

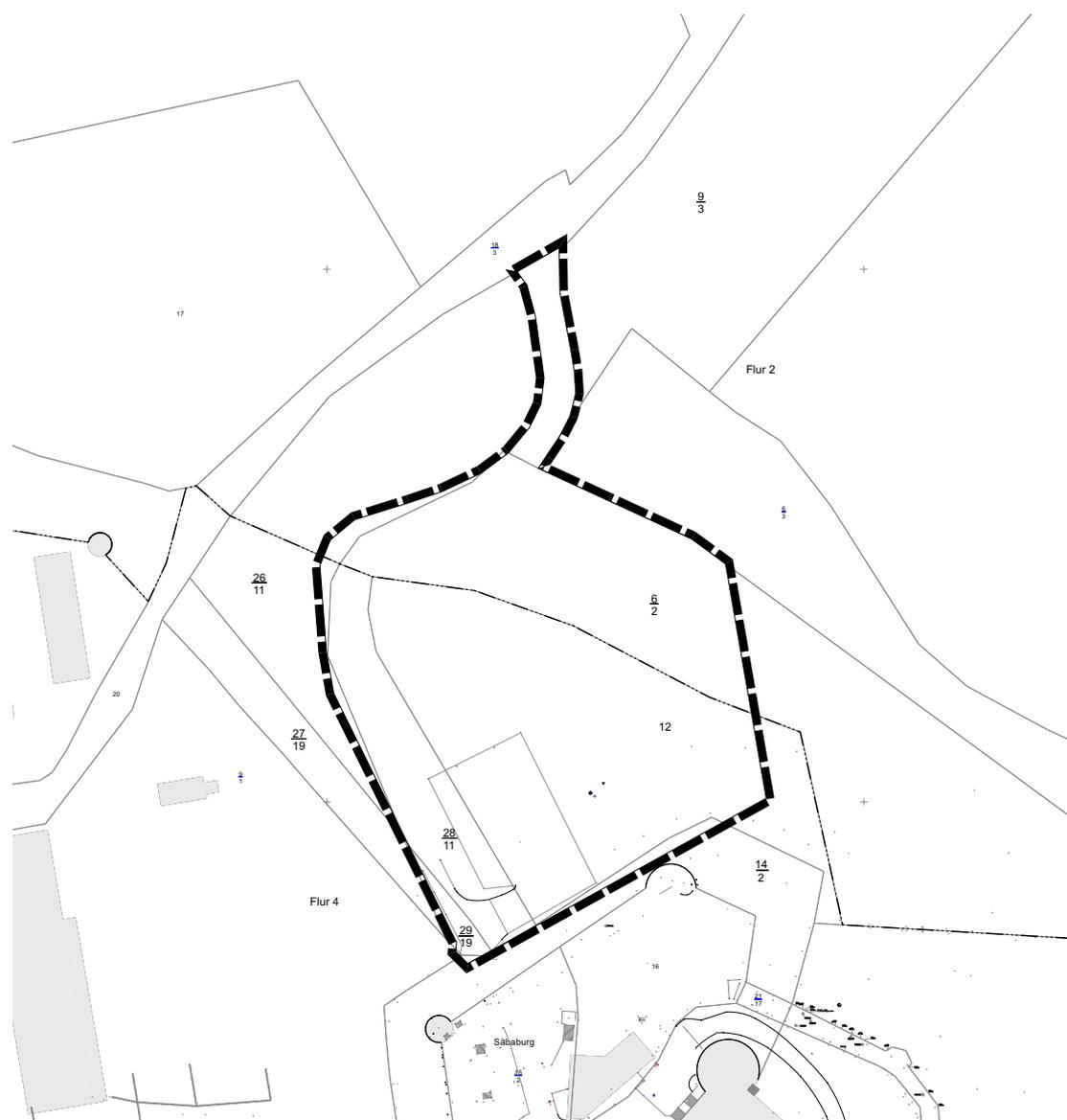


Stadt Hofgeismar

# 61. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 „Hotel Sababurg“

Begründung  
- Vorentwurf-

Stand: 06.08.2025



# 61. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 „Hotel Sababurg“

Begründung  
- Vorentwurf-

Stand: 06.08.2025

**Vorhabenträgerin:**



**Land Hessen,**

vertreten durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)

Niederlassung Nord  
Leuschnerstraße 75, 34134 Kassel

**Bearbeitung:**



Michael Linker  
Dominik Röttger

## Teil A: Städtebaulicher Teil

<b>1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass und -erfordernis	4
1.2 Allgemeine Planungsziele	4
1.3 Planverfahren und Verfahrensablauf	4
1.3.1 Planverfahren	4
1.3.2 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	5
1.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	5
1.3.4 Öffentliche Auslegung (Entwurfsoffenlage)	5
1.3.5 Feststellungsbeschluss	6
1.4 Lage und Größe des Geltungsbereichs	6
<b>2 Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
2.1 Räumliche Lage	8
2.2 Übergeordnete Planungen	9
2.2.1 Regionalplan Nordhessen	9
2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)	10
2.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne	11
<b>3 Umwelt- und Artenschutz</b>	<b>11</b>
3.1 Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	11
<b>4 Denkmalschutz</b>	<b>12</b>
<b>5 Gesamtabwägung</b>	<b>12</b>
<b>6 Kosten</b>	<b>12</b>

## Teil B: Umweltbericht

# 1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

## 1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Hofgeismar befindet sich inmitten des Reinhardswaldes die Sababurg, die zusammen mit dem am Fuß der Burg befindlichen Tierpark Sababurg ein über die Region hinaus beliebtes Auszugsziel darstellt.

Auf der Burg befand sich bis 2018 ein Hotel- und Restaurantbetrieb, der aufgrund des allgemein schlechten baulichen Zustandes der Gebäudeerweiterungen aus den 1960er und 1970er Jahren stillgelegt wurde. Seitdem wurden die abgängigen Gebäudeteile rückgebaut und eine Bauvolumenstudie aufgestellt, um geeignete Räume und Maße für Neubauten eines Hotels sowie eines Restaurantgebäudes unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zu ermitteln. Im Ergebnis ist innerhalb der Burganlage ein Neubau für ein Restaurant mit Terrasse und ein Hotelneubau außerhalb der Burganlage, am nördlichen Hangbereich teilweise auf einem bestehenden Parkplatz vorgesehen.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich wird für die Neuerrichtung des Hotels die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Das Planziel ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar, der die Flächen derzeit als landwirtschaftliche Flächen mit einer Signatur für Bestandsflächen darstellt. Mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar erfolgt die Darstellung von einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es erfolgt ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Allgemeine Planungsziele

Gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Auch eine nachhaltige Energieversorgung durch die Anwendung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Strom und Wärme sind mittlerweile über das Baugesetzbuch erfasst und werden über § 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert.

## 1.3 Planverfahren und Verfahrensablauf

### 1.3.1 Planverfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des §

1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann.

Im vorliegenden Fall liegt ein Bedarf für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor, zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotels in direkter Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Sababurg sowie der Lage innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage. Es erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren nach § 30 i.V. m. § 12 BauGB. Die Umweltbelange sind im Umweltbericht darzulegen (§ 2a BauGB), der als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen ist, und dessen Inhalte in Anlage 1 zum BauGB aufgeführt sind. Der Umweltbericht wird parallel zum weiteren Verfahren bearbeitet.

Da Bebauungspläne aus den Festlegungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, der wirksame Flächennutzungsplan für den Standort aber „landwirtschaftliche Flächen“ mit einer Signatur für „Bestandsflächen“ darstellt, muss dieser im betroffenen Bereich in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Hotel“ sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert werden; dies erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

### 1.3.2 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Der Beschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Hotel Sababurg“ sowie die 61. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in ihrer Sitzung am 15.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am .....

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

### 1.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem .....

Die Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung erfolgte ortsüblich am .....

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Anschreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem .....

### 1.3.4 Öffentliche Auslegung (Entwurfsoffenlage)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in der Sitzung am ..... dem Entwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am .....

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung hat vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-  
gelegen.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

### 1.3.5 Feststellungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wurde in der Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt –

### 1.4 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Hofgeismar, innerhalb der Gemarkung Sababurg und liegt direkt unterhalb der äußeren Burgmauer der denkmalgeschützten Sababurg. Nach § 2 Abs. 3 ist der Bereich um die Burganlage herum als historische Grünfläche als Teil der Gesamtanlage als Kulturdenkmal ebenfalls im Denkmalverzeichnis aufgeführt. Das Plangebiet setzt sich aus einem bestehenden Parkplatz, Grünflächen mit einem Streuobstbestand sowie einer Erschließungsstraße zusammen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sind identisch.

Betroffen sind in der Flur 2, die Flurstücke 6/2 tlw. und 9/3 tlw. sowie in der Flur 4, die Flurstücke 12 tlw., 14/2 tlw., 26/11 tlw., 28/11 und 29/19 tlw. Die Fläche beträgt insgesamt ca. 5.500 m<sup>2</sup>. Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß Planzeichnung der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden grenzt eine Erschließungsstraße an, außerdem befinden sich hier zwei Besucher-Parkplätze,
- Im Osten grenzen Grünlandflächen und ein bewachsener Hang mit Bäumen an, der in Wald übergeht,
- Im Süden befindet sich die Burganlage der Sababurg, weiter südlich fällt die Topografie stark ab, hier sind Bäume bzw. Waldflächen auf einem bewachsenen Hang angrenzend, am Fuße des Hanges befinden sich Flächen, die zum Tierpark Sababurg gehören,
- Im Westen fällt das Gelände ab, hier befindet sich ein Fußweg, der nach Nordwesten zu der angrenzenden Erschließungsstraße und zu einem der Parkplätze führt. Entlang des Fußweges verläuft eine Mauer, dahinter befinden sich Gebäude, die vom Tierparkbetrieb genutzt werden.

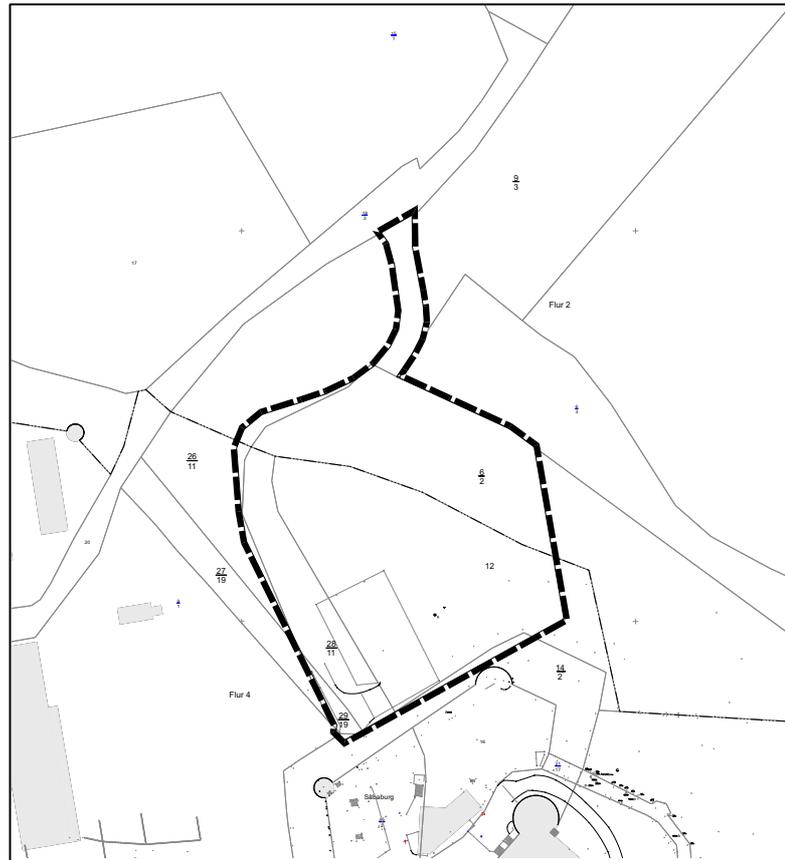


Abbildung 1: Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs  
(Eigene Bearbeitung)



Abbildung 2: Parkplatzes unterhalb der Burg  
(Eigene Aufnahme LBIH)



Abbildung 3: Böschungskante unterhalb des Parkplatzes  
(Eigene Aufnahme LBIH)

Das Plangebiet weist im Süden, im Bereich des Parkplatzes eine ebene Fläche auf, die Höhenlage liegt bei ca. 333 m. ü. NHN. Nach Norden und Osten im Bereich der bestehenden Streuobstwiese fällt das Gelände teilweise stark ab, in Richtung der Erschließungsstraße, die zum Parkplatz und zur Burg hochführt, ist eine Böschung vorhanden. Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt die Höhenlage zwischen ca. 321 bis 322 m. ü. NHN.

## 2 Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes weist eine Größe von ca. 5.500 m<sup>2</sup> auf und befindet sich vorgelagert von der Sababurg teilweise auf der Kuppellage, aber auch im Bereich des bewachsenen Burghanges. Eine bestehende Nutzung stellt der Parkplatz dar, der Platz für ca. 20 Pkws bietet. Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Luftbild zur Übersicht des Geltungsbereichs und den angrenzenden Nutzungen (Quelle: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de))

Über eine private Erschließungsstraße ist das Plangebiet erschlossen, die sich ebenso wie das gesamte Plangebiet und die Sababurg sowie weitere umliegende Flächen im Besitz des Landes Hessen befinden. Die Erschließungsstraße führt auf eine weitere Straße im Norden und diese hat Anschluss an die nördlich verlaufende K 56, worüber Anschluss an das Örtliche Straßennetz besteht. Die Erschließungsstraße, die hoch zur Burg und zum bestehenden Parkplatz führt, weist eine geringe Breite auf, in einem Kurvenbereich ist die Straße aufgeweitet, sodass hier Begegnungsverkehr stattfinden kann. Im Bereich zum Einmündungsbereich zur K 56 befindet sich die Bushaltestelle „Dornröschenschloss“, worüber Anschluss an das ÖPNV-Netz der Stadt Hofgeismar und der umliegenden Ortschaften besteht.

Die Lage im direkten Umfeld zur Sababurg und deren historische Bedeutung sowie das Plangebiet selbst als historische Grünfläche als Teil der Gesamtanlage stellen besondere

Anforderungen an die Gestaltung und Kubatur von Neubauten.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt und zudem von einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ überlagert.

„Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf.“

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung eines Neubaus für ein Hotel im direkten Umfeld der Sababurg auf einer Fläche von ca. 5.500 m<sup>2</sup> beinhaltet sowohl die Fläche für den Neubau als auch eine bestehende Streuobstwiese, die im Bestand gesichert und durch gezielte Maßnahmen aufgewertet werden soll. Die naturschutzfachliche Aufwertung der Streuobstwiese dient zudem der Hangbegrünung nach Norden, sodass die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft verbessert werden kann, sodass dem raumordnerischen Ziel für Natur und Landschaft entsprochen werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass das vorliegende Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu vereinbaren ist.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 (Quelle: RP Kassel)

## 2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar aus dem Jahr 1977 sowie in der Neuzeichnung von 2024 wird der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Flächen mit einer überlagerten Signatur für Bestandsflächen darstellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Aufgrund des Planziels der Darstellung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die 61. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung gemäß § 8 BauGB erforderlich.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1977



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Neuzeichnung (2024) des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes

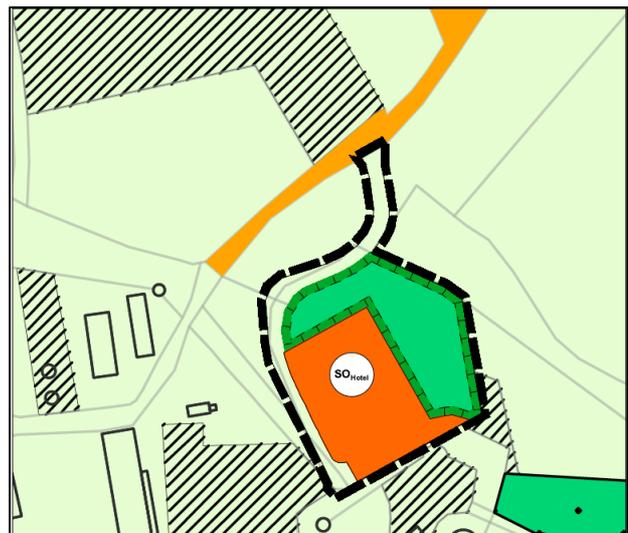


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Planzeichnung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 2.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil rechtskräftiger Bebauungspläne. In räumlicher Nähe zum Plangebiet gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## 3 Umwelt- und Artenschutz

### 3.1 Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren und der parallelen 61. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht die Notwendigkeit eines Umweltberichtes (gemäß § 2a BauGB). Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Absichtungsregelung verwiesen (§ 2 Abs.4 Satz 5 BauGB). Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Zuge der Planung wurde Anmerkungen zu den Umweltbelangen gemacht und deren Ergebnisse zur Biotoptypenkartierung als eigenständiger Teil B dieser Begründung zusammengefasst.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

## 4 Denkmalschutz

Die Burganlage Sababurg ist mit ihren Bestandteilen (Palasbau, Kanzleigebäude, Burgtor, Burgmauer) als Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgeführt.

Nach § 2 Abs. 3 HDSchG ist der Bereich um die Burganlage herum als historische Grünfläche als Teil der Gesamtanlage als Kulturdenkmal ebenfalls im Denkmalverzeichnis aufgeführt. Auch besteht für die Freiraum- und Außenraumgestaltung eine Genehmigungspflicht gemäß HDSchG. Sobald die Maßnahme und das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind ist die Untere Bauaufsichtsbehörde (UBB) einzubeziehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) im Verfahren eingebunden und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung eingeholt. Besteht hingegen keine Baugenehmigungspflicht, ist das Landesamt für Denkmalpflege für diese Maßnahmen die Genehmigungsbehörde.

## 5 Gesamtabwägung

Die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die vorbereitende Bauleitplanungsebene für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 72 „Hotel Sababurg“, der die Errichtung eines Hotels in direkter Umgebung zur Sababurg in Hofgeismar vorsieht.

Das Vorhaben ist Teil eines Gesamtkonzeptes zur Attraktivitätssteigerung der Sababurg für den Tourismus und Freizeitnutzer. Neben der denkmalgerechten Sanierung der Burganlage und der Schaffung eines neuen gastronomischen Angebots innerhalb der historischen Mauern ist die Errichtung eines Hotels außerhalb der Burgmauern vorgesehen. Es sollen wieder Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden, um weitere Besuchergruppen anzusprechen und die Region zu stärken.

Dabei ordnet sich der Neubau der denkmalgeschützten Sababurg optisch unter und fügt sich in die Gesamtanlage ein, wofür Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen werden. Auch die Berücksichtigung der besonderen Topografie, bedingt durch die Kuppellage, ist ein wichtiger Bestandteil des geplanten Gebäudeneubaus.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

## 6 Kosten

Für die Stadt Hofgeismar entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Kosten. Die Kosten trägt das Land Hessen.

Aufgestellt:  
Stadt Hofgeismar

Bearbeitet:  
ebene 4  
architektur und städtebau

Teil B: Anmerkungen zu den Umweltbelangen (Umweltbericht)