

**Planverfahren zur Aufstellung
der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54
„Freizeitpark Possen“
der Stadt Sondershausen**

**umweltrelevante
Stellungnahmen der Fachbehörden**
aus dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung
gem. § 4 (1) BauGB

Thüringer Landesverwaltungsamt · Postfach 22 49 · 99403 Weimar

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen

per E-Mail

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in städtebaulichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme zum Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Freizeitpark Possen" der Stadt Sondershausen, Kyffhäuserkreis (Planstand: August 2024)

2 Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die o.g. Bauleitplanung werden folgende durch das Thüringer Landesverwaltungsamt zu vertretende öffentliche Belange berührt:

1. Belange der Raumordnung (Anlage 1),
2. Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB (Anlage 2).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez.
Olaf Hosse
Referatsleiter
(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch erstellt und gezeichnet)

Ihr/e Ansprechpartner/in:
Frau Silke Lösch, Referat 340

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57 332-1128
Telefax +49 (361) 57 332-1602

Silke.Loesch@
tlvwa.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
28.10.2024

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5090-340-4621/4363-1-
223174/2024

Weimar
25.11.2024

**Thüringer
Landesverwaltungsamt**
Jorge-Semprún-Platz 4
99423 Weimar

tlvwa.thueringen.de

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag: 08:30-12:00 Uhr
13:30-15:30 Uhr
Freitag: 08:30-12:00 Uhr

Bankverbindung:
Landesbank
Hessen-Thüringen (HELABA)
IBAN:
DE80820500003004444117
BIC:
HELADEFF820

USt.-ID: DE367506321
Leitweg-ID: 16900334-0001-29

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesverwaltungsamt finden Sie im Internet unter:
tlvwa.thueringen.de/datenschutz.
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zu den Belangen der Raumordnung

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
 - a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
 - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
 - a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
 - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme
4. Weitergehende Hinweise
 - Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
 - Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Freizeitpark Possen“ beabsichtigt die Stadt Sondershausen verschiedene Änderungen in vier Teilbereichen des Parkgeländes. Vorgesehen sind bis zu zwölf mobile Ferienhäuser am Rande des Wildgeheges, die Erweiterung des Indoorspielplatzes zu einer Erlebniswelt mit Laden für Souvenir- und Dekorationsartikel sowie regionale Spezialitäten, die Umnutzung des Reitplatzes zu einer Wildtierauffangstation sowie die zusätzliche Nutzung des Emu-Geheges durch Anlagen des angrenzenden Kletterwaldes in Kombination.

Das Vorhaben wurde anhand der Erfordernisse der Raumordnung geprüft. Dafür sind insbesondere die Ziele und Grundsätze im Thüringer Landesentwicklungsprogramm Thüringen 2025 (LEP, GVBI 6/2014 vom 04.07.2014, geändert durch Verordnung vom 5. August 2024, GVBI 12/2024 vom 30.08.2024) sowie im Regionalplan Nordthüringen (RP-NT, Bekanntgabe der Genehmigung im ThürStAnz 44/2012 vom 29.10.2012) von Bedeutung.

Bei Betrachtung der Raumnutzungskarte des Regionalplans Nordthüringen befindet sich das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Hainleite (Grundsatz G 4-24 RP-NT). Dieses Gebiet soll für Wander-, Erholungs-, Natur-, Camping- und Kulturtourismus sowie für die stadtnahe Erholung entwickelt werden (ebd.).

Auf dem Gebiet des Freizeitparkes sind keine weiteren flächenbezogenen Raumnutzungen oder –funktionen festgelegt. Umgeben wird es jedoch allseitig von dem Vorranggebiet Freiraumsicherung FS-93 Hainleite / Filsberg / Großes Loh (Ziel Z 4-1 RP-NT). Diese Gebiete sind für die Entwicklung der schutzorientierten Freiraumfunktionen der Naturgüter vorgesehen (ebd.). Die naturnahen Angebote des Freizeitparkes und die geplanten Maßnahmen ergeben aus raumordnerischer Sicht keine Konflikte mit dem ausgedehnten Vorranggebiet in unmittelbarer Nähe und tragen außerdem der Entwicklungsperspektive des o.g. Vorbehaltsgebietes Tourismus und Erholung Rechnung.

Im Entwurf des geänderten Regionalplans Nordthüringen (E-RP-NT, Beschluss-Nr. 33/01/2018 vom 30.05.2018) sind Schutzbereiche für den Umgebungsschutz der Kulturerbestandorte von internationaler, nationaler und Thüringenweiter Bedeutung vorgesehen. Die Grenze der Schutzzone III des Schutzbereiches KES-6 Sondershausen - Schloss und Park überstreicht den nordöstlichen Rand des Freizeitparkes. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Waldbestandes und keiner geplanten Maßnahmen, die diesen überragen, sind jedoch Beeinträchtigungen des Kulturerbestandortes aus raumordnerischer Sicht ausgeschlossen.

Stellungnahme des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Beachtung des Entwicklungsgebots des § 8 Abs. 2 BauGB

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung
 - d) Begründung der Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme

Nach § 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB sind auch Änderungen von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Sonderhausen verfügt über keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Auch ein aktueller Entwurf eines Flächennutzungsplanes liegt noch nicht vor. Die Erforderlichkeit, einen Flächennutzungsplan aufzustellen ist wegen der Größe und Struktur der Stadt, wegen den für das Gemarkungsgebiet zu beachtenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, den bestehenden und ggf. noch zukünftig beabsichtigten Bauleit- und Fachplanungen und wegen den notwendigen Abstimmungserfordernissen mit den Nachbarkommunen unstrittig.

In der Begründung zum Vorentwurf zur 2. Änderung und nach hier vorliegenden Informationen hat die Stadt Sonderhausen mittlerweile ein entsprechendes Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes einleitet. Dieses wird ausdrücklich begrüßt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes soll als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Ein vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe ihn erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Um (ausnahmsweise) von dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB abweichen zu dürfen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, müsste die planende Gemeinde daher dringende Gründe geltend machen können. Maßgebend ist, ob eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Abwarten auf den Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet, als durch eine vorzeitige – verbindliche – Teilplanung gefährdet wird. Dringende Gründe liegen nicht erst dann vor, wenn es um die Vermeidung schwerwiegender Nachteile wie etwa Wohnungsnot geht, sondern auch schon dann, wenn Infrastrukturmaßnahmen, die Erweiterung oder Neuansiedlung von Gewerbebetrieben oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dies erfordern.

Hiervon ausgehend ist die vorgelegte Planung wie folgt zu beurteilen:

Die Dringlichkeit der Planung wird im vorliegenden Fall insbesondere damit begründet, dass zur Erhaltung des bestehenden Freizeitparks weitere Investitionen erforderlich sind. Dazu sei es notwendig, weitere bauliche und sonstige Nutzungen innerhalb der bereits festgesetzten Sondergebiete bzw. festgesetzter Grünflächen zu ermöglichen.

Die Gründe für weitere Investitionen zur Stärkung der bereits bestehenden Freizeitangebote und zur Erweiterung der Beherbergungsmöglichkeiten am Standort sind grundsätzlich nachvollziehbar, da sie geeignet sind, die touristischen Angebote der Stadt Sondershausen zu erhalten bzw. zu stärken. Dieses rechtfertigt grundsätzlich die Anwendbarkeit des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB, zumal das Plangebiet bereits umfänglich entsprechend genutzt wird.

Allerdings ist die (dringende) Notwendigkeit für den Bedarf und die standörtliche Einordnung von zusätzlichen Ferienhäusern und die damit einhergehende Inanspruchnahme von Waldflächen im westlichen Geltungsbereich nur bedingt nachvollziehbar.

Es bedarf insoweit einer eingehenden Erläuterung des zusätzlichen Bedarfes und weshalb ein Ausbau (bzw. eine Erweiterung) der Beherbergungsmöglichkeiten im Bereich der bereits rechtswirksam festgesetzten Sondergebiete nicht möglich ist. Im baulichen Bestand sind bereits zahlreiche Ferienhäuser, die größtenteils zweistöckig sind (im „SO FH“), und weitere Beherbergungsmöglichkeiten als Zimmerunterkunft (im „SO FB 1“) vorhanden.

Nach der Begründung bzw. aktuellen Luftbildern soll die Neuerrichtung der Ferienhäuser (SO FH 2) zudem in einer Fläche erfolgen, die derzeit als Waldfläche einzustufen ist und auch als solche im wirksamen Bebauungsplan festgesetzt ist. Weiterhin ist der geplante Standort im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher durch keine Hochbauten vorgeprägt, so dass neben dem Nachweis der Bedarfsgerechtigkeit auch die standörtliche Einordnung ausführlich zu begründen wäre.

Weiterhin wird in diesem Zusammenhang auch ausdrücklich auf den §1a Abs. 2 BauGB hingewiesen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen u. a. die Nachverdichtung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Insbesondere sollen als Wald genutzte Flächen nur im zwingend notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Ob im Ergebnis das Interesse, zusätzliche Ferienhäuser zu errichten, gegenüber dem Schutz und den Erhalt des Waldes bzw. der Berücksichtigung der Bodenschutzklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB höher zu gewichten ist, ist noch offen. Vor diesem Hintergrund bedarf es einer ausführlichen Begründung der hier sich entgegenstehenden Belange.

LANDRATSAMT KYFFHÄUSERKREIS



Landratsamt Kyffhäuserkreis Postfach 1165 99701 Sondershausen
(BV/BA)

Stadt Sondershausen
vertr. d. d. Bürgermeister
Markt 7
99706 Sondershausen

Amt	Bauverwaltungsamt
Dienstgebäude	Sachgebiet Bauaufsicht/Denkmalschutz
Auskunft erteilt	99706 Sondershausen
Telefon	Markt 8
Telefax	Schmücking, Falko
E-Mail	741-610
	741-88601
	bauverwaltung@kyffhaeuser.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Geschäftszeichen

Sondershausen,

III.2.2 - 621.41-02400475/18

02.12.2024

Stellungnahme des Landratsamtes Kyffhäuserkreis als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Planungsträger: Stadt Sondershausen
vertr. d. d. Bürgermeister, 99706 Sondershausen, Markt 7

Baugrundstück: Sondershausen,
Flurstück-Nr.: Sondershausen 41-782/12, 41-786/2, 41-788/1, 41-791/1, 41-791/2, 41-791/3
Planverfasser: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, 99734 Nordhausen,
Käthe-Kollwitz-Straße 9

Bauleitplanung
TÖB: Vorentwurf - Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 mit
integrierter Grünordnung "Freizeitpark Possen" der Stadt Sondershausen -
Planstand August 2024

Antrag vom: 28.10.2024

Aufgrund Ihrer Anforderung vom 28.10.2024 (Posteingang 28.10.2024) wurden entsprechend ihres Aufgabenbereiches folgende Fachbehörden des Landratsamtes in das Bauleitplanverfahren einbezogen:

- Amt für Umwelt, Natur und Wasserwirtschaft
- Bauverwaltungsamt/Brandschutz/Denkmalschutz
- Amt für Kreisentwicklung, Klima und Bildung
- SG Straßenverkehrsbehörde
- SG Brand- und Katastrophenschutz
- Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung
- Gesundheitsamt
- Tourismus und Kultur / Musikschule

LANDRATSAMT KYFFHÄUSERKREIS

Aktenzeichen: 02400475

Seite 2 von 8

In den 14 Anlagen zu diesem Schreiben übergebe ich Ihnen die Stellungnahmen zu den Belangen der Fachbehörden des Landratsamtes Kyffhäuserkreis.

Bei Rückfragen steht Ihnen Schmücking, Falko, Bauverwaltungsamt, Tel. 03632/741-610 zur Verfügung.



Hochwind-Schneider
L a n d r ä t i n

Anlage Nr. 1 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat III – Ordnung - Amt für Umwelt, Natur und Wasserwirtschaft

Bereich Untere Naturschutzbehörde

1. Keine Anregungen und Hinweise
2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendungen

Eine hinreichende Prüfung kann nicht erfolgen, weil die entsprechenden Planunterlagen (Abarbeitung Eingriffsregelung, Artenschutz, Schutzgebietsbetroffenheiten) bislang fehlen

b) Rechtsgrundlage

§ 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG; § 44 BNatSchG; §§ 26 und 34 BNatSchG

c) Möglichkeiten der Überwindung

Ergänzung der Planunterlagen

3. Fachliche Stellungnahmen

Sofern das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet verbleibt, werden die notwendigen naturschutzrechtlichen Genehmigungen in Aussicht gestellt.

Die beabsichtigte Umnutzung der Fläche der ehemaligen Tiergehege ist mit erheblichen Veränderungen im Naturhaushalt verbunden, zumal die waldgesetzlichen Regelungen die tatsächlich in Anspruch zu nehmende Fläche in den Waldbestand hinein erweitern (Abstand baulicher Anlagen zur Waldgrenze). Deshalb und wegen der damit verbundenen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten wird eine Ergänzung der Erheblichkeitsabschätzung wegen des an das Plangebiet angrenzenden FFH-Gebietes für erforderlich erachtet. Die bestehende Erheblichkeitsabschätzung reicht nicht aus.

Anlage Nr. 2 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat III – Ordnung - Amt für Umwelt, Natur und Wasserwirtschaft

Bereich Untere Immissionsschutzbehörde

1. Keine Anregungen und Hinweise

Anlage Nr. 3 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat III – Ordnung -Amt für Umwelt, Natur und Wasserwirtschaft
Bereich Untere Wasserbehörde

1. Keine Anregungen und Hinweise

Anlage Nr. 4 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat III – Ordnung Amt für Umwelt, Natur und Wasserwirtschaft
Bereich Untere Abfallbehörde

1. Keine Anregungen und Hinweise

Anlage Nr. 5 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat III – Ordnung - Amt für Umwelt, Natur und Wasserwirtschaft
Bereich Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten

1. Keine Anregungen und Hinweise

Anlage Nr. 6 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat III – Ordnung - Bauverwaltungsamt
Bereich Brandschutz

1. Keine Anregungen und Hinweise

Anlage Nr. 7 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat III – Ordnung - Bauverwaltungsamt
Bereich Planung

1. Keine Anregungen und Hinweise
2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Überwindung
3. Fachliche Stellungnahmen

Zur Festsetzung § 3, überbaubare Grundstücksfläche: Terrassen sind keine Nebenanlagen sondern sind Teil der Hauptanlage als Aufenthaltsbereich im Freien. Hier ist klarzustellen ob das Ferienhaus eine Größe von 60 m² einschließlich Terrasse hat oder eine Terrasse zusätzlich zu rechnen ist, was Auswirkungen auf die GRZ hat (Nebenanlagen wären z.B. Badebecken, Whirlpool, Tischtennisplatte, Trampolin jeweils mit befestigter Grundfläche).

Für den Geltungsbereich A ist die Größe des Baugrundstückes zu bestimmen, für das die GRZ gelten soll. Die als Park festgesetzten Flächen sind einer baulichen Nutzung nicht zugänglich (zudem 30 m Freihaltbereich zum Wald). Die GRZ bezieht sich also nur auf den zur Bebauung bestimmten Teilbereich.

Der Geltungsbereich A ist eine Teilfläche mehrerer Flurstücke. Der überplante Bereich ist in seiner Lage und Größe eindeutig und rechtssicher zu bestimmen und dazu ist mehr als eine Maßangabe erforderlich.

Die Maßnahme A 3 ist unbestimmt. Wieviel Bäume sind zu erhalten? Wo sind diese Bäume auf dem Plan verortet? Was ist bei Abgang der Erhaltbäume erforderlich?

Im Geltungsbereich C soll zukünftig ein Laden zulässig sein. Regionale Produkte sind dabei auch Lebensmittel. Zur Bestimmung der Größe sollte dabei eine zulässige Verkaufsfläche (VK) bestimmt werden.

Anlage Nr. 8 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat III – Ordnung – Bauverwaltungsamt
Bereich Denkmalschutz

1. Keine Anregungen und Hinweise
2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - a) Einwendungen
 - b) Rechtsgrundlage
 - c) Möglichkeiten der Überwindung
3. Fachliche Stellungnahmen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Grundlage der denkmalpflegerischen Stellungnahme ist das Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG).

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 Denkmalsbuch 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 denkmalschutzrechtlichen 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.

Anlage Nr. 9 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat III – Ordnung
Bereich Straßenverkehrsbehörde

1. Keine Anregungen und Hinweise

Anlage Nr. 10 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat III – Ordnung – Amt für Brand- und Katastrophenschutz/Rettungsdienst
Bereich Brand- und Katastrophenschutz

1. Keine Anregungen und Hinweise

Anlage Nr. 11 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat IV – Kreisentwicklung und Recht
Amt für Kreisentwicklung, Klima und Bildung

1. Keine Anregungen und Hinweise

Anlage Nr. 12 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat IV – Wirtschaft und Recht
Amt für Tourismus und Kultur/ Musikschule

1. Keine Anregungen und Hinweise

Anlage Nr. 13 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat I – Innere Verwaltung – Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung

1. Keine Anregungen und Hinweise

Anlage Nr. 14 zum Schreiben vom 02.12.2024 AKZ: 02400475/18

Stellungnahme Dezernat II – Soziales, Jugend, Gesundheit und Arbeit

Bereich Gesundheitsamt

1. Keine Anregungen und Hinweise
2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. in der Abwägung nicht überwunden werden können
- a) Einwendungen
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Überwindung
3. Fachliche Stellungnahmen

Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Trinkwassernetz des Trink- und Abwasserzweckverbandes „Helbe-Wipper“ angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung wird über eine eigene (bereits vorhandene) vollbiologische Kläranlage sichergestellt.

Trinkwasserversorgung:

Neu verlegte Trinkwasserleitungen sind zwecks Freigabe vor Inbetriebnahme auf ihre mikrobiologische Unbedenklichkeit durch eine zugelassene Untersuchungsstelle überprüfen zu lassen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Gesundheitsamt zur Freigabe vorzulegen.

Abwasserbeseitigung:

Nach § 41 Abs.1 des Gesetzes zur Neuordnung seuchenrechtlicher Vorschriften (Seuchenrechtsneuordnungsgesetz – SeuchRNeuG) vom 20. Juli 2000 sind Abwässer so zu beseitigen, dass keine Gefahren für die menschliche Gesundheit durch Krankheitserreger entstehen. Dies hat nach dem Stand der Technik zu erfolgen.

eMail

Betreff: AW: Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen 29.10.2024 10:33:47
An: "info@meiplan.de" <info@meiplan.de>
Von: Ingrid.Blewonska@tlbv.thueringen.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Flurstücke 791/2; 791/1; 782/12; 791/3, Flur 43, Gemarkung Sondershausen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt plant auf den Freizeitpark Possen eine Erweiterung durch Ferienhäuser, eine Erweiterung der Erlebniswelt für Kinder und Erwachsene, die Errichtung einer Wildtierauffangstation und eine Anlagenerweiterung am Emu-Gehege.

Der 2. Änderung des B- Planes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ kann von Seiten der Straßenbauverwaltung zugestimmt werden. Es sind keine Belange der Straßenbauverwaltung betroffen.

Die Ausschilderung zum Freizeitpark Possen erfolgt im Zuge der B 4 vNk 4630026- nNk 4631085 bei ca. Stat. km 3,530. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt über das städtische Straßennetz.

Diese Mail gilt als Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ingrid Blewonska
Fachkoordinatorin

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BAU UND VERKEHR

Referat 43 | Region Nord
Postanschrift: Hallesche Straße 15 / 16 | 99085 Erfurt | Germany
Besucheranschrift: Siemensstraße 12 | 37327 Leinefelde-Worbis | Germany
Tel.: +49 361 57-4174411 | Fax: +49 361 57-4174402
<https://bau-verkehr.thueringen.de> · ingrid.blewonska@tlbv.thueringen.de

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr finden Sie im Internet unter <https://bau-verkehr.thueringen.de/wir/datenschutz>. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Von: TLBV Poststelle Region Nord <poststelle43@tlbv.thueringen.de>

Gesendet: Montag, 28. Oktober 2024 13:53

An: TLBV Blewonska, Ingrid <Ingrid.Blewonska@tlbv.thueringen.de>

Betreff: WG: Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen

Vorgang habe ich ausgedruckt. Er befindet sich im Posteingang

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sibylle Nestler
Mitarbeiterin

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BAU UND VERKEHR

Referat 43 | Region Nord
Postanschrift: Hallesche Straße 15 / 16 | 99085 Erfurt | Germany
Besucheranschrift: Siemensstraße 12 | 37327 Leinefelde-Worbis | Germany
Tel.: +49 361 57-4174101 | Fax: +49 361 57-4174402
<https://bau-verkehr.thueringen.de> · sibylle.nestler@tlbv.thueringen.de

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
Naumburger Str. 98 | 07743 Jena

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Str. 9
99734 Nordhausen

Ihr/-e Ansprechpartner/-in:
Kirsten Eichentopf

Durchwahl:
Telefon +49 (361) 57-4136150
Telefax +49 (361) 57-4136299

Kirsten.Eichentopf@
tlllr.thueringen.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
28.10.2024

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
5030-R42-4621/225-1-
75821/2024

Bad Frankenhausen
11.11.2024

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

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Am 28. Oktober 2024 sind die Antragsunterlagen im Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum (TLLLR), Referat 42, Zweigstelle Bad Frankenhausen per E-Mail eingegangen. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen umfasst 4 Teilbereiche, welche sich alle innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 mit der 1. Änderung befinden.

Die Belange der Landwirtschaft / Agrarstruktur werden durch die Geltungsbereiche der 2. Änderung nicht berührt.

Umweltbericht:

Die Erarbeitung des Umweltberichts soll im weiteren Planverfahren erfolgen und der Begründung beigelegt werden. Dieser wird Aussagen zur natur-schutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, dem erforderlichen Waldausgleich im Rahmen der Waldumwandlung in eine neue Nutzungsart (öffentliche Grünfläche) und artenschutzrechtlichen Belangen enthalten.

Wir möchten an der Stelle auf den § 18 Bundesnaturschutzgesetz verweisen:

„Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch

Wir bitten um Beachtung!

Briefsendungen senden Sie bitte ausschließlich an die zentrale Postanschrift:

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR) | Naumburger Str. 98 | 07743 Jena

Die Adressen der Zweigstellen stehen Ihnen für Besuche und Warensendungen weiterhin zur Verfügung.

Informationen zum Datenschutz:
www.tlllr.thueringen.de/datenschutz

Anschrift für Besuche und Warensendungen:

Zweigstelle Bad
Frankenhausen
Kyffhäuserstraße 44
06567 Bad Frankenhausen

Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR)

Umsatzsteuer-IdNr.: DE150546624
Leitweg-ID E-Rechnung:
16909051-0001-89
(<https://xrechnung-bdr.de>)

poststelle@tlllr.thueringen.de
www.tlllr.thueringen.de

Naumburger Str. 98
07743 Jena

Telefon +49 (361) 57 4041-000
Telefax +49 (361) 57 4041-390

Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Des Weiteren weisen wir auf das Vierte Gesetz zur Änderung des Thüringer Waldgesetzes (Drs. 7/6811) hin. Hier wurde (u. a.) nachfolgende Ergänzung in § 10 Abs. 3 Satz 2 Thür-WaldG (neu) vorgenommen: "Die Ausgleichsaufforstung soll nicht auf für den landwirtschaftlichen Betrieb bestimmten Flächen vorgenommen werden."

Die Regelung betrifft alle Arten von Vorhaben, bei denen Wald in eine andere Nutzungsart geändert werden soll. Die Formulierung „für den landwirtschaftlichen Betrieb bestimmte[n] Flächen“ ist so auszulegen, dass hiermit sämtliche landwirtschaftliche Flächen gemeint sind (und nicht nur die von der Raumordnung festgelegten Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete landwirtschaftliche Bodennutzung).

Aus Sicht der Landwirtschaft/ Agrarstruktur kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden inwieweit etwaige Kompensationsmaßnahmen unsere Belange berühren, **daher ist das TLLLR, Referat 42 Agrarstruktur nach § 4 (2) BauGB erneut zu beteiligen.**

Die Rechtsgrundlagen dazu bilden die agrarstrukturellen Belange (Thüringer Staatsanzeiger 34/2005), das BauGB, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das § 6 (3) Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG).

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kirsten Eichentopf

(ohne Unterschrift gültig, da elektronisch gezeichnet)



THÜRINGENFORST

ThüringenForst · Possenallee 54 · 99706 Sondershausen

Stadt Sondershausen
Markt 7
99706 Sondershausen

Am: **EINGANG**
Stadtverwaltung Sondershausen
EAU und FORSTUNG
25. NOV. 2024

Fachgebiet

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Thüringer Forstamt Sondershausen

Tel.: +49 3632 7139-0
Fax: +49 3632 7139-26

forstamt.sondershausen@
forst.thueringen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom
-/per Mail am 28.10.2024

Geschäftszeichen
5300-K-402-2024-11

Bearbeiter / Durchwahl
Fr. Tofeili / 22

Datum
19.11.2024

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

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB gemäß § 4(2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR in Nordhausen hat das Forstamt Sondershausen die Möglichkeit erhalten, Einsicht in die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen zu nehmen (Beschluss der Stadt Sondershausen in der Sitzung vom 26.09.2024).

Für die Stellungnahme standen folgende Unterlagen des Vorentwurfes des o.a. Bauleitplanes in der Zeit vom 28.10.2024 bis 29.11.2024 im Internet als Download unter der Adresse der Stadt Sondershausen <https://www.sondershausen.de> zur Verfügung:

- 00_BPlan Nr.54_2.Ä._Aufstellung und Vorentwurf_Bekanntmachung, vom 07.10.2024
- 01_BPlan Nr.54_2.Ä._Vorentwurf_Possen_Plan, Druckdatum: August 2024
- 02_BPlan Nr.54_2.Ä._Vorentwurf_Begründung, Stand: August 2024
- 03_BPlan Nr.54_2.Ä._Vorentwurf_Begründung_Anlage 1 (4), Druckdatum: November 2013

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst vier Teilbereiche, die durch das Forstamt Sondershausen geprüft wurden:

- Geltungsbereich A

Im Bereich des vorhandenen Wildgeheges ist die Haltung von Wildtieren (z.B. Wölfe) geplant. Um den Übernachtungsgästen ein unmittelbares Wildtiererlebnis zu ermöglichen, ist am westlichen Randbereich des Wildtiergeheges die Errichtung von

Die hier bezeichneten E-Mail-Adressen sind nicht zur Übermittlung rechtsverbindlicher Anträge und Erklärungen geeignet. Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten, dem Zweck der Datenverarbeitung, zu Ihren Rechten sowie Kontaktdaten für weitere Fragen zum Datenschutz finden Sie im Internet unter www.thueringenforst.de/datenschutz. Alternativ kontaktieren Sie uns: über die Kontaktdaten unserer Zentrale oder per E-Mail an datenschutz@forst.thueringen.de.

Geschäftsanschrift

Thüringer Forstamt Sondershausen
Possenallee 54
99706 Sondershausen

Zentrale

ThüringenForst
Anstalt öffentlichen Rechts
Hallesche Straße 20
99085 Erfurt
Tel.: +49 361 57401-2050
Fax: +49 361 57201-2250
zentrale@forst.thueringen.de
www.thueringenforst.de

Verwaltungsratsvorsitzender

Staatssekretär Torsten Weil

Vorstand

Dipl.-Forsting. Volker Gebhardt
Dipl.-Forstwirt Jörn Heinrich Ripken

Eingetragen beim

Amtsgericht Jena
HRA 503042
St.-Nr.: 151/144/09607
USt.-ID: DE 811570658
Finanzamt Erfurt

Bankverbindung

ThüringenForst – FoA
Sondershausen
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN DE79 8205 0000 1302 0104 24
SWIFT-BIC HELADEF820



12 mobilen Ferienhäusern vorgesehen. Die zwölf in Containerbauweise zu errichtenden Ferienhäusern für jeweils bis zu 4 Personen weisen eine maximale Oberkante von 6 m und jeweils eine maximale Grundfläche von 60 m² auf.

Die Ferienhäuser sind Gebäude im Sinne des § 26 (5) ThürWaldG. Daher wird ein Waldabstand von 30 Metern gefordert. Auf Grund des Alters, den erreichbaren Bestandesoberhöhen, der gegebenen Windexposition des Standortes sowie der Wüchsigkeit des angrenzenden Waldbestandes kann einer Unterschreitung des Abstandes nicht zugestimmt werden. Dem geplanten Vorhaben kann jedoch ein besonderer öffentlicher Belang attestiert werden, was unter anderem in der herausragenden öffentlichen Bedeutung des Possens als überregional bedeutsame Naherholungsstätte seinen Ausdruck findet. Der vorgesehene Standort der Ferienhäuser selbst ist quasi vorgegeben, da er unmittelbar anschließend an das vorhandene Tiergehege entwickelt werden soll und nur hier die Anschlussmedien bereits vorhanden sind. Angesichts des Vorstehenden kann im vorliegenden Falle ausnahmsweise eine Nutzungsartenänderung nach § 10 ThürWaldG, vorbehaltlich des notwendigen Einvernehmens mit der unteren Naturschutzbehörde und des Votums der oberen Landesplanungsbehörde, in Aussicht gestellt werden. Hierbei wurde besonders berücksichtigt, dass sich der notwendige Flächenumfang laut den vorliegenden Unterlagen auf maximal 0,6 ha beläuft und keine flächige Entnahme der aufstockenden Bäume vorgesehen ist. Unter Angabe der genauen Standorte der Ferienhäuser kann nach dem Inkrafttreten der zugrundeliegenden Planänderung ein Antrag auf Nutzungsartenänderung bei der unteren Forstbehörde, Forstamt Sonderhausen, gestellt werden. Die Waldflächeninanspruchnahme sollte dabei so gering wie möglich gehalten werden. Dauerhafte Umwandlungen von Wald sind auszugleichen und erfordern nach § 10 (3) ThürWaldG eine funktionsgleiche Ausgleichsaufforstung innerhalb von zwei Jahren nach bestandkräftiger Genehmigung.

- Geltungsbereich B

Im Bereich des südlich der Possenstraße liegenden Reitplatzes soll eine Wildtierauffangstation entstehen. Die Planungsunterlagen liefern keine konkreten Angaben zum Um- oder Neubau der vorhandenen Gebäude. Aus dem Gespräch mit dem Betreiber des Freizeitparks Possen, Herrn Philipp Jahn, am 12.11.2024 schließt das Forstamt Sonderhausen, dass ein Neubau der Gebäude an Ort und Stelle der bisher vorhandenen vorgesehen ist. Zur Pflege und anschließenden Wiederauswilderung werden sich dauerhaft Tiere und temporär Menschen in den Gebäuden aufhalten. Die Gebäude der geplanten Wildtierauffangstation sind Gebäude im Sinne des § 26 (5) ThürWaldG. Ein Abstand der Gebäude zum Wald von 30 Metern ist einzuhalten, da aufgrund der oben beschriebenen standörtlichen Situation keine Unterschreitung des Waldabstands zulässig ist. Eine Ausnahme vom Waldabstandsgebot wäre vorliegend möglich, wenn beispielsweise die Gefährdungslage aufgrund bestehender Verkehrssicherungspflichten minimiert wird. Für die Possenstraße liegt bereits eine Verkehrssicherungspflicht der angrenzenden Waldfläche vor. Daher würde das Forstamt einer Unterschreitung des Waldabstands zustimmen, wenn ein Ersatzneubau parallel zur Possenstraße im nördlichen Bereich des Geländes errichtet würde und der bisherige Charakter als Nebengebäude unverändert erhalten bliebe (Pflege von Tieren, ein nur vorübergehender Aufenthalt von Menschen). Der künftige Standort müsste vorab einvernehmlich mit dem Forstamt abgestimmt werden. Für eine genaue Prüfung nach § 26 (5) ThürWaldG sind die konkrete Lage und geplante Nutzungsart der Gebäude zu benennen.



- Geltungsbereich C

Im vorhandenen Indoorspielplatz soll ein Verkaufsladen für Souvenir- und Dekoartikel eingerichtet werden.

Forstliche Belange sind nicht betroffen, da äußerlich keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

- Geltungsbereich D

Künftig ist eine Mehrfachnutzung als Tiergehege und Kletterwald vorgesehen. Bei dem vorhandenen Tiergehege handelt es sich um öffentliche Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 BauGB). Forstliche Belange sind nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Uli Klüßendorf
Forstamtsleiter

eMail

Betreff: AW: Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen 15.11.2024 09:49:28
An: "info@meiplan.de" <info@meiplan.de>
Von: r.kuehn@how-guv.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Gewässerunterhaltungsverbandes sind keine Belange betroffen. Es bestehen keine Hinweise, Anmerkungen, Einwände, etc.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Robert Kühn
Verbandsingenieur/stellv. Geschäftsführer

Telefon: 03631 639-402
Mobil: 0162 2143942
E-Mail: r.kuehn@how-guv.de



Helme | Ohne | Wipper
Gewässerunterhaltungsverband
Gewässerunterhaltungsverband Helme/Ohne/Wipper
Robert-Blum-Straße 1
99734 Nordhausen
Telefon: 03631/639-400
E-Mail: info@how-guv.de
www: www.how-guv.de

Von: Info <info@how-guv.de>
Gesendet: Montag, 28. Oktober 2024 13:53
An: Robert Kühn <r.kuehn@how-guv.de>
Betreff: WG: Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen

Hallo Robert,
nach meinem Empfinden berührt uns die Änderung des B-Plans nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Kai-Michael Urspruch
-Geschäftsführer-

Telefon: 03631 639-400
Mobil: 0162 2143777
E-Mail: k.urspruch@how-guv.de



Trinkwasser- und Abwasserzweckverband Helbe-Wipper

Alexander-Puschkin-Promenade 27
99706 Sondershausen
Telefon 0 36 32 / 61 10
Telefax 0 36 32 / 61 11 60
E-Mail taz-helbe-wipper@t-online.de
Internet www.taz-helbe-wipper.de

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Frau Dumjahn
Käthe-Kollwitz-Straße 9

99734 Nordhausen

De/na

2. Dezember 2024

**Stellungnahme: Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54
„Freizeitpark Possen“ der Stadt Sondershausen**

Sehr geehrte Frau Dumjahn,

dem Bebauungsplan wird zugestimmt.

Die Trinkwasserleitung zum Possen darf nicht überbaut werden.

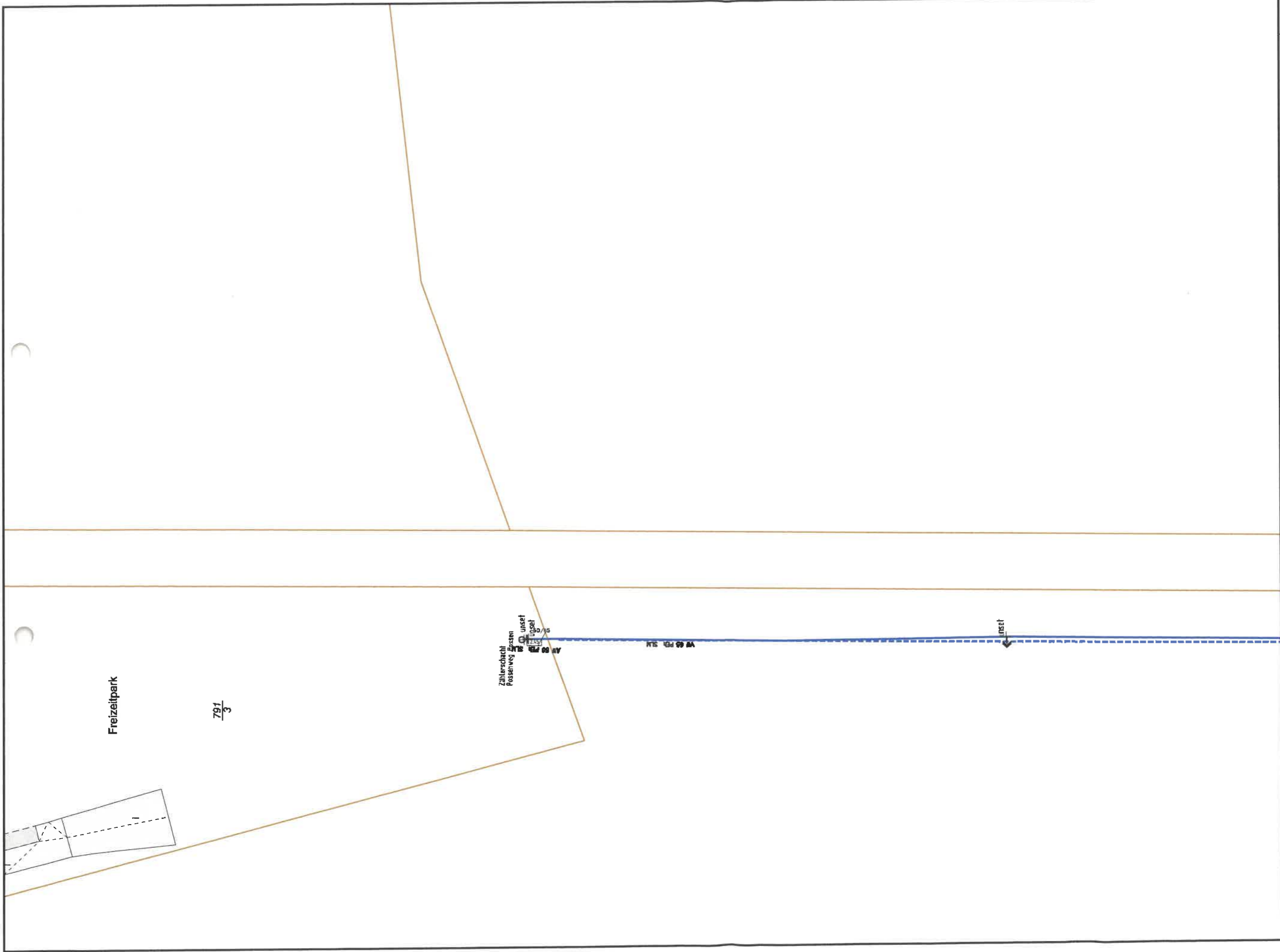
Sollte sich durch die geplante Bebauung der Trinkwasserbedarf erhöhen, kann dies durch den TAZ Helbe-Wipper nicht abgesichert werden.

Mit freundlichen Grüßen

TRINKWASSER- UND ABWASSERZWECKVERBAND HELBE-WIPPER


Schwarzbach
Vertreter / BFT

Anlage
Bestandsplan TW+~~Abw~~



Handel im Namen und auf Rechnung des
Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes
Sonderhausen

Stadtwerke Sonderhausen GmbH
 Am Jochseeplatz 1
 37083 SONDERHAUSEN
 ☎ (0 50 52) 60 48 0 • Fax 60 48 812
05.01.2024 W. Müller

Nur zur Information:
 Zwischenzeitliche Gewährleistungsansprüche

Hinweis!
 Zwischenzeitliche Lage und Bestandsänderungen
 können Abweichungen bestehen.



Trinkwasser- und Abwasserzweckverband 'Helbe Wipper'
 37076 Sonderhausen, A.-Pöhlke-Platz 27 • Tel.: (05052) 611 0

Projekt: SDH/ Possen

Trinkwasser	1:600	Maßstab von	weise	Termin: 01. November 2024
-------------	-------	-------------	-------	---------------------------

Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Fachbereich Bau- und Kunstdenkmalpflege, Petersberg 12, 99084 Erfurt

info@meiplan.de

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn
Käthe-Kollwitz-Str. 9
D - 99734 Nordhausen

Sondershausen (Landkreis Kyffhäuserkreis)
2. Änderung B-Plan Nr. 54 „Freizeitpark Possen“
Vorentwurf
Stand August 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die in Rede stehende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ sieht ein Plangebiet mit 4 Teilbereichen, welche sich alle innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Freizeitpark Possen“ mit seiner 1. Änderung befinden, vor. Die Teilbereiche wurden nachfolgend in der textlichen Begründung benannt:

„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 Indoorspielplatz, ein Stall

Ihr/e Ansprechpartner/in

Elisabeth Bode M.Sc.
Dr. Robert Knechtel

Durchwahl

Telefon +49 (361) 57-3414 300
57 3223365
Telefax +49361 573414 390

E-Mail

post.erfurt@tlda.thueringen.de
Robert.Knechtel@tlda.thueringen.de

Unser Zeichen

(bitte bei Antwort angeben)
5060-A4-4621/49-3-6853/2024

Erfurt, den 20.11.2024

und Futtermittellager sowie ein Einfamilienhaus als Betriebswohnung der Betreiber des Freizeitparks. Es befindet sich in einer Höhenlage zwischen 414 und 418 müNNH. 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 Freizeitparks 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 müNNH.“

Mit der o.g. vorgelegten Planung wurden folgende Unterlagen beigebracht:

- Planzeichnung im Maßstab 1:2.000, erarbeitet durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, datiert August 2024,
- 23 Seiten textliche Begründung, erarbeitet durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, datiert August 2024,
- Anlage 1 zur Textlichen Begründung Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 54 erarbeitet durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn, datiert November 2013.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Maßgebliche Grundlage unserer Stellungnahme ist das Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018.

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

Das Objekt ehemaliges Jagdschloss „Zum Possen“ wurde am 12.03.2002 und zuletzt am 04.04.2013 vom TLDA in seiner Denkmaleigenschaft bestätigt und in das Denkmalsbuch 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.

Die Errichtung baulicher Anlagen in der Nachbarschaft dieser o.g. Sachteile des Kulturdenkmals ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und bedarf im Baugenehmigungsverfahren der Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde oder zusätzlich einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis.

Aus Sicht des Fachbereiches Bau- und Kunstdenkmalpflege 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 gemäß § 2, Abs. 7 ThürDSchG gerechnet werden.

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.

Diese Forderung ist gemäß § 12 Ziff. 2 ThürDSchG als Auflage der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Elisabeth Bode M.Sc.
Referentin
Bau- und Kunstdenkmalpflege

Dr. Robert Knechtel
Referent
Arch. Gebietsreferat Nord

(ohne Unterschrift, da elektronisch erstellt)

Verteiler: LRA Kyffhäuserkreis
Untere Denkmalschutzbehörde
denkmalschutz@kyffhaeuser.de