen ein Alleinstellungsmerkmal und fügen sich künftig hervorragend in das Gesamtkonzept des Freizeit- und Erholungsparks ein.

Ziel der Betreiber ist es, zusätzlich qualitativ hochwertig ausgestattete Ferienhäuser anzubieten. Diese bedienen dann ein weiteres Angebotssegment im Ferienpark. Für den wirtschaftlichen Betrieb des Ferienparks ist es inzwischen unbedingt erforderlich, insbesondere attraktive Übernachtungsangebote für die Wintermonate vorzuhalten. Diese Monate sind in der Regel schlechter ausgelastet, da die vorhandenen Ferienhäuser über wenig Komfort zum Aufenthalt verfügen. Diese werden eher für Klassenfahrten, Ferienfreizeiten oder bei Familienfeiern genutzt. Um aber den Mitarbeitern, die für die hohen Besucherzahlen in den Sommermonaten benötigt werden ein ganzjährige Beschäftigung zu gewährleisten und sie somit langfristig an den Betrieb zu binden, sind Angebote in den Wintermonaten unbedingt erforderlich. Diese sollen mit den neuen Ferienhäusern im Wildgehege geschaffen werden. Die Stadt Sondershausen unterstützt diese Pläne der Betreiber ausdrücklich, um das Fortbestehen des überregional bedeutsamen und innovativen Tourismusbetriebes zuverlässig zu sichern. Dabei wird die Unterstützung des Unternehmens in der Abwägung zum zusätzlichen Flächenverbrauch im Waldgebiet ein erhöhtes Gewicht beigemessen. Der Standort der Ferienhäuser selbst ist aufgrund der geplanten Lage im Anschluss an das vorhandene Tiergehege bereits vorgegeben. Seitens der Thüringer Forstamtes Sondershausen wurde in der Stellungnahme zum Planvorentwurf vom 19.11.2024 eine ausnahmsweise Zustimmung zur Nutzungsartenänderung der angrenzenden Waldflächen in Aussicht gestellt. Diese wird u.a. mit der herausragenden öffentlichen Bedeutung des Possens als Naherholungsstätte begründet. Eine flächige Entnahme der in der angrenzenden Waldfläche aufstockenden Bäume ist im Übrigen nicht vorgesehen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen dabei die Voraussetzungen zur Errichtung von insgesamt 12 mobilen Ferienhäusern geschaffen werden. In einem ersten Bauabschnitt wird mit der Errichtung von 4 Ferienhäusern begonnen. Die Errichtung wird dabei auch durch die LEADER-Aktionsgruppe Kyffhäuser e.G. unterstützt.

Die geplante bauliche Nutzung im derzeitigen Wildgehege ist derzeit aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes nicht zulässig. Der Bebauungsplan Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ setzt in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

Um die vorgesehenen Ferienhäuser errichten zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes in dem Teilbereich des Wildgeheges erforderlich. Zusätzlich dazu muss die angrenzende Waldfläche umgewandelt werden, um den Maßgaben des Thüringer Waldgesetzes entsprechen zu können.



Lageplan zur Errichtung der ersten 4 Ferienhäuser in den Jahren ab 2026, direkt angrenzend an das Wildgehege

Im Zuge der erforderlichen 2. Bebauungsplanänderung sollen außerdem in 3 weiteren Teilbereichen des Ursprungsplanes Änderungen erfolgen, um auch hier Voraussetzungen für aktuelle und künftige Vorhaben des Tourismusbetriebes zu schaffen. Das sind im Einzelnen:

- die Erweiterung des Angebotes für die Besucher im Bereich der ehemaligen Reithalle. Hier soll der Indoorspielplatz durch neue Spielangebote sowie einen Laden für Souvenir- und Dekoartikel sowie regionale Spezialitäten ergänzt werden. Ziel ist es, eine Erlebniswelt für Kinder und Erwachsene einzurichten.
- die Umnutzung des südlich der Possenstraße liegenden Reitplatz mit dem vorhandenen Gebäudebestand zur Wildtiertreffstation sowie
- eine zusätzliche Nutzung des derzeitigen Emu-Geheges (öffentliche Grünfläche Nr. 2) im Norden des Geländes durch Anlagen des angrenzenden Kletterwaldes in Kombination mit der Tierhaltung.

Die Stadt Sondershausen hat nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ beurteilt und sieht auf Grund der bisherigen Ausführungen sowie folgender städtebaulichen Ziele und Gründe die Notwendigkeit der Planaufstellung,

- um das Plangebiet in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sondershausen städtebaulich zu ordnen und die geplante, schrittweise Umsetzung des touristischen Konzeptes durch Festsetzungen im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanes planungsrechtlich vorzubereiten und zu sichern,
- um für kurzfristig geplante und zu realisierende Vorhaben und Maßnahmen, im Rahmen der Festsetzungen der in Rede stehenden Planung, Planungs- und Realisierungssicherheit zu bekommen,
- um mögliche Nutzungskonflikte mit im Plangebiet vorhandenen sowie angrenzenden Nutzungen zu erfassen und durch entsprechende Festsetzungen planerisch so zu bewältigen, dass nutzungsverträgliche, möglichst konfliktfreie und damit investitionssichere städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen werden können.

Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat aus den dargelegten Gründen am 26.09.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

3. Begriffsdefinitionen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen wird im Folgenden als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen besteht aus 4 Teilgebieten. Diese werden im Folgenden als **„Plangebiete A - E“** bezeichnet.

4. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst 4 Teilbereiche, welche sich alle innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ mit seiner 1. Änderung befinden.

Plangebiet A:

Das Plangebiet A umfasst Teilflächen der Flurstücke 782/12 und 786/2 der Flur 41 der Gemarkung Sondershausen. Es besitzt eine Flächengröße von ca. 1,0 ha.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Freizeitparkes Possen, westlich der Possenallee und wird derzeit als Tiergehege genutzt bzw. beinhaltet südlich an das Gehege angrenzende Waldflächen.

Es befindet sich in einer Höhenlage zwischen 415 und 419 mÜNN. Das Gelände steigt in nördlicher Richtung an.

Plangebiet B:

Das Plangebiet B umfasst die Flächen des Flurstückes 791/3 der Flur 41 der Gemarkung Sondershausen. Es besitzt eine Flächengröße von ca. 4.800 m².

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Freizeitparkes Possen, südlich der Possenallee und wird derzeit als Weidefläche bzw. zur Futtergewinnung genutzt. Ursprünglich war hier eine Nutzung für den Pferdesport (Reitplatz) vorgesehen. Diese Nutzung wurde inzwischen aufgegeben. Um das Gelände mit dem vorhandenen Gebäudebestand nach zu nutzen, ist künftig die Einrichtung einer Wildtierauffangstation vorgesehen.

Das relativ ebene Gelände befindet sich in einer Höhenlage um 415 mÜNN.

Plangebiet C:

Das Plangebiet C umfasst Teilflächen der Flurstücke 791/2 und 788/1 der Flur 41 der Gemarkung Sondershausen. Es besitzt eine Flächengröße von ca. 1,2 ha.

Das Plangebiet liegt an der östlichen Grenze des Freizeitparkes Possen. Hier befinden sich der Indoorspielfeldplatz, ein Stall und Futtermittellager sowie ein Einfamilienhaus als Betriebswohnung der Betreiber des Freizeitparkes. Es befindet sich in einer Höhenlage zwischen 414 und 418 mÜNN. Das Gelände steigt in nördlicher Richtung an.

Plangebiet D:

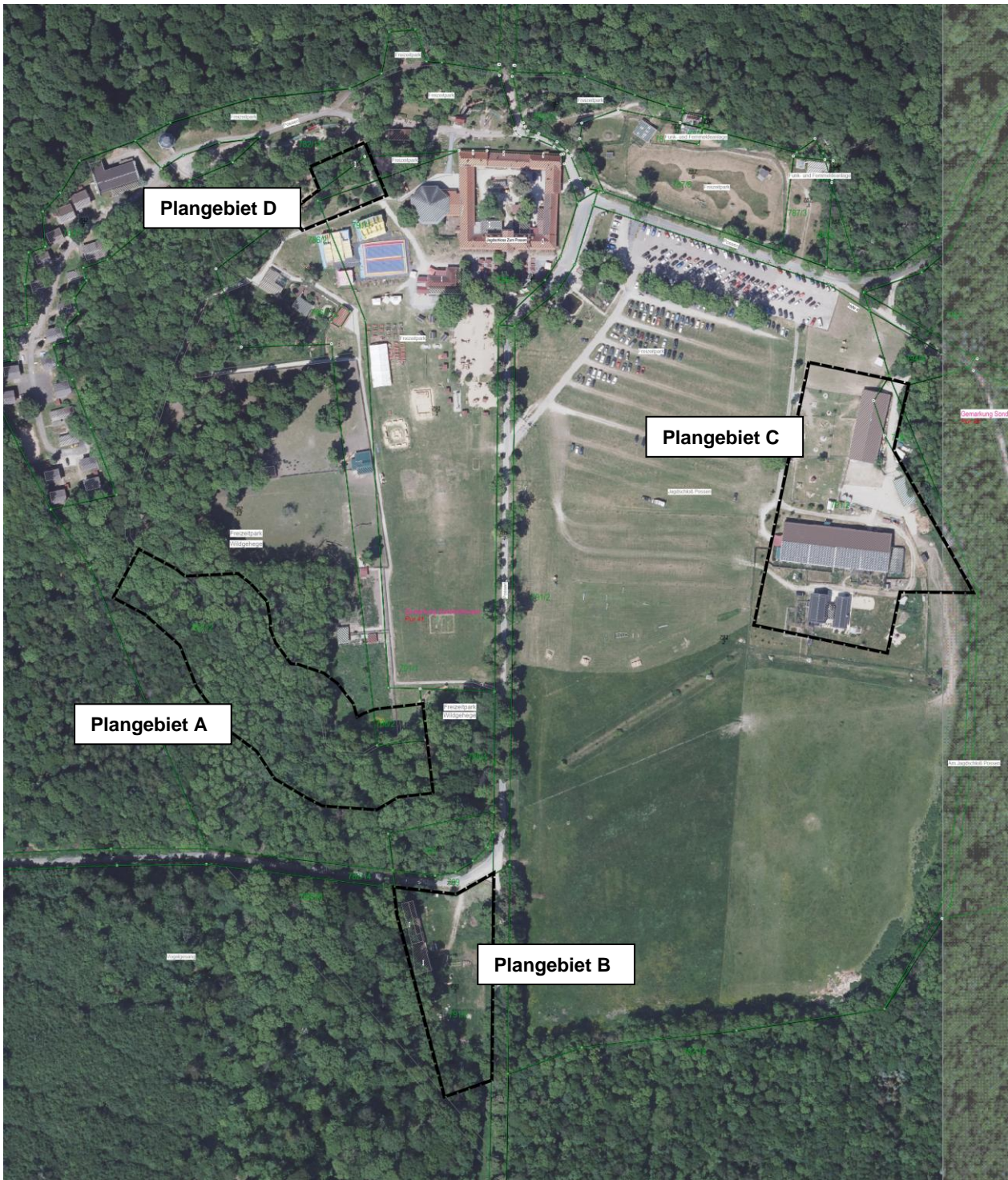
Das Plangebiet D umfasst Teilflächen der Flurstücke 782/12, 786/2 und 791/1 der Flur 41 der Gemarkung Sondershausen. Es besitzt eine Flächengröße von ca. 1.300 m².

Das Plangebiet liegt im Norden des Freizeitparkes Possen. Hier befindet sich derzeit das Tiergehege der Emus (Gehege 2). Hier ist geplant, zusätzlich zur Nutzung als Tiergehege für andere Tierarten, künftige einzelne Anlagen des angrenzenden Kletterwaldes mit unterzubringen. Es befindet sich in einer Höhenlage um 426 mÜNN.

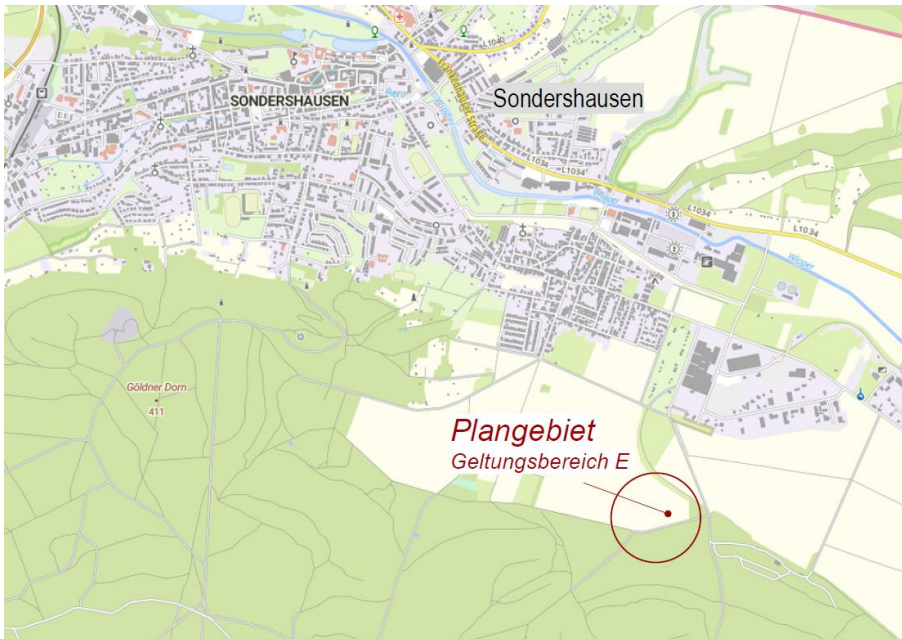
Plangebiet E:

Das Plangebiet E befindet sich in der Gemarkung Jecha, südlich des Stadtgebietes von Sondershausen. Er umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 743/2 der Flur 11 Gemarkung Jecha mit einer Größe von ca. 1,5 ha. Geplant ist, die derzeitige Ackerfläche aufzuforsten und damit die südlich angrenzende Waldfläche zu erweitern. Die Neuaufforstung soll einerseits dem naturschutzfachlichen Ausgleich für die Errichtung der geplanten Ferienhäuser im Geltungsbereich A dienen, als auch die erforderliche Neuaufforstungsfläche im Zuge der erforderlichen Waldumwandlung darstellen.

Die Flächen befinden sich aktuell im Eigentum des Freistaates Thüringen. Die Stadt Sondershausen beantragt im Zuge der Planung einen Flächentausch mit Teilflächen eines angrenzenden Flurstückes, welches sich im kommunalen Eigentum befindet.



Lage der Plangebiete A-D innerhalb des Geländes des Freizeitparkes Possen
<http://www.geoportal-th.de/de-de/downloadbereiche/downloadoffenegeodatenthüringen.aspx>



Lage des Plangebietes E in der Gemarkung Jecha
<https://thueringviewer.thueringen.de/thviewer3/index.html>, Zugriff 03.12.2025

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur	Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur
<ul style="list-style-type: none"> - Raumordnungsgesetz (ROG) - Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV) - Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Bundesberggesetz (BBergG) - Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt - DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ - DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - ISO 9613 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - TA Lärm 	<ul style="list-style-type: none"> - Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPIG) - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) - Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG) - Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG) - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) - Thüringer Straßengesetz - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) - Thüringer Bauordnung (ThürBO) - Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG) - Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens (TMLNU 1999) - Bilanzierungsmodell zur Eingriffsregelung in Thüringen (TMLNU 2005) - Offenlandbiotopkartierung (Kartendienst TLUBN)
Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Nordthüringen (RP-NT 2012) - 1. Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 	
Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene	
<ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen mit seiner 1. Änderung 	

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden jeweils in der zurzeit (19.08.2024) gültigen Fassung rechtliche Verbindlichkeit.

6. Inhalt der Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen bestehen aus:

- dem **Planteil** mit:
 - **Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen**
 - **Teil 2 – Planzeichenerklärung**
 - **Teil 3 – Textliche Festsetzungen**
 - **Teil 4 – Hinweise**
 - **Teil 6 – Verfahrensvermerke (zum Planstand Satzung)**
- der **Begründung** gemäß § 9 (8) BauGB mit **Umweltbericht** nach § 2 (4) und § 2 a BauGB

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:2.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

7. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB

Die Stadt Sondershausen sieht zur Erreichung der im Pkt.2 dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, als das geeignete Instrument an. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.09.2024 den Aufstellungsbeschluss für das in Rede stehende Bebauungsplanverfahren gefasst.

Im Zeitraum vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 wurde daraufhin die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum Planvorentwurf durchgeführt. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Stadt Sondershausen ausgewertet und sind in die Erarbeitung des Planentwurfes eingeflossen. Außerdem wurden die Unterlagen durch einen Umweltbericht mit Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag sowie eine FFH-Erheblichkeitseinschätzung ergänzt.

Nach Durchführung der in der Folge gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB kann der Stadtrat der Stadt Sondershausen am Ende des Planverfahrens nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Die Stadt Sondershausen verfügt nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 bedarf deshalb der Genehmigung durch das Landratsamt Kyffhäuserkreis (siehe dazu auch Pkt. 8.6 der Begründung). Die Genehmigung der 2. Änderung ist anschließend gemäß § 10 (3) BauGB durch die Stadt Sondershausen ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

8. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich – wie bereits ausgeführt – im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen mit seiner 1. Änderung. Damit sind derzeit alle baulichen Anlagen im Plangebiet gem. § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beurteilen.

Da die aktuellen Planungen nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechen, wurde das Planverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Nach Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ sind Vorhaben im Plangebiet gem. § 30 BauGB, entsprechend der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes, zulässig.

8.2. Schutzgebiete

Plangebiete A-D / Bereich Possen:

Die Plangebiete befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Hainleite“ und des Naturparks „Kyffhäuser“. Dabei stehen die Festsetzungen der 2. Änderung den Schutzziele des Naturparkes nicht entgegen.

Die Stadt Sondershausen wird die 2. Änderung zum Anlass nehmen, parallel zum Planverfahren erneut die Herausnahme der Flächen des Freizeitparkes Possen aus dem LSG bei der oberen Naturschutzbehörde zu beantragen. Sollte die Behörde die Herausnahme als nicht erforderlich ansehen, muss für künftige bauliche oder erlaubnispflichtige Maßnahmen, nach Rechtskraft der Planung, eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG bzw. eine Erlaubnis gem. § 56b ThürNatG durch die Untere Naturschutzbehörde erteilt werden. [Dies wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 02.12.2024, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, in Aussicht gestellt.](#)

Weiterhin befinden sich in der unmittelbaren Umgebung der Plangebiete sowie des Freizeitparks das FFH – Gebiet Nr. 13 „Hainleite – Wipperdurchbruch - Kranichholz“ (EU-Code 4631-3029) sowie das EG – Vogelschutzgebiet Thür.-Nr. 9 „Hainleite – Westliche Schmücke“ (EU-Code 4632-420). Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 54 erfolgte bereits die Vorprüfung des Vorhabens auf Verträglichkeit nach FFH-Richtlinie bzw. wurden die Auswirkungen der Planungen auf diese Schutzgebiete untersucht und bewertet. Im Ergebnis der Vorprüfung konnte festgestellt werden, dass bei der Realisierung der Inhalte des Bebau-

ungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten sein werden.

Die Erheblichkeitseinschätzung wurde auf die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes erweitert und ist Teil der Begründung Teil 2 – Umweltbericht.

Die Plangebiete A-D der 2. Änderung befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes III „Margaretenquelle-Geschling“.

Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen wurden gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

8.3. Denkmalschutz

In der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 02.12.2024 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde folgende Stellungnahme abgegeben, die im Rahmen der Umsetzung des Planes zu beachten ist:

„Ein unmittelbarer Eingriff in Kulturdenkmale der Bau- und Kunstdenkmalpflege bzw. ihre Sachteile ist anhand der Planunterlagen festzustellen.

Das Objekt ehemaliges Jagdschloss „Zum Possen“ wurde am 12.03.2002 und zuletzt am 04.04.2013 vom Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (TLDA) in seiner Denkmaleigenschaft bestätigt und in das Denkmalbuch des Freistaates Thüringen eingetragen, da es die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 ThürDSchG erfüllt. Es ist Kulturdenkmal (Sache im Sinne des Gesetzes, d.h. Einzeldenkmal) aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen. Zum Schutzzumfang des Kulturdenkmals gehören das ehemalige Jagdschloss mit Reithalle, Bärenzwinger, Wegenetze mit Alleen und Sichtachsen, Aussichtsturm „Possenturm“ sowie die Parkanlage mit Wildgehege.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass die Errichtung baulicher Anlagen in der Nachbarschaft dieser o.g. Sachteile des Kulturdenkmals mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist und es im Baugenehmigungsverfahren der Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde oder zusätzlich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Aus Sicht des Fachbereiches Bau- und Kunstdenkmalpflege des TLA bestehen unter Beachtung der oben genannten Aspekte keine denkmalfachlichen Einwände gegenüber dem o.g. Vorhaben.

Seitens der Abteilung Bodendenkmalpflege des Thüringischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände. Aus der Umgebung des Baufeldes sind jedoch bereits archäologische Fundstellen bekannt (u.a. vorgeschichtliche Grabhügel).

Es muss daher mit dem Vorhandensein weiterer, bislang unentdeckter Bodendenkmale gem. § 2 Abs. 7 ThürDSchG gerechnet werden.

Es wird deshalb bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf Folgendes aufmerksam gemacht:

Um eine denkmalfachliche Begleitung des Vorhabens durchführen zu können, ist dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege, der Termin für den Beginn der geplanten Erdarbeiten zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.“

8.4. Waldabstand

Um im Plangebiet A der 2. Änderung die geplanten Ferienhäuser errichten zu können, ist die Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich des derzeitigen Wildgeheges erforderlich. Die Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt worden. An diese Parkanlage grenzen in westlicher und südlicher Richtung Waldflächen an. Diese Waldflächen sollen im angrenzenden 30m-Streifen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden und damit ihren Status als Waldflächen verlieren. Es handelt sich dabei um eine „dauerhafte Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart“. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, um den Maßgaben des Thüringer Waldgesetzes entsprechen zu können.

§ 26 (5) ThürWaldG:

„Aus Gründen der Gefahrenvermeidung ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Baugenehmigungen und bauordnungsrechtliche Zustimmungen schließen die forstrechtliche Genehmigung ein; sie bedürfen

insoweit des Einvernehmens der unteren Forstbehörde. Das Einvernehmen gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde verweigert wird.“

Die dauerhafte Waldumwandlung wird parallel beim zuständigen Forstamt beantragt.
Die erforderlichen Waldersatzmaßnahmen in Form von Neuaufforstungen auf einer Fläche von 14.650m² sind im Geltungsbereich E festgesetzt.

8.5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Der Stadt Sondershausen wurde im Regionalplan (RP – NT) die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.
Auszug:

„1.2.2 Mittelzentren

Für die Planungsregion legt der Landesentwicklungsplan die Städte Artern, Bad Langensalza, Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis sowie Sondershausen als Mittelzentrum fest - LEP, 2.2.8.

Diese Städte sollen über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen -LEP, 2.2.7.“

Mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12 vom 30.08.2024, Seiten 526 – 557 ist die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Landesregierung am 09.07.2024, in Kraft getreten.

In Pkt. 2.2.9 Z Mittelzentren wurde hier an der Zuordnung als Mittelzentrum festgehalten.

Plangebiete A-D:

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen (RP-N) besteht für die Plangebiete die Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung „Hainleite“.

Entsprechend G 4-24 des RP-N soll das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung Hainleite für Wander-, Erholungs-, Natur-, Camping- und Kulturtourismus sowie für die stadtnahe Erholung erhalten und entwickelt werden. Durch die weitere Aufwertung der touristischen Infrastruktur in Verbindung von Landschaftserleben, kulturellen und sportlichen Freizeitaktivitäten soll eine leistungsfähige Tourismuswirtschaft gefestigt werden.

Diesen Vorgaben entsprechen die Festsetzungen der 2. Änderung, die nach Umsetzung der Planung, der Stärkung des Wirtschaftsunternehmens Freizeitpark Possen sowie der Erweiterung touristischer Angebote sowie von Beherbergungsangeboten dienen.

Die Umgebung des Freizeitparkes (außerhalb des Plangebietes) ist zusätzlich als Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-93 „Hainleite / Filsberg/ Großes Loh“ ausgewiesen.

Dabei sind durch das Planvorhaben keine Beeinträchtigungen des Vorranggebietes zu erwarten.

Plangebiet E:

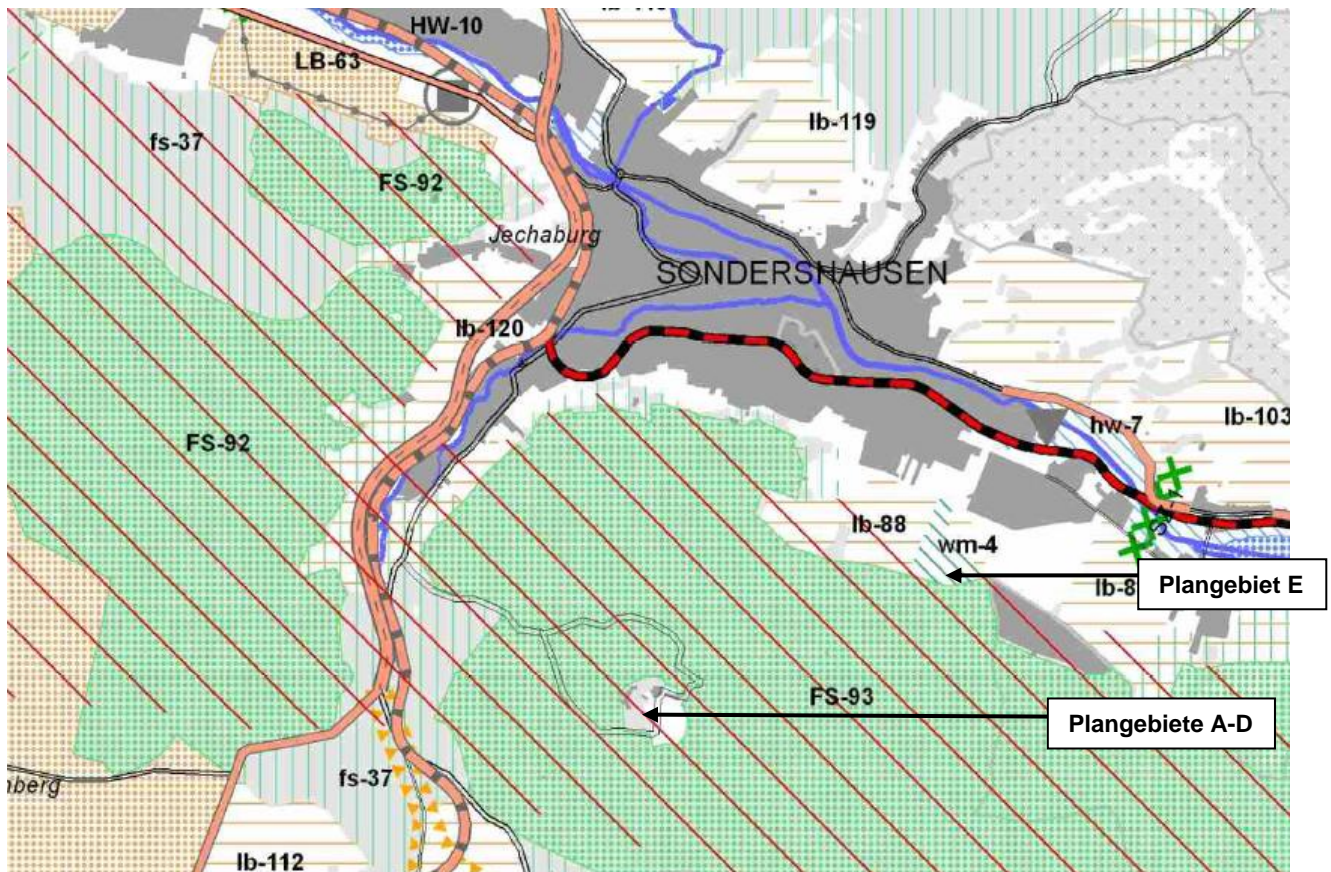
Die Flächen des Plangebietes E liegen gem. RP-NT im Vorbehaltsgebiet Waldmehrwung wm-4 südöstlich Sondershausen.

Dazu heißt es im Regionalplan:

„G 4-13 In den folgenden – zeichnerisch in der Raumnutzungskarte bestimmten – Vorbehaltsgebieten Waldmehrwung soll der Aufforstung und Waldsukzession bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ sind im Plangebiet E Aufforstungsmaßnahmen festgesetzt worden. Diese Festsetzungen entsprechen damit den Vorgaben des Regionalplanes.

Die Stadt Sondershausen geht davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt.



Auszug aus der Karte Raumordnung des RP-NT 2012

8.6. Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen

Die Stadt Sondershausen besitzt noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan.

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Sondershausen am 1. Februar 2024 wurde der Aufstellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) gefasst. Daraufhin erfolgte bereits ein Planerwahlverfahren. Derzeit werden die Planungsverträge erarbeitet. Die Vergabe wird noch im Jahr 2024 erfolgen.

Um die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB im Plangebiet zu sichern und darüber hinaus weitere Investitionsvorhaben zeitnah realisieren zu können, wurde der ursprüngliche Bebauungsplan Nr.54 „Freizeitpark Possen“ als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Grundsätzen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Sondershausen entsprechen ist vorgesehen, die Darstellungen im Flächennutzungsplan für den Bereich Possen entsprechend vorzunehmen.

Aus nachfolgenden Gründen ist ein in absehbarer Zeit zu erwartender verbindlicher Verfahrensstand eines Flächennutzungsplanes der Stadt Sondershausen parallel zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht realisierbar, da das Planverfahren des Flächennutzungsplanes erst eingeleitet wurde und der erforderliche Zeitraum für die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet in einer Ausdehnung von 20.121 ha, der Kernstadt und 11 Ortsteilen derzeit nicht absehbar ist.

Gemäß § 8 (4) BauGB besteht die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen, zu ändern, zu ergänzen oder aufzuheben, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Diese Kriterien werden im konkreten Planfall aus Sicht der Stadt Sondershausen erfüllt und wie folgt begründet:

- Der Bereich Possen zählt zu den überregional bekannten Ausflugszielen und besitzt eine zentrale Rolle im Naherholungs- und Tourismuskonzept der Stadt Sondershausen. Die Stadt unterstützt aus diesem Grund ausdrücklich die Bemühungen des Betreibers, den Fremdenverkehrsbetrieb langfristig wirtschaftlich weiterzuführen. Dafür ist die ständige Entwicklung wechselnder Angebote erforderlich. Die Erforderlichkeit dieses vorzeitigen Bebauungsplanverfahrens liegt damit im dringenden öffentlichen Interesse der Stadt Sondershausen.
- Für die weitere bauliche Entwicklung sowie die Erweiterung des Freizeitangebotes an diesem Standort sind dringende Investitionen des Betreibers erforderlich und kurzfristig geplant. Diese beziehen sich insbesondere auf die Erweiterung des Übernachtungsangebotes mit einer thematischen Ausrichtung als Alleinstellungsmerkmal. (Übernachtung im Wildgehege)
- Der Standort ist durch die Gebäude und Anlagen des in Nutzung befindlichen Freizeitparks Possen bereits vorbelastet, d.h., es wird keine neue Standortentwicklung im Landschaftsraum ausgelöst.
- Ohne den Darstellungen im künftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen vorzugreifen, ist davon auszugehen, dass der Standort „Possen“ für eine Nutzung im Sinne des Fremdenverkehrs und der Erholung als solcher im Flächennutzungsplan zum gegebenen Zeitpunkt gemäß § 5 (2) BauGB dargestellt werden wird, auch um damit an die Ziele der Regionalplanung anzupassen.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Sondershausen nicht entgegenstehen wird und die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB nachhaltig gesichert werden kann.

Nur bei der Durchführung des Planverfahrens als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB kann darüber hinaus das beabsichtigte Investitionsvorhaben auch zeitnah realisieren werden.

8.7. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Stadt Sondershausen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Sondershausen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Musik- und Bergstadt Sondershausen, Fortschreibung 2021-2023 wird der Freizeitpark Possen als bedeutendes regionales Ausflugsziel benannt, welches im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gestärkt werden soll.

Auszug ISEK, Fortschreibung 2021 – 2030, Teil A Gesamtstadt,
erarbeitet durch quaas-stadtplaner, Marktstraße 14, 99423 Weimar:

„A.4.9.3 TOURISTISCHES ANGEBOT

Die Stadt Sondershausen verfügt über verschiedene touristische Angebote mit überregionaler Ausstrahlung. Wichtigste Attraktion ist der Possen mit seinem vielfältigen Angebot. ...

Possen

Laut Tourismusstrategie Südharz-Kyffhäuser ist der Freizeit- und Erholungspark Possen mit ca. 300.000 Besuchern nach der Harzer Schmalspurbahn das besucherstärkste Ausflugsziel der Region. Der Freizeit- und Erholungspark Possen verfügt über ein vielfältiges touristisches Angebot, bestehend aus Tierpark und Streichelzoo, Hochseilgarten für Kinder und Erwachsene, einem Kinderkletterwald, Outdoor- und Indoorspielplatz, Hüpfburglandschaft, einer Gastronomie im und um das Jagdschloss Possen, sowie Ferienhäuser mit insgesamt 164 Betten. Der Betreiber investiert und entwickelt das Areal fortlaufend weiter. Auf dem Areal befindet sich zudem der Possenturm, der höchste Fachwerkurm Europas. Touristisch wird derzeit auch die wunderbare Natur des Possens in Wert gesetzt. Unter der Überschrift >Urwald von morgen< wurden 1.000 ha Wald, vorwiegend Waldmeister-Buchenwald, aus der Bewirtschaftung genommen und touristisch durch einen >Urwaldpfad< erschlossen.“

Weiter wird ausgeführt:

„Ziele der Stadtentwicklung Themenfeld Wirtschaft und Tourismus

Tourismus:

- Marktpositionierung als Musikstadt mit überregionalem Bekanntheitsgrad und attraktiven spezifischen Angeboten für Besucher:innen, Musikliebhaber:innen, Kulturtourist:innen aus ganz Deutschland
- Residenzgeschichte, Residenz-Schlossensemble, Schlossmuseum, Erlebnisbergwerk, erlebbarste Musikstadt, Familienfreizeitangebot mit Possen und Straußberg sowie Naturnähe als touristische Alleinstellungsmerkmale stärken ...“

8.8. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Es wird seitens der Stadt Sondershausen davon ausgegangen, dass deren Belange durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ nicht berührt werden.

9. Inhalt der 2. Änderung des en Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“

9.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange

Bei der Aufstellung des in Rede stehenden Bauleitplans waren die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes. Im Hinblick auf die konkrete Standortsituation wird auf folgende Belange in der weiteren Begründung sowie dem Umweltbericht vertiefend weiter eingegangen:

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen
 Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,	x			<i>Planung dient der langfristigen Sicherung der vorhandenen Naherholungs- und Tourismusangebote im Bereich Freizeitpark Possen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		x		<i>Mit den Festsetzungen des B-Planes sollen Regelungen für ein sensibles Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild sowie den Denkmalmazusammenhang Possen getroffen werden.</i>

Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehende Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</i>
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		<i>Schutzgebiete sind im Sinne des Umgebungsschutzes betroffen, Bewertung der Erheblichkeit erfolgt im Umweltbericht</i>
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		x		<i>Schutzgebiete sind im Sinne des Umgebungsschutzes betroffen, Bewertung der Erheblichkeit erfolgt im Umweltbericht</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x		<i>Aussagen zur Betroffenheit des Denkmalszusammenhanges Possen werden im Umweltbericht getroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		<i>Belangen werden im Umweltbericht abgearbeitet</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich ihrer Bestand- und Entwicklungsinteressen ,	x			<i>Stärkung des Wirtschaftsunternehmens Freizeit- und Erholungspark Possen</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,			x	<i>Es wird die dauerhafte Umwandlung von ca. 0,6 ha Waldflächen erforderlich, der Ausgleich erfolgt durch Neuaufforstung im Plangebiet E.</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	x			<i>Stärkung des Wirtschaftsunternehmens Freizeit- und Erholungspark Possen, Erhalt der Arbeitsplätze</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, einschließlich				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9a	des Bestands- und Entwicklungsinteresses bei Verkehrsanlagen und				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9b	der Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des Verkehrs mit elektrisch betriebenen Kraftfahrzeugen und des nicht motorisierten Verkehrs,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,	x			<i>Planung entspricht ISEK der Stadt Sondershausens</i>
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			x	<i>Im Ergebnis ist eine geringfügige Erweiterung der Überbauung im Plangebiet zulässig, ca. 1.200 m²</i>

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Sondershausen gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB zusammenfassend davon ausgehen, dass durch die Planänderung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

9.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Ziel der Planung ist es, im südlichen Teil des Freizeitparkes Possen die Errichtung weiterer Ferienhäuser städtebaulich zu entwickeln.

9.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der gemäß § 9 (7) BauGB festgesetzte räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen umfasst 4 Teilbereiche, welche sich alle innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ mit seiner 1. Änderung befinden.

Plangebiet A:

Das Plangebiet A umfasst Teilflächen der Flurstücke 782/12 und 786/2 der Flur 41 der Gemarkung Sondershausen. Es besitzt eine Flächengröße von ca. 1,0 ha.

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Freizeitparkes Possen, westlich der Possenallee und wird derzeit als Tiergehege genutzt bzw. beinhaltet südlich an das Gehege angrenzende Waldflächen.

Es befindet sich in einer Höhenlage zwischen 415 und 419 müNHN. Das Gelände steigt in nördlicher Richtung an.

Plangebiet B:

Das Plangebiet B umfasst die Flächen des Flurstückes 791/3 der Flur 41 der Gemarkung Sondershausen. Es besitzt eine Flächengröße von ca. 4.800 m².

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Freizeitparkes Possen, südlich der Possenallee und wird derzeit als Weidefläche bzw. zur Futtergewinnung genutzt. Ursprünglich war hier eine Nutzung für den Pferdesport (Reitplatz) vorgesehen. Diese Nutzung wurde inzwischen aufgegeben. Um das Gelände mit dem vorhandenen Gebäudebestand nach zu nutzen, ist künftig die Einrichtung einer Wildtierauffangstation vorgesehen.

Das relativ ebene Gelände befindet sich in einer Höhenlage um 415 müNHN.

Plangebiet C:

Das Plangebiet C umfasst Teilflächen der Flurstücke 791/2 und 788/1 der Flur 41 der Gemarkung Sondershausen. Es besitzt eine Flächengröße von ca. 1,2 ha.

Das Plangebiet liegt an der östlichen Grenze des Freizeitparkes Possen. Hier befinden sich der Indoorspielfeldplatz, ein Stallgebäude mit Futterlager sowie ein Einfamilienhaus als Betriebswohnung der Betreiber des Freizeitparks. Es befindet sich in einer Höhenlage zwischen 414 und 418 müNHN. Das Gelände steigt in nördlicher Richtung an.

Plangebiet D:

Das Plangebiet D umfasst Teilflächen der Flurstücke 782/12, 786/2 und 791/1 der Flur 41 der Gemarkung Sondershausen. Es besitzt eine Flächengröße von ca. 1.300 m².

Das Plangebiet liegt im Norden des Freizeitparkes Possen. Hier befindet sich derzeit das Tiergehege der Emus (Gehege 2). Hier ist geplant, zusätzlich zur Nutzung als Tiergehege für andere Tierarten, künftige einzelne Anlagen des angrenzenden Kletterwaldes mit unterzubringen. Es befindet sich in einer Höhenlage um 426 müNHN.

Plangebiet E:

Das Plangebiet E befindet sich in der Gemarkung Jecha, südlich des Stadtgebietes von Sondershausen. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 743/2 der Flur 11 Gemarkung Jecha mit einer Größe von ca. 1,5 ha. Geplant ist, die derzeitige Ackerfläche aufzuforsten und damit die südlich angrenzende Waldfläche zu erweitern. Die Neuaufforstung soll einerseits dem Naturschutzfachlichen Ausgleich für die Errichtung der geplanten Ferienhäuser im Geltungsbereich A dienen, als auch die erforderliche Neuaufforstungsfläche im Zuge der erforderlichen Waldumwandlung darstellen.

Die Flächen befinden sich aktuell im Eigentum des Freistaates Thüringen. Die Stadt Sondershausen beantragt im Zuge der Planung einen Flächentausch mit Teilflächen eines angrenzenden Flurstückes, welches sich im kommunalen Eigentum befindet.

Die Beschreibung aller anderen, im Rahmen der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen, erfolgt im Folgenden einzeln für das jeweilige Plangebiet.

9.2.2. Geltungsbereich A

9.2.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um das Planungsziel der geplanten Errichtung von bis zu 12 Ferienhäusern im Wildgehege planungsrechtlich zu entwickeln, wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet 2“ (SO_{FH2}) gem. § 10 (4) BauNVO festgesetzt.

Die Flächen des Sondergebietes sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche Nr. 4 mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und werden aktuell als Tiergehege genutzt. Die Sondergebietsflächen „Ferienhausgebiet 2“ erstrecken sich dabei nur auf Teilflächen des Geheges am westlichen und südlichen Randbereich. Die restlichen Flächen der ursprünglichen öffentlichen Grünfläche Nr. 4 sind von den Festsetzungen der 2. Änderung nicht betroffen. Hier gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes fort. Die Gehegenutzung soll hier erhalten bleiben.

In § 1 der Textlichen Festsetzungen wird konkret ausgeführt, dass im Sondergebiet ausschließlich Ferienhäuser und Nebenanlagen (z.B. Wege, Terrassen) zulässig sind. Das Sondergebiet wird nicht mit privaten

Pkw angefahren, die Unterbringung von Garagen und Stellplätzen ist nicht erforderlich. Bauliche Anlagen zur Versorgung der Feriengäste in dem betroffenen Bereich sind nicht vorgesehen.

9.2.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Grundfläche** und der maximalen Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt als Höchstmaß der Oberkante der Gebäude von 6,00 m. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet mit dem Ziel einer effektiven und nachhaltigen Ausnutzung von Baugrund, maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden können.

Der Höhenbezug erfolgt zum südlich des Ferienhausgebietes bereits vorhandenen und langfristig zur Erschließung der Ferienhäuser zu erhaltenden Weges hin. Durch diese Vorgehensweise wird sich die Bebauung in die topographischen Gegebenheiten des Geländeanstieges von Süden nach Norden hin einfügen.

Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Um dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht zu werden mit Grund und Boden sparsam umzugehen und gleichzeitig einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit der Bauflächen und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu finden, wurde für die Flächen des Sondergebietes „Ferienhausgebiet 2“ (**SO_{FH2}**) **eine insgesamt zulässige Grundfläche von 900m²** festgesetzt.

Weiterhin erfolgte die Festsetzung der maximalen Grundfläche von 60m² pro Ferienhaus um eine, dem Gebietscharakter entsprechenden Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten. **Terrassen, die direkt mit dem Ferienhaus verbunden sind, sind in die Grundfläche pro Ferienhaus mit einzurechnen.**

9.2.2.3 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet „Ferienhausgebiet 2“ wurde mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Dabei wurde versucht, den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine angemessene Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet zu erreichen, ohne dass die planungsrechtlich und ordnungspolitisch erforderliche Zielausrichtung des verbindlichen Bauleitplanes verletzt wird.

9.2.2.4 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Wie bereits beschrieben sollen durch die 2. Änderung Teilflächen der öffentlichen Grünfläche Nr. 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ festgesetzt werden. Geplant ist es, hier Ferienhäuser mit direktem Blickbezug zum angrenzenden Wildgehege zu errichten. An diesen Bereich grenzen in südlicher und westlicher Richtung derzeit Waldflächen an.

Diese Waldflächen werden durch die 2. Änderung im angrenzenden 30m-Streifen als öffentliche Grünflächen Nr. 11 festgesetzt und verlieren damit ihren Status als Waldflächen. Es handelt sich um eine „dauerhafte Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart“. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, um den Maßgaben des Thüringer Waldgesetzes entsprechen zu können.

§ 26 (5) ThürWaldG:

„Aus Gründen der Gefahrenvermeidung ist bei der Errichtung von Gebäuden ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Baugenehmigungen und bauordnungsrechtliche Zustimmungen schließen die forstrechtliche Genehmigung ein; sie bedürfen insoweit des Einvernehmens der unteren Forstbehörde. Das Einvernehmen gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde verweigert wird.“

Die dauerhafte Waldumwandlung wird parallel zum Planverfahren beim zuständigen Forstamt beantragt. **Die erforderlichen Waldersatzmaßnahmen in Form von Neuaufforstungen auf einer Fläche von 14.650m² sind im Geltungsbereich E festgesetzt.**

Prinzipiell soll der vorhandene Laubbaumbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen Nr. 11 erhalten werden. Er unterliegt allerdings der Verkehrssicherungspflicht, um Schäden an den künftigen Ferienhäusern sowie der sich darin aufhaltenden Personen auszuschließen.

9.2.2.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Folgende Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zusätzlich festgesetzt:

§ 5 (2) Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum mit einem negativen „Staubsauger“-Effekt für das Ökosystem an. Aus diesem Grund sind zum Schutz vieler Insektenarten LED-Straßenleuchten oder Außenleuchten auf den Grundstücken mit maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur einzusetzen.

Ziel ist die Sicherstellung einer insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet.

9.2.3. Geltungsbereich B

9.2.3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Flächen des Geltungsbereiches B wurden in der Vergangenheit als Weidefläche /Reitplatz für den Pferdesport genutzt. Aus diesem Grund erfolgte die entsprechende Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ für den Reitsport im Ursprungsbebauungsplan Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ vorgenommen. Diese Nutzung wurde inzwischen aufgegeben.

Aktuell ist geplant, in diesem Bereich eine Wildtierauffangstation einzurichten. Dazu wurde im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine sonstige Sondergebietsfläche „Wildtierstation“ festgesetzt. In diesem Bereich sind die erforderlichen baulichen Anlagen zu errichten. Zulässig sind bauliche Anlagen für die Tierhaltung (Stall, Futterküche, Futter- und Strohlager, usw.) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Die räumliche Anordnung der Sondergebietsfläche im nordöstlichen Bereich erfolgte mit dem Ziel, einen größtmöglichen Abstand zu den westlich und südlich an den Geltungsbereich B angrenzenden Waldflächen zu sichern, um die Gebäude bzw. Personen vor herabfallenden Ästen zu schützen.

Nördlich verläuft die „Possenstraße“ als öffentliche Zufahrtsstraße zum Freizeitpark. In diesem Bereich ist die Verkehrssicherung von vornherein herzustellen.

9.2.3.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche und der maximalen Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen erfolgt als Höchstmaß der Oberkante der Gebäude von 3,50 m. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass im Plangebiet mit dem Ziel einer effektiven und nachhaltigen Ausnutzung von Baugrund, maximal zweigeschossige Gebäude errichtet werden können.

Als Höhenbezugspunkt wird die, dem Gebäudemittelpunkt nächstliegende Oberkante der „Possenstraße“ an der westlichen Grenze des sonstigen Sondergebietes „Wildtierstation“, festgesetzt.

Grundfläche gemäß § 19 BauNVO

Um dem Grundsatz gemäß 1a BauGB gerecht zu werden mit Grund und Boden sparsam umzugehen und gleichzeitig einen vertretbaren Kompromiss zwischen der Ausnutzbarkeit der Bauflächen und der Beeinträchtigung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ sowie den Versiegelungs-

grad im Plangebiet zu finden, wurde für die Flächen des sonstigen Sondergebietes „Wildtierstation“ eine insgesamt zulässige Grundfläche von 300m² festgesetzt.

9.2.3.3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im sonstigen Sondergebiet „Wildtierstation“ wurde mittels Baugrenze eindeutig festgesetzt. Dabei wurde versucht, den Bauherren und Architekten einen städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum zu gewähren sowie eine angemessene Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet zu erreichen.

9.2.3.4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Textliche Festsetzung bisher:

§ 5 (8) In den öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ist die Nutzung der Flächen für den Reitsport als Reitplatz und als Weidefläche für Pferde zulässig.

Dieser Text wird gestrichen und durch folgende textliche Festsetzung ersetzt:

§ 5 (8) In der öffentlichen Grünflächen Nr. 10 gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Nutzung der Flächen für Tiergehege allgemein zulässig. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung folgender baulichen Anlagen bis zu einer insgesamt maximal zulässigen Grundfläche von 100m² zulässig:

- Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- Einfriedungen in Form von Zuananlagen bis zu einer Höhe von 3,50m.
- Erschließungswege und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Rasengitter, Pflaster mit einem Fugenteil von mehr als 26%) in einer Breite von maximal 3,00m.

9.2.4. Geltungsbereich C

9.2.4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches C wurde im Ursprungsplan ein sonstiges Sondergebiet für den „Reitsport“ festgesetzt. Die Flächen und baulichen Anlagen in diesem Bereich wurden in der Vergangenheit als Reithalle und Reitstall entsprechend genutzt.

Mit der 1. Änderung erfolgte eine Erweiterung der Sondergebietsfläche in südlicher Errichtung. Weiterhin wurde der Nutzungskatalog im festgesetzten sonstigen Sondergebiet um die Zulässigkeit einer Indoor Spiel- und Freizeitanlage sowie die Errichtung einer Betriebswohnung für die Betriebsinhaber ergänzt. Um diesen ergänzten Nutzungsmöglichkeiten zu entsprechen, erfolgte die Erweiterung der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes in „Reitsport/Freizeitsport“. Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten baulichen Nutzungen wurden inzwischen umgesetzt. Die ehemalige Reithalle wird aktuell als Indoor-Spielanlage genutzt, südlich davon erfolgte die Errichtung eines Einfamilienhauses für die Betriebsinhaber. Eine Nutzung in diesem Bereich zu Zwecken des Reitsports findet nicht mehr statt und ist auch künftig nicht mehr vorgesehen.

Aktuell planen die Betreiber, innerhalb der bereits vorhandenen Indoor-Spielhalle, in einem bisher ungenutzten Teilbereich, zusätzlich einen Verkaufsladen für Souvenir- und Dekoartikel mit Bezug zum Possen bzw. zur Region und für regionale Spezialitäten einzurichten. Ziel ist es, eine Erlebniswelt für Kinder und Erwachsene unter einem Dach zu schaffen. Größere bauliche Erweiterungen des Gebäudes sind nicht vorgesehen.

Diese zusätzliche bauliche Nutzung als Ladenfläche soll mit der 2. Änderung im Nutzungskatalog des sonstigen Sondergebietes ergänzt werden. Die inzwischen und künftig nicht mehr stattfindenden Nutzungen für den Reitsport im Geltungsbereich C werden aus dem Nutzungskatalog gestrichen. Damit ist gleichzeitig die Änderung der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes erforderlich.

Die 2. Änderung umfasst die Änderung der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes von „Reitsport/Freizeitsport“ in „Erlebniswelt“ sowie in die Aufnahme folgender zulässigen baulichen Nutzung in die Nutzungspalette gem. § 1 (4) der Textlichen Festsetzungen:

- ein Laden für Souvenir- und Dekorationsartikel sowie regionale Spezialitäten mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m².

Die bisher im sonstigen Sondergebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen

- Reithallen,
- Reitplätze

werden gestrichen.

Eine Änderung der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GR 5.000m²/ OK 7,50m) ist nicht erforderlich und wird im Rahmen der 2. Änderung nicht vorgenommen.

9.2.5. Geltungsbereich D

9.2.5.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im Geltungsbereich D soll künftig eine Mehrfachnutzung als Tiergehege sowie für Anlagen des Kletterwaldes zulässig sein. Hier wird zur bisherigen Festsetzung der Flächen als Grünfläche Nr. 2 (Gehegenutzung) die Nutzung im Sinne einer Grünfläche Nr. 8, angrenzender Kletterwald, ergänzt.

9.2.6. Geltungsbereich E

9.2.6.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ befinden sich in der Gemarkung Jecha. Ziel ist es, eine Fläche von ca. 14.650m² aufzuforsten, um die im Rahmen der Waldumwandlung im Geltungsbereich A erforderliche Neuaufforstungsflächen festzusetzen. Gleichzeitig wird die Maßnahme als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriff- Ausgleichsbilanzierung herangezogen.

Entwicklungsziel ist ein Laubmischwald aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen.

Die Durchführung dieser Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt M1 des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt wird Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

9.3 Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Die Plangebiete befinden sich vollständig im Bewilligungsfeld „Am Filsberg“, einer Bewilligung zur untertägigen Gewinnung von Kali- und Steinsalzen der Glückauf Sondershausen Entwicklungs- und Sicherungsgesellschaft mbH, Schachtstraße 20 in 99706 Sondershausen. Das Unternehmen wird im weiteren Planverfahren an der Aufstellung der 2. Änderung beteiligt.

9.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Die Plangebiete A-D befinden sich innerhalb folgender naturschutzfachlichen und wasserrechtlichen Schutzgebiete:

- Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Hainleite"
- Naturpark (NP) "Kyffhäuser"
- Wasserschutzgebiet III „Margaretenquelle-Geschling“.

Dieser Sachverhalt wurde auf die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

9.5 Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich sind bzw. sein können. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich *keine* Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

10. Erschließung

Das Plangebiet wird über die Greußener Straße und eine ehemalige Forststraße im Waldgebiet Possen erschlossen. Dieser ehemalige Forstweg wurde inzwischen durch die Stadt Sondershausen erworben, um die Possenerschließung über das öffentliche Straßennetz der Stadt Sondershausen abzusichern. Über diese Erschließungsstraße erfolgt auch die Anbindung des Freizeitparks Possen an eine Buslinie des ÖPNV.

Diese Anbindung trifft auch auf die Plangebiete der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 zu. Es ist vorgesehen, dass die künftigen Gäste der Ferienhäuser im Plangebiet A ihre Pkw auf dem Parkplatz des Freizeitparks im nördlichen Teil des Geländes abstellen und die Unterkünfte fußläufig über das vorhandene Wegenetz erreichen. Ein Ausbau von Pkw-Stellplätzen im Bereich des festgesetzten Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ ist nicht vorgesehen. Der im Westen und Süden der Sondergebietsfläche vorhandene, versickerungsoffene Weg kann im Notfall befahren werden.

Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Netz der Trinkwasserversorgung der zuständigen Trink- und Abwasserzweckverbandes „Helbe-Wipper“ angeschlossen. Zur Absicherung des zusätzlichen Trinkwasserbedarfes durch die neuen Ferienhäuser wird durch den Betreiber des Freizeitparks ein neuer Trinkwasserbehälter als Speicher errichtet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem ehemaligen Trinkwasser – Hochbehälter im Plangebiet. Generell ist für die baulichen Anlagen des Geltungsbereiches eine Löschwasserversorgung von mindestens 48m³/h für die Dauer von 2 h vorzuhalten.

Zur Abwasserentsorgung besteht eine eigene abwassertechnische Einzellösung für das Gelände des Freizeitparks „Possen“. Es handelt sich um eine vollbiologische Kläranlage in einer Größenordnung von 125 Einwohnergleichwerten. Der Überlauf dieser Kläranlage wird in den über das Gelände verlaufenden Graben eingeleitet. Der Standort dieser Kläranlage wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 54 „Possen“ festgesetzt und befindet sich nordöstlich des Plangebietes der 2. Änderung. Diese Kläranlage kann das Schmutzwasser der geplanten Ferienhausnutzung aufnehmen.

Das Plangebiet ist bereits in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Kyffhäuserkreises integriert.

11. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche	Anteil (%)
Plangebiet A		
Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 10 (4) BauNVO) davon zu bebauen: GRZ 0,3 = 1.052 m²	3.506 m²	32,9 %
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)	7.147 m²	67,1 %
Gesamtfläche Plangebiet A:	10.653 m²	100,0 %

Plangebiet B			
Sonstiges Sondergebiet „Wildtierstation“ (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 (2) BauNVO) davon zu bebauen: GR= 300 m ²	580 m ²		12,0 %
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ Nr. 10 (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)	3.870 m ²		80,3 %
Flächen für Wald (gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB)	370 m ²		7,7 %
Gesamtfläche Plangebiet B:	4.820 m²		100,0 %
Plangebiet C			
Sonstiges Sondergebiet „Erlebniswelt“ (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 11 (2) BauNVO) davon zu bebauen: GR= 5.000 m ²	11.777 m ²		100,0 %
Gesamtfläche Plangebiet C:	11.777 m²		100,0 %
Plangebiet D			
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ Nr. 2 und 8 (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)	1.320 m ²		100,0 %
Gesamtfläche Plangebiet D:	1.320 m²		100,0 %
Plangebiet E			
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	14.650 m ²		100,0 %
Gesamtfläche Plangebiet E:	14.650 m²		100,0 %
Gesamtfläche Geltungsbereich der 2. Änderung	43.220 m²		

12. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Stadt Sondershausen sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

Sondershausen / Nordhausen, Dezember 2025