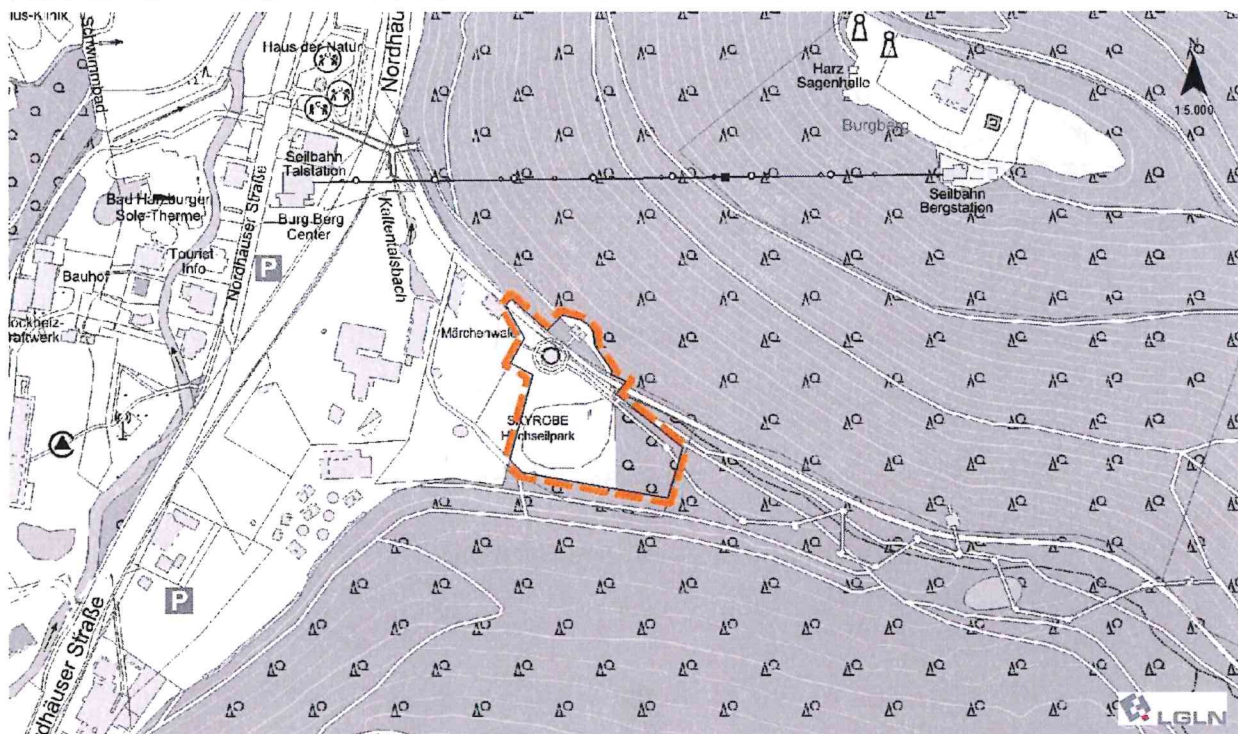


Stadt Bad Harzburg

Bebauungsplan Nr. 60 „Kaltes Tal“



Begründung

Urschrift

Stand: 15.12.2025

Betreuung:

(Unterschrift)

 planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

604 BP Begründung Urschrift.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 60 „Kaltes Tal“

Projektnummer:

604 BP Begründung Urschrift.docx

Kommune:

Stadt Bad Harzburg
Forstwiese 5
38667 Bad Harzburg

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Raphael Bachmann, M.Sc.
Dipl.-Ing. Wolfgang Pehle
Thomas Fatscher, Dipl.-Geograph



INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis	3
2.3	Beschreibung des Plangebietes	4
2.4	Projektbeschreibung	6
2.5	Ziele und Zwecke der Planung	8
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	9
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	9
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Plangrundlagen	12
4	Prüfung von Planungsalternativen	13
5	Festsetzungen	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.1.1	Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO FRV)	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	16
5.2.1	Grundfläche	16
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen	16
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
5.4	Verkehrsflächen	17
5.5	Grünfläche	17
5.6	Wasserflächen	18
5.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
5.7.1	Erhaltung der vorhandenen Waldbereiche und Gehölzbestände (E1)	18
5.7.2	Erhaltung des Kaltetalbaches und dessen Gewässerrandstreifen (E2)	19
5.7.3	Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur (P1)	19
5.8	Sonstige Festsetzungen	20
5.8.1	Geltungsbereich	20
5.9	Nachrichtliche Übernahme	20
5.9.1	Bodenplanungsgebiet	20



6	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	21
6.1	Lage und Landschaftsbild	21
6.2	Städtebauliche Entwicklung und Konzeption	21
6.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	22
6.4	Verkehr, Erschließung und Erreichbarkeit	23
6.5	Ver- und Entsorgung	23
6.6	Immissionsschutz	24
7	Umweltauswirkungen der Planung	24
7.1	Zusammenfassung des Umweltberichts	25
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	26
7.3	Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung	26
8	Hinweise	27
8.1	Artenschutz	27
8.2	Hinweise Träger öffentlicher Belange	27
9	Städtebauliche Werte, Kosten	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS-Kartenserver 2025)	5
Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: LGLN-Kartenserver 2025)	5
Abbildung 3: Lageplan der geplanten Eventtürme, Quelle: BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH	6
Abbildung 4: Lageplan des geplanten Abenteuerspielplatzes Quelle: BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH	7
Abbildung 5: 3D-Ansicht der Planung aus Süden: BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH	7
Abbildung 6: 3D-Ansicht der Planung aus Norden: BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH	8
Abbildung 7: Planzeichnung des RROP 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot-gestrichelt)	10
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Bad Harzburg)	11
Abbildung 9: 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg	12
Abbildung 10: Ergebniskarte Luftbildauswertung bzgl. Kampfmitteln, Quelle: LGLN	28
Abbildung 11: Versorgungsleitungen im Plangebiet, Quelle: Harz Energie	29





TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanz

29

ANHANG

- Lageplan des aufgeständerten Abenteuerspielplatzes, BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH, April 2025



1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Kaltes Tal“, sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 01.04.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60 „Kaltes Tal“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB am 28.06.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB fand nach Bekanntmachung am 28.06.2025 vom 07.07.2025 bis 04.08.2025 statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2025 gemäß § 4 (1) BauGB bis zum 04.08.2025 beteiligt.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 09.09.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 „Kaltes Tal“ einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 60 „Kaltes Tal“ wurde nach Bekanntmachung am 12.09.2025 vom 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16.09.2025 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 04.11.2025 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 „Kaltes Tal“ einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a



(3) BauGB in Verbindung mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 (2) BauGB beschlossen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 „Kaltes Tal“ einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht wurde nach Bekanntmachung am 07.11.2025 vom 10.11.2025 bis einschließlich 24.11.2025 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.11.2025 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB erneut beteiligt.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 09.12.2025 den Bebauungsplan Nr. 60 „Kaltes Tal“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung und die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Die BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH beabsichtigt für eine Fläche im Süden von Bad Harzburg die Weiterentwicklung des Freizeitgeländes „Kaltes Tal“ zu einer WipfelErlebnis-Welt“. Hierzu soll der Hochseilpark „Skyrope“ abgerissen und durch mehrere Eventtürme in Form eines aufgeständerten Abenteuerspielplatzes ersetzt werden. Der Abenteuerspielplatz soll mit dem bestehenden Baumwipfeldpfad „Harz“ und der dazugehörigen Aussichtsplattform verbunden werden. Der aufgeständerte Abenteuerspielplatz besteht aus unterschiedlichen Kletter- u. Netzelementen die miteinander verbunden sind und beinhaltet Spiel- u. Sprungeräte, Seilelemente, Rutschen, Röhren und Anlagen für einen freien Fall. Zudem befindet sich innerhalb der Eventtürme des Abenteuerspielplatzes ein Café, Servicräume sowie Sanitär- u. Erschließungsanlagen. Darüber hinaus soll es im Bereich der Neuplanung zukünftig möglich sein touristisch übernachten zu können.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Waldgebiets des Harzes. Die Planungen umfassen die Errichtung mehrerer Eventtürme in Form eines aufgeständerten Abenteuerspielplatzes, die harmonisch in die umgebende Natur und die Waldbereiche integriert werden sollen, ohne den Charakter des Waldes zu beeinträchtigen.

Mit der Planung wird die Stärkung und Weiterentwicklung des touristischen Potenzials der Stadt Bad Harzburg gefördert und das bestehende Erholungs-, Freizeit- und Abenteuergeräunde weiterentwickelt.

Die Konzeption dieses Projekts legt besonderen Wert auf die Schaffung von Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie auf Aspekte wie Information, Spannung und Unterhaltung.

Die Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur durch eine Freizeitanlage verspricht eine Belebung des vorhandenen Ausflugsziels. Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur sind die örtlichen Gegebenheiten gut geeignet, um neue öffentliche Freizeitmöglichkeiten zu etablieren.



Das Projekt wird von der Stadt Bad Harzburg unterstützt, um ein attraktives Angebot für Touristen und Besucher zu ermöglichen und zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und der Region beizutragen. Zudem bietet die Planung die Möglichkeit, die natürliche Umgebung auf innovative Weise zu erleben und aktiv zu nutzen. Die GipfelErlebnisWelt kann Besuchern einzigartige Erlebnisse bieten und das touristische Potenzial der Region weiter stärken.

2.2 Planungserfordernis

Die bisherigen Anlagen im Plangebiet wie der Baumwipfelpfad und die dazugehörige Aussichtsplattform wurden als sonstige Vorhaben im Außenbereich genehmigt.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB, da es weder im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB liegt, noch ein Bebauungsplan bisher für das Plangebiet vorhanden ist.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der nun angestrebten Weiterentwicklung des Freizeitareals, stellt die Stadt Bad Harzburg einen Bebauungsplan im Normalverfahren auf. Damit kommt die Stadt den Vorgaben aus § 1 (3) BauGB nach, denn Bauleitpläne haben Gemeinden aufzustellen bzw. zu ändern oder zu ergänzen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis wird im vorliegenden Fall gesehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt für das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet dar. Ein nördlicher Teilbereich wird als Waldfläche im derzeitigen Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund der im Plangebiet bestehenden und angestrebten Planungen ist das Entwicklungsgebot nicht gewahrt. Vor diesem Hintergrund erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg. Für das Plangebiet wird die Darstellung eines Sonderbaufläches mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ angestrebt, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB gerecht zu werden.

In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren, Vorgaben für eine geordnete städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung zu machen und im Plangebiet die neuen Nutzungen des Freizeitgeländes zu etablieren.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Harz“ befindet, wurde eine entsprechende Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Daher erfolgte parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Zur Baurechtssetzung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Kaltes Tal“. Im Parallelverfahren erfolgt die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,91 ha.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Stadt Bad Harzburg, im Anschluss an die Bundesstraße B4. Der Geltungsbereich befindet sich im Umfeld von diversen touristischen Einrichtungen und Attraktionen. Im Plangebiet selbst befindet sich der Baumwipfelpfad „Harz“ mit Aussichtsplattformen und den dazugehörigen Nebenanlagen. Zusätzlich befindet sich zentral im Plangebiet ein Hochseilpark „Skyrope“. Darüber hinaus verläuft im Norden des Plangebietes der Kaltetalbach als Gewässer 3. Ordnung durch das Plangebiet. Die weiteren Plangebietsflächen sind durch Waldbereiche und Gehölzbestände gekennzeichnet.

Der Baumwipfelpfad führt sich weiter Richtung Osten fort. Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes schließen sich weitere Waldflächen an. Direkt westlich an das Plangebiet grenzt ein bestehender Märchenwald. Weiter westlich befinden sich weitere touristische Einrichtungen wie das „Sonnenresort Ettershaus“ und das Restaurant „Ursprung“. Weiter nördlich des Plangebietes befindet sich die Baumschwebbahn Bad Harzburg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 23/4, Flur 4, Gemarkung Bad Harzburg vollständig sowie Teilstücke der Flurstücke 41/184, 41/224, 41/232, Flur 1, Gemarkung Harzburg-Forst I.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,91 ha (9.100 m²).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Von Ost nach West erstreckt sich das Plangebiet mit einer Ausdehnung von maximal 180 m. Von Nord nach Süd auf einer Strecke von maximal 130 m. Für den Großteil der Flächen weist das Plangebiet eine Höhe von ca. 305 m ü. NHN (Normalhöhenull) auf. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes liegt eine Hanglage vor. Am südlichen Plangebietsrand weist das Plangebiet eine Höhe von ca. 315 m ü. NHN auf.

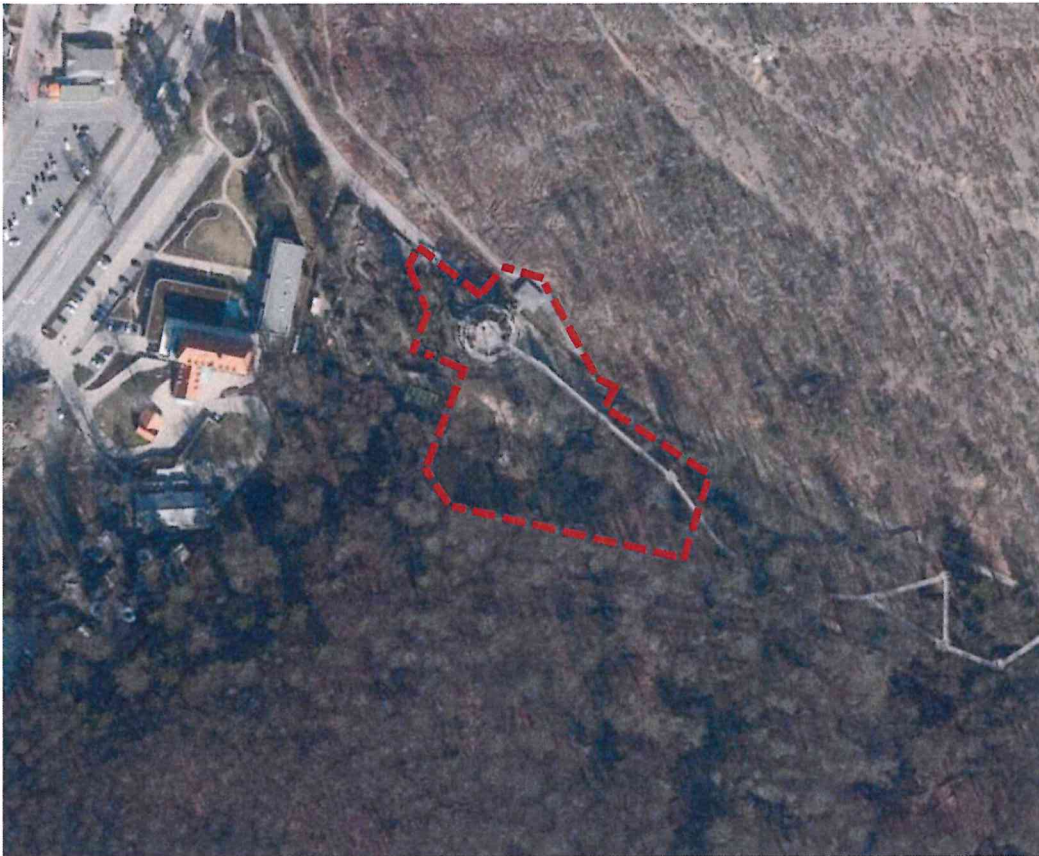


Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: NIBIS-Kartenserver 2025)

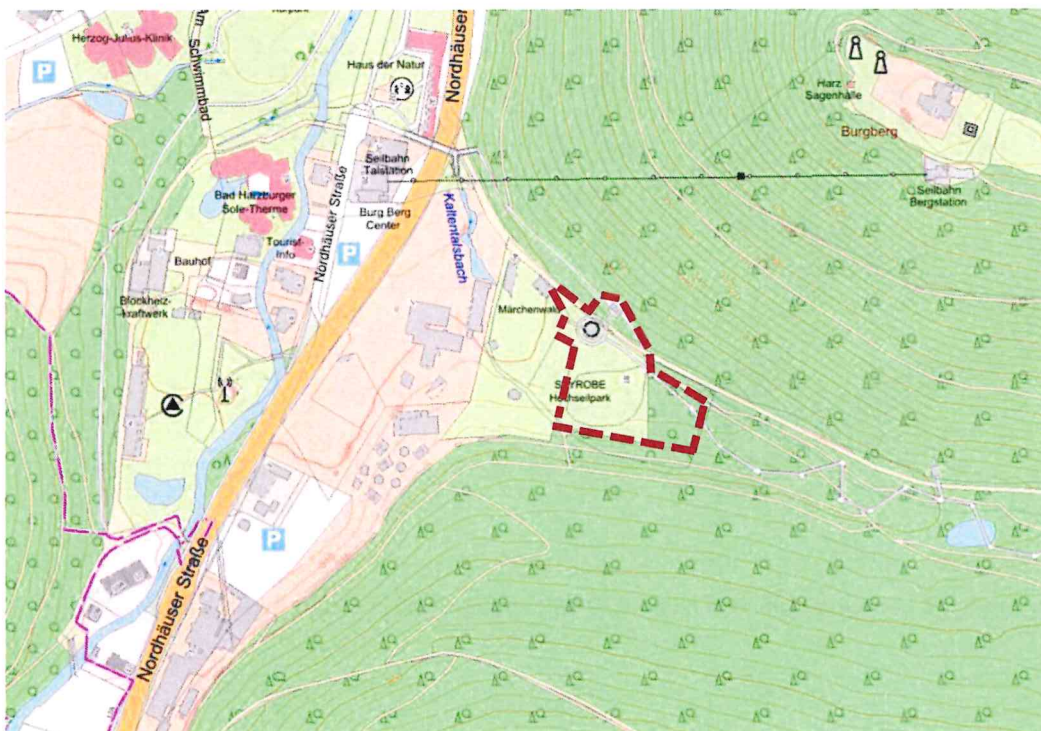


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: LGLN-Kartenserver 2025)

2.4 Projektbeschreibung

Die BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH plant die Weiterentwicklung des Freizeitgeländes „Kaltles Tal“. Am Standort soll eine WipfelErlebnisWelt entstehen, die sich aus den bestehenden und geplanten Anlagen zusammensetzt. Der vorhandene Baumwipfelpfad verläuft im Norden des Plangebietes. Darüber hinaus befindet sich eine Aussichtsplattform des Baumwipfelpfades ebenfalls im Norden des Plangebietes. Der bisherige Hochseilpark „Sky-rope“ im zentralen Bereich des Plangebietes soll weichen und an der Stelle ein aufgeständerter Abenteuerspielplatz entstehen.

Der Abenteuerspielplatz wird durch eine entsprechende Wegeverbindung an den nördlichen Baumwipfelpfad angebunden. Die Konstruktion basiert auf Stahlkonstruktionen welche mithilfe von Fundamenten installiert werden. Der aufgeständerte Abenteuerspielplatz umfasst einzelne Eventtürme die durch Kletter- u. Netzelemente miteinander verbunden sind. Darüber hinaus sollen im Rahmen des Abenteuerspielplatzes Spiel- u. Sprunggeräte, Seilelemente, Rutschen, Röhren und Anlagen für einen freien Fall entstehen. Zudem befinden sich innerhalb der Eventtürme des Abenteuerspielplatzes ein Café, Servicräume sowie Sanitär- u. Erschließungsanlagen. Darüber hinaus soll es im Bereich der Neuplanung zukünftig möglich sein touristisch übernachten zu können. Mit der Planung sollen die Besucherzahlen gehalten. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich öffentliche Parkplätze. Die Errichtung von Stellplätzen ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen das Planvorhaben beispielhaft dar.

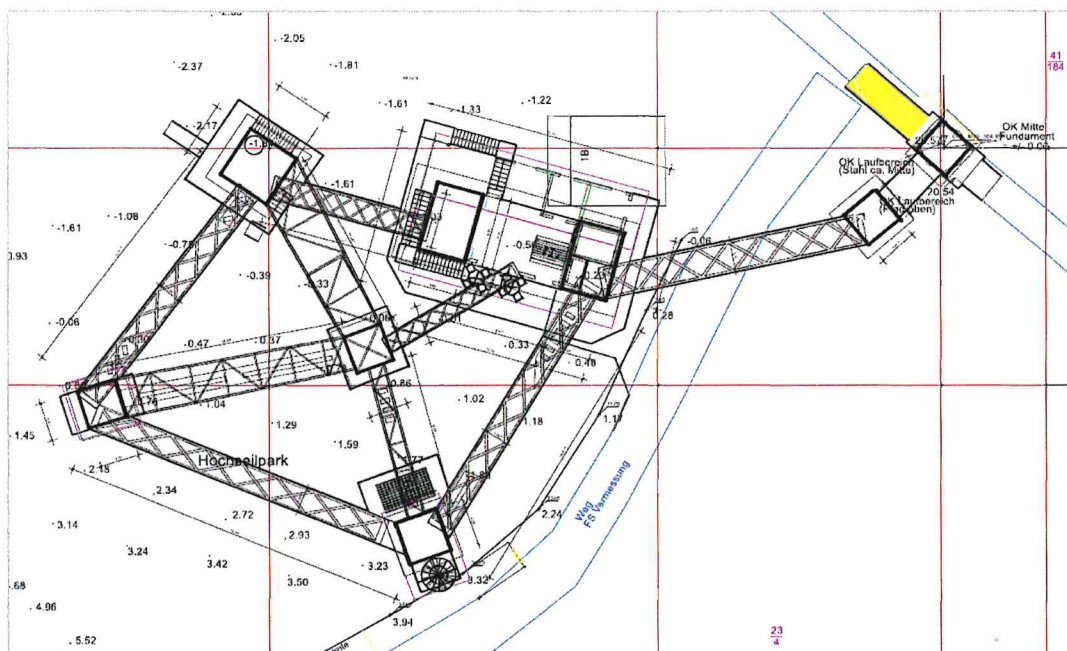


Abbildung 3: Lageplan der geplanten Eventtürme, Quelle: BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH

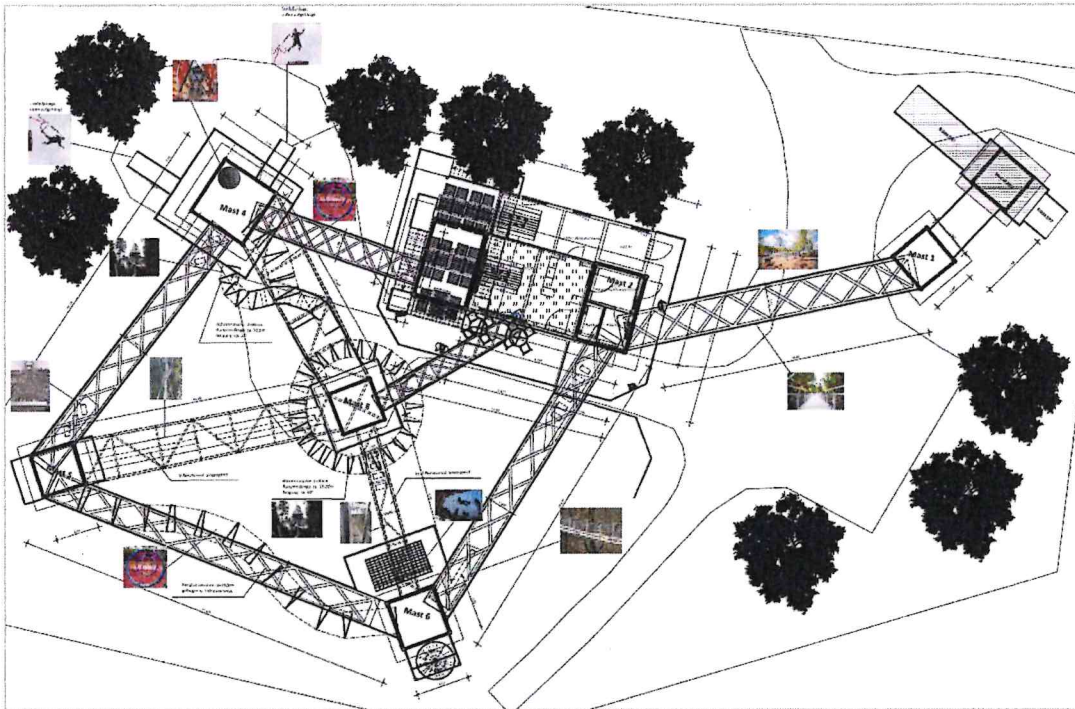


Abbildung 4: Lageplan des geplanten Abenteuerspielplatzes Quelle: BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH

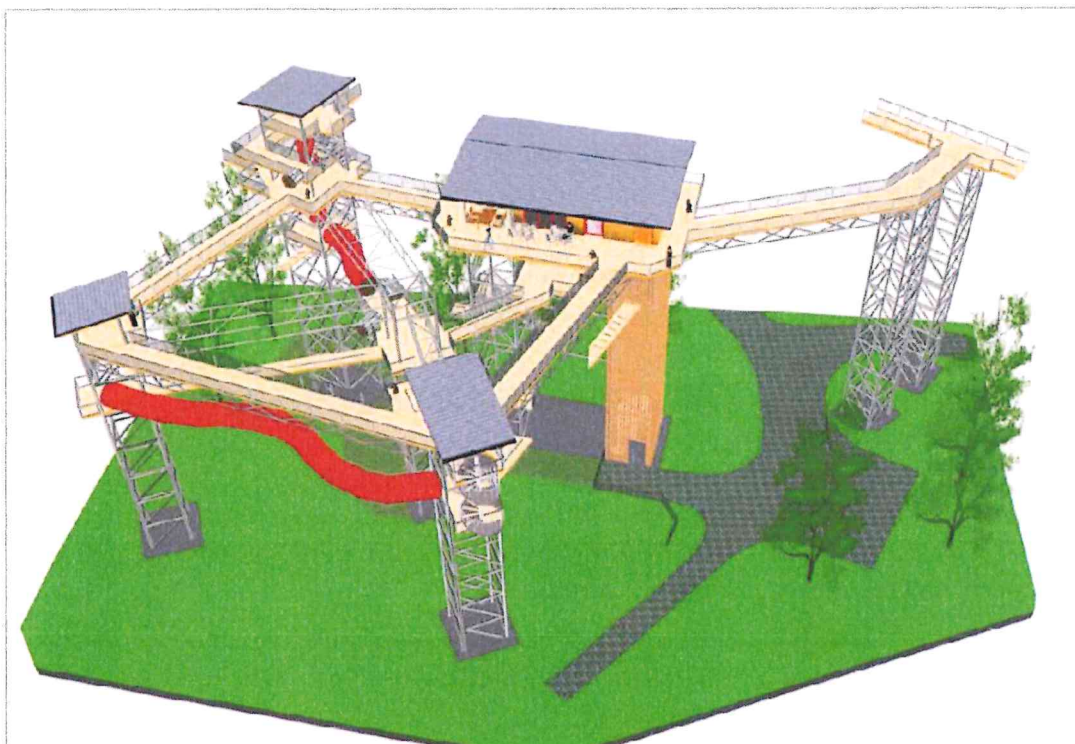


Abbildung 5: 3D-Ansicht der Planung aus Süden: BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH

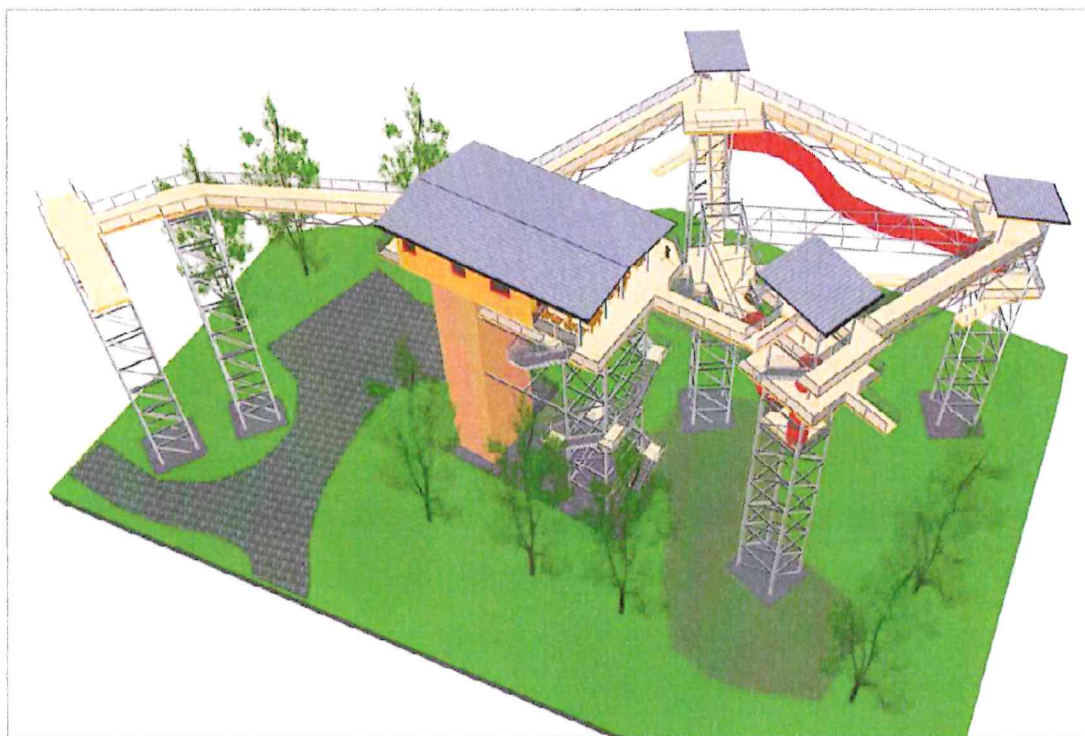


Abbildung 6: 3D-Ansicht der Planung aus Norden: BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH

2.5 Ziele und Zwecke der Planung

Im Folgenden werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erläutert:

- Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Vorbereitung für die Weiterentwicklung des bestehenden Freizeitgeländes zur GipfelErlebnis-Welt im planungsrechtlichen Außenbereich.
- Auf einer Fläche mit einer Größe von ca. 0,91 ha, südlich der Stadt Bad Harzburg, sollen im Anschluss an den bestehenden Baumwipfelpfad mehrere Eventtürme in Form eines aufgeständerten Abenteuerspielplatzes entstehen.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ (SO FRV). Im Parallelverfahren erfolgt die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg. Für das Plangebiet wird die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ angestrebt, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB gerecht zu werden.
- Parallel zur Aufstellung Bebauungsplanes erfolgte aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Harz“ die Entlassung des Plangebietes aus der Schutzgebietskulisse.
- Vor dem Hintergrund der Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet 147 und zum Vogelschutzgebiet V53 „Nationalpark Harz“ erfolgt eine Vorprüfung gem. der FFH-Richtlinie.

- Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt im Anschluss an die Bundesstraße B4 über die vorhandene Zuwegung zum Plangebiet.
- Die Belange des Waldes sollen im Plangebiet ausreichend und adäquat gewürdigt werden.
- Die Belange des Artenschutzes werden durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gewürdigt.
- Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung gewürdigt und in einem Umweltbericht dokumentiert.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Dies bedeutet, dass sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer übergeordneten Anpassungsverpflichtung unterliegen. Die planerischen Entscheidungen der Gemeinde müssen daher in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gebracht werden.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen 2022 (LROP) werden in dem Regionalen Raumordnungsplan des Großraum Braunschweig (RROP) aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele konkretisiert.

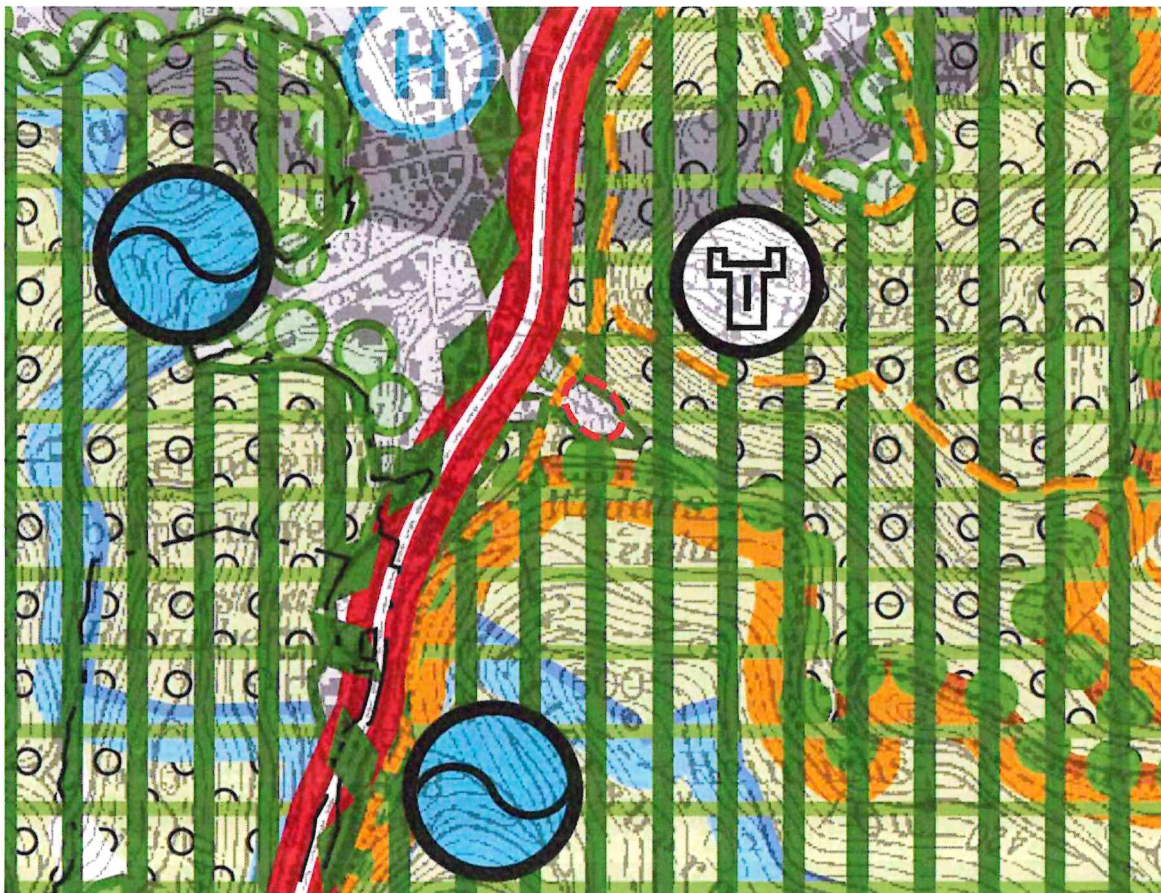


Abbildung 7: Planzeichnung des RROP 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot-gestrichelt)

Derzeit gültig ist das RROP aus dem Jahr 2008. Das RROP 2008 wurde durch die 1. Änderung zum Thema „Weiterentwicklung der Windenergienutzung“ fortgeschrieben. Die Stadt Bad Harzburg wird als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemeinsam mit den Mittelzentren Clausthal-Zellerfeld, Goslar und Seesen bildet die Stadt Bad Harzburg einen mittellentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen. Das Plangebiet wird im Rahmen des vorhandenen Siedlungsbereiches der Stadt Bad Harzburg dargestellt. Westlich des Plangebietes wird ein regional bedeutsamer Radweg und weiter westlich die Bundesstraße B4 als Vorranggebiet Verkehr dargestellt. Südlich des Plangebietes wird ein Vorranggebiet Nationalpark und ein Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt. Darüber hinaus werden südlich, östlich und nördlich des Plangebietes die Vorbehaltskulissen Wald und Erholung und die Vorrangkulisse Natur und Landschaft dargestellt.

Aufgrund der Darstellung des Plangebietes innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches ist die Planung mit der Raumordnung vereinbar. Negative Auswirkungen auf die raumordnerischen Darstellungen im näheren Umfeld des Plangebietes sind durch die Planung nicht zu erwarten.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

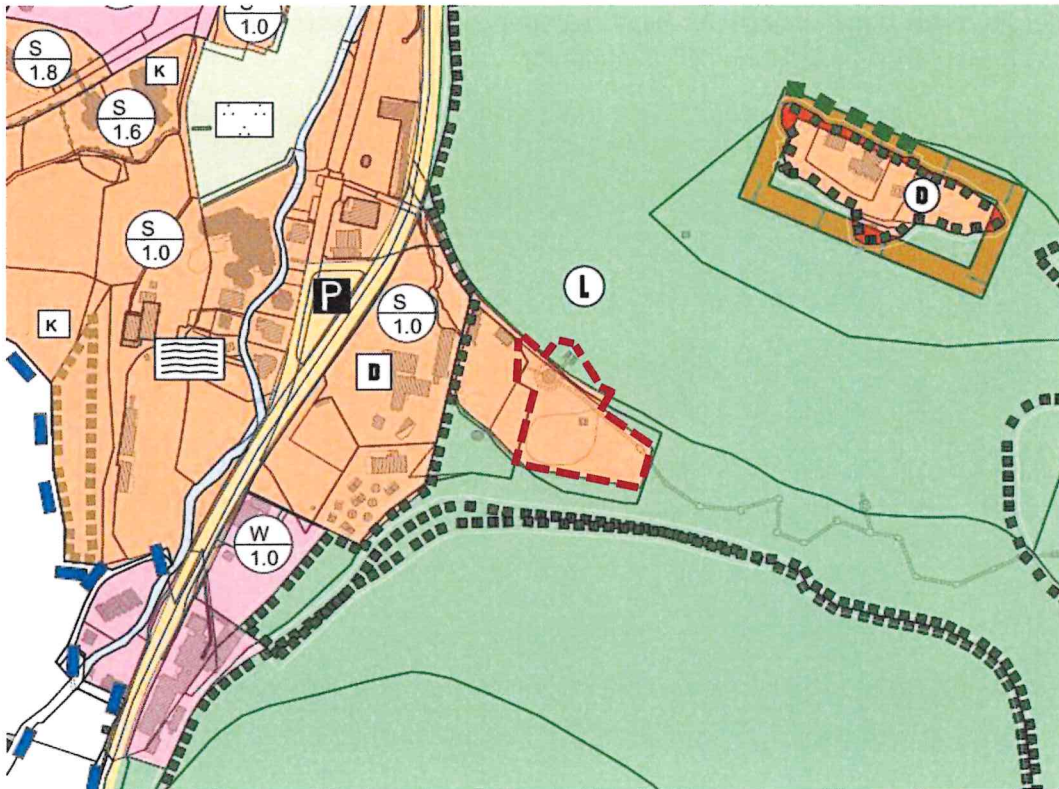


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Bad Harzburg)

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg nach BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ dargestellt. Ein nördlicher Teilbereich wird als „Fläche für Wald“ dargestellt. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan das Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets dar. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes werden Flächen für Wald dargestellt. Des Weiteren wird südlich der Nationalpark Harz dargestellt. Westlich des Plangebietes wird ein weiteres Sondergebiet mit dem Zusatz einer Geschoßflächenzahl von 1,0 dargestellt.

Aufgrund der im Plangebiet bestehenden und angestrebten Planungen ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht gewahrt. Daher wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Dies kann im vorliegenden Fall gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren erfolgen. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Im Zuge des Änderungsverfahrens sollte der Flächennutzungsplan wie folgt geändert werden:

- Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ und „Fläche für Wald“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ gem. § 11 (2) BauNVO)

Diese Änderung dient den in Kapitel 2.5 beschriebenen Zielen. Sie beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde.

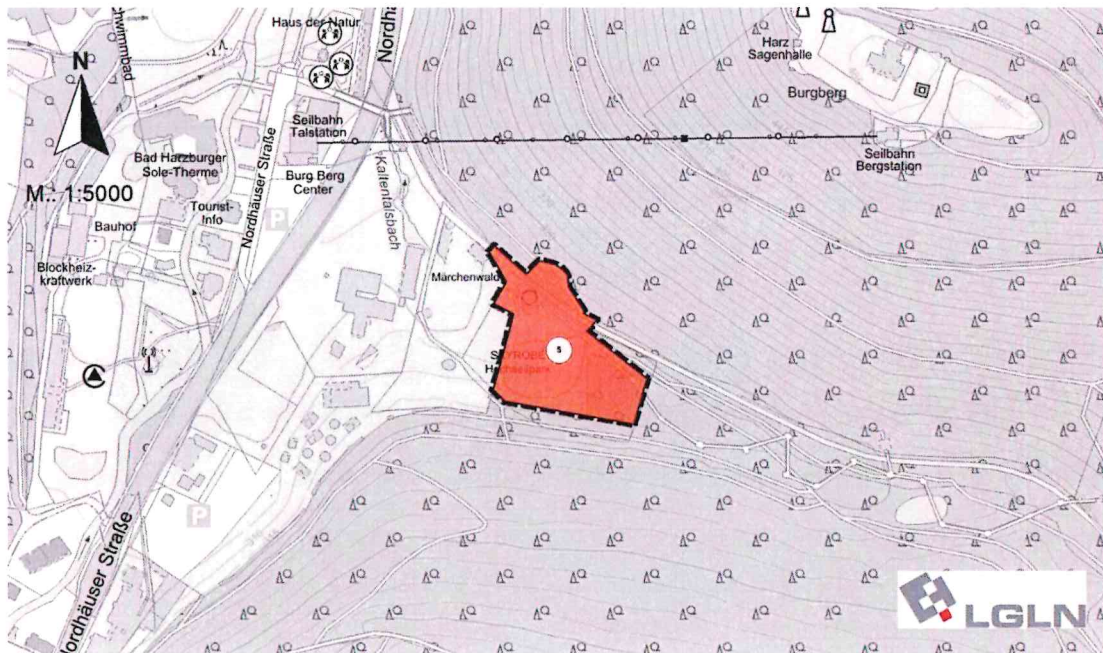


Abbildung 9: 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Harzburg

3.3 Plangrundlagen

Folgende Fachgutachten liegen der Planung zu Grunde:

Artenschutzgutachten

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Situation im Plangebiet ist ein Fachgutachter beauftragt worden. Im Zuge der Einschätzung des Fachgutachters wurde das Plangebiet – mit Hilfe von Begehungen – insbesondere auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen untersucht. Die Ergebnisse der Revierkartierung zur Erfassung der Arten wurden in einer faunistischen Kartierung und einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert und sind in die Unterlagen eingearbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind dem Umweltbericht zu entnehmen und das Gutachten ist als Anhang beigelegt.

FFH-Vorprüfung

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet 147 und zum Vogelschutzgebiet V53 „Nationalpark Harz“ wurde eine Vorprüfung durchgeführt. Charakteristisch für das FFH-Gebiet sind die relevanten Biotopstrukturen der Mesophilen Laubwälder und Fließgewässer, sowie Offenlandstandorte, Grünlander und Sonderhabitate inklusive der hierfür charakteristischen Fauna und Flora.

Es überwiegen Biotoptypen und Arten, die streng an den jeweiligen Lebensraumtyp gebunden sind.

Durch die Planung werden diese Lebensräume und die Arten nicht beeinträchtigt. Eine indirekte Beeinträchtigung durch Zerschneidung von Lebensraumvernetzungen oder mögliche Stoffeinträge mit Veränderungen der edaphischen Verhältnisse gehen von der Planung ebenfalls nicht aus.

Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das umliegende FFH-Gebiet zu erwarten.

In Bezug auf das Vogelschutzgebiet V53 „Nationalpark Harz“ ergab die Vorprüfung, dass für alle FFH-relevanten die Lebensraum- und Habitatstrukturen im Plangebiet nicht oder nur bedingt vorhanden sind.

Dies ist auf die vorhandenen Biotopstrukturen als solche, die Flächengröße und Lage des Plangebietes und die vorhandene Nutzung zurückzuführen. Das Plangebiet hat auch bei Lage außerhalb des Schutzgebietes keine wichtigen Funktionen für die relevanten Arten. Wichtige Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen

Insgesamt betrachtet sind keine erheblichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das EU-Vogelschutzgebiet V53 „Nationalpark Harz“ zu erwarten.

LSG-Entlassung

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Harz“ in der Schutzzone H (Hauptgebiet). Die bestehenden touristischen Einrichtungen sind in dieser Zone genehmigt worden. Es soll eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erfolgen und im Gegenzug eine Fläche westlich von Bad Harzburg von einer T-Zone in eine H-Zone umgewandelt werden.

Das Entlassungsverfahren beim Landkreis Goslar ist mit Beschluss vom 06.10.2025 abgeschlossen.

4 Prüfung von Planungsalternativen

Im Siedlungsbereich von Bad Harzburg sind keine größeren, zusammenhängenden Baulücken ersichtlich, die für die Ansiedlung der geplanten Nutzungen in Frage kommen würden. Aufgrund der Konzentration von touristischen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und der angestrebten Zielstellung der Planung zur Weiterentwicklung des Freizeitgeländes stehen keine sinnvollen räumlichen Alternativstandorte zur Verfügung. Andere räumliche Standortalternativen weisen aufgrund ihrer Ausstattung und Lage keine adäquate Möglichkeit der Weiterentwicklung des vorhandenen Freizeitgeländes auf.

Die favorisierte Fläche besitzt auf Grund ihrer Lage, Beschaffenheit und Ausstattung die besten Voraussetzungen zur Errichtung eines aufgeständerten Abenteuerspielplatzes in Verbindung mit dem bestehenden Baumwipfelpfad. Darüber hinaus liegt eine gute verkehrliche und touristische Erreichbarkeit für den Standort vor.

Vor dem Hintergrund der klaren konzeptionellen Vorstellungen zur Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen des Baumwipfelpfads und der geplanten Weiterentwicklung durch den Abenteuerspielplatz kommen in der Konsequenz keine anderweitigen inhaltlichen Alternativen in Betracht.

Nullvariante

Bei der Nullvariante würden die bestehenden baulichen Anlagen weiterhin als sonstige baulichen Anlage im Außenbereich gem. § 35 BauGB bewertet werden. Eine Weiterentwicklung des Freizeitgeländes wäre nicht möglich. Diese Möglichkeit steht jedoch im Widerspruch zu den Zielen der Stadt Bad Harzburg bezüglich der Stärkung und Weiterentwicklung des touristischen Potenzials im Stadtgebiet. Damit stellt die Nullvariante keine sinnvolle Alternative dar.

5 Festsetzungen

Das Plangebiet lag bisher planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und unterlag demnach keinen planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Stadt Bad Harzburg erstellt auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (siehe Lageplan im Kapitel 2.4) den vorliegenden Angebotsbebauungsplan.

Es werden Festsetzungen aus dem Katalog gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) angewendet.

Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes und der Weiterentwicklung des Freizeitgeländes werden Festsetzungen getroffen, um die gewünschte Umsetzung erreichen zu können.

5.1 Art der baulichen Nutzung

In einem Sonstigen Sondergebiet sind abweichend zu den Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Für das Sonstige Sondergebiet sind daher Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Der Zielstellung des Bebauungsplanes folgend wird die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes als „Fremdenverkehr“ (SO FRV) bezeichnet.

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO FRV)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ (SO FRV) dient der planungsrechtlichen Realisierung des Vorhabens. Das Sonstige Sondergebiet beinhaltet alle bestehenden und geplanten baulichen Anlagen. Zu den bestehenden baulichen Anlagen zählt der Baumwipfelpfad, die Aussichtsplattform sowie alle dazugehörigen Nebenanlagen.

Mit der Weiterentwicklung des vorhandenen Freizeitgeländes wird angestrebt, dass anstelle des bisherigen Hochseilparks „Skyrope“ Eventtürme in Form eines aufgeständerten Abenteuerspielplatzes entstehen. Der Abenteuerspielplatz ist durch unterschiedliche Kletter- u. Netzelemente miteinander verbunden und beinhaltet Spiel- u. Sprunggeräte, Seilelemente, Rutschen, Röhren und Anlagen für einen freien Fall. Zudem befindet sich innerhalb der Eventtürme des Abenteuerspielplatzes ein Café, Servicräume sowie Sanitär- u. Erschließungsanlagen. Darüber hinaus soll es im Bereich der Neuplanung zukünftig möglich sein touristisch übernachten zu können.



Da sich die Neuplanung des aufgeständerten AbenteuerSpielplatzes auf den bisherigen Bereich des „Skyrope“ konzentriert, sollen die vorhandenen Waldbereiche und Gehölzbestände aus vitalen einheimischen standortgerechten Laubgehölzen im Plangebiet erhalten bleiben.

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO FRV) festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO FRV) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Baumwipfelpfade,
- aufgeständerter AbenteuerSpielplatz,
- touristische Übernachtungsmöglichkeiten,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die für den Betrieb der baulichen Anlagen der WipfelErlebnisWelt erforderlich sind.

Die Zulässigkeit der oben genannten Nutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes, unterliegt bestimmten städtebaulichen und freiraumplanerischen Überlegungen und Planungszielen, die im Folgenden erläutert werden:

Die zulässige Nutzung „Baumwipfelpfade“ beinhaltet die bestehenden und geplanten Aussichtsplattformen und Wege.

Der zulässigen Nutzung „aufgeständerter AbenteuerSpielplatz“ werden Kletter-u. Netzelemente, Spiel-u. Sprunggeräte, Seilelemente, Rutschen, Röhren und Anlagen für einen freien Fall zugeordnet.

Die zulässige Nutzung „touristische Übernachtungsmöglichkeiten“ wurde gewählt, um Übernachtungen im Plangebiet als zukünftige Option zu ermöglichen.

In Bezug auf die zulässige Nutzung „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften“ soll im Plangebiet die Errichtung und der Betrieb eines Cafés planungsrechtlich gesichert werden.

Zu den sonstigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zählen u.a. Anlagen der verkehrlichen und technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Lehr- und Informationstafeln und sonstige Flächen die zum Betrieb des Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr“ (SO FRV) erforderlich sind.

Insgesamt dienen diese Regelungen und Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dazu, eine ausgewogene und vielfältige Nutzung des Sonstigen Sondergebiets sicherzustellen, die den Bedürfnissen der Zweckbestimmung gerecht wird, gleichzeitig die konzeptionellen Ideen umsetzbar macht und die umwelt- und freiraumplanerischen Aspekte ausreichend berücksichtigt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO FRV) durch die Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche und der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

5.2.1 Grundfläche

In dem Sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO FRV) darf die zulässige Grundfläche der beiden Teilbereiche zusammengekommen 1.000 m² nicht überschreiten. Zu der Grundfläche sind alle baulichen Anlagen, Fundamentierungen von Masten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und befestigte Zuwegungen hinzuzurechnen. Wassergebundene Wege sind nicht hinzuzurechnen.

Die Begrenzung der Grundflächen dient dazu die baulichen Anlagen im Bestand zu sichern, die geplanten baulichen Anlagen zu ermöglichen und den Eingriff in den Boden auf das Nötigste zu beschränken. Insgesamt wird damit eine zulässige Grundfläche von maximal 1.000 m² ermöglicht. Dies entspricht bei einer Größe des Sonstigen Sondergebietes von insgesamt ca. 8.900 m² einer äußerst geringen Grundflächenzahl von ca. 0,12.

Im tatsächlichen Eingriffsbereich der Neuplanung erfolgt anstelle des bisherigen Hochseilparks die Errichtung des aufgeständerten Abenteuerspielplatzes.

Vor den o.g. Gründen wird deutlich, dass der Verlust an Freiraum unter Abwägung der übrigen Belange - unter anderem Sicherung des Tourismus und die Etablierung der Einrichtungen zur Unterstützung der lokalen Wirtschaft- als hinnehmbar eingestuft wird.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch einen unteren Bezugspunkt definiert.

Im Sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO FRV) gilt in Abhängigkeit des unteren Bezugspunktes eine maximale Höhe von 28,0 m. Der untere Bezugspunkt ist die Normalhöhenull von 305,0 m (305,0 m ü. NHN.).

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die Neuplanung die bestehenden baulichen Anlagen, insbesondere die „Kuppel“ der Aussichtsplattform nicht überragt. Die vorhandene Aussichtsplattform befindet sich auf einer Höhe von ca. 28,0 m ü. NHN.

Mit der Festsetzung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen des Baumwipfelpfads sowie die Sicherung des neugeplanten aufgeständerten Abenteuerspielplatzes. Da es sich um Anlagen wie Baumwipfelpfade, Aussichtsplattformen und einen aufgeständerten Abenteuerspielplatz handelt, ist die Festsetzung einer maximalen Höhe von 28,0 m erforderlich.

Die bestehenden Anlagen des Baumwipfelpfads befinden sich auf einer Höhe zwischen 20,0 m und 26,0 m. Vor diesem Hintergrund erfolgt ein behutsames Einfügen der Neuplanung in

die nähere Umgebung und die Neuplanung bleibt hinter der Höhe der bestehenden Kuppel des Baumwipfelpfads zurück.

Um ein behutsames Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden die Höhen baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO FRV) durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen gesteuert.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden Baugrenzen festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen. Der Bebauungsplan setzt jedoch gleichzeitig fest, dass Einfriedungen und Erschließungsflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Bestehende Baumwipfelpfade sind im Bereich der Grün- und Wasserflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung des bestehenden Baumwipfelpfads, da dieser Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche über der festgesetzten Grün- und Wasserfläche in einer Höhe von ca. 20,0 m überquert.

Die Grenzabstände der Niedersächsischen Bauordnung sind zu beachten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO.

5.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen umfassen sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind, um somit eine gesicherte Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten. Eine Differenzierung der Straßenverkehrsfläche wird nicht angestrebt. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist daher nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Straßenverkehrsfläche wird durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber anderen Flächen abgegrenzt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 11 BauGB.

5.5 Grünfläche

Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“. Die Grünfläche mit ihrer Zweckbestimmung sichert planungsrechtlich den Gewässerrandstreifen des Kaltetalbach. Aufgrund der Zuordnung der Zweckbestimmung zur Grünfläche sind die wassergesetzlichen Schutzbestimmungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 58 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) weiterhin zu beachten.

In Verbindung mit der Erhaltungsfestsetzung „Erhaltung des Kaltetalbaches und des Gewässerrandstreifens“ (siehe Kapitel 5.7.2) dient die Festsetzung der Sicherung des Gewässerrandstreifens.

Die Überquerung der Grünfläche durch den bestehenden Baumwipfelpfad ist zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung des bestehenden Baumwipfelpfads, da dieser die Grünfläche in einer Höhe von ca. 20,0 m überquert. Es wird auf die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche verwiesen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 15 BauGB.

5.6 Wasserflächen

Im Plangebiet verläuft mit dem „Kaltetalbach“ ein Gewässer 3. Ordnung. Mit der Festsetzung wird das Gewässer planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich erfolgt für die Sicherung des Gewässerrandstreifens die Festsetzung einer Grünfläche (siehe Kapitel 5.5). In Verbindung mit der Erhaltungsfestsetzung „Erhaltung des Kaltetalbaches und des Gewässerrandstreifens“ (siehe Kapitel 5.7.2) erfolgt die Sicherung des Kaltetalbaches und des Gewässerrandstreifens.

Die Überquerung der Wasserfläche durch den bestehenden Baumwipfelpfad ist zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung des bestehenden Baumwipfelpfads, da dieser die Wasserfläche in einer Höhe von ca. 20,0 m überquert. Die entsprechenden Abstände zum Gewässer werden eingehalten. Es wird auf die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche verwiesen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 16a BauGB.

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.7.1 Erhaltung der vorhandenen Waldbereiche und Gehölzbestände (E1)

Maßnahme

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr“ (SO FRV) sind die vorhandenen Waldbereiche und Gehölzbestände aus vitalen, einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen inklusive ihrer unmittelbaren Saumbereiche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Ziele und Begründung

Es handelt sich um typisch ausgeprägte Waldbestände und Gehölzbestände, die je nach Standortbedingungen kleinräumig in der Bestandszusammensetzung variieren.



Die Mesophilen Buchenwälder, Bodensauren Buchenwälder und auch die Bachbegleitenden Erlen-Eschen Bestände sind als erhaltenswert einzustufen.

Unter Berücksichtigung der Errichtung der Neuplanung wird mit der vorliegenden Erhaltungsfestsetzung die Sicherung und der Erhalt der ökologisch bedeutsamen Waldbereiche und Gehölzbestände sichergestellt.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 25b BauGB.

5.7.2 Erhaltung des Kaltetalbaches und dessen Gewässerrandstreifen (E2)

Maßnahme

Der Kaltetalbach und dessen Gewässerrandstreifen sind im vorhandenen Bestand dauerhaft zu sichern. Die im Bereich des Gewässerrandstreifens vorhandenen Gehölzbestände aus vitalen, einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen inklusive ihrer unmittelbaren Saumbereiche sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Ziele und Begründung

Es handelt sich um einen naturnahen Bach des Hügellandes mit bachbegleitenden Gehölzen, z.T. als Erlen-Eschenbestand ausgeprägt.

Zwar findet im zentralen Eingriffsbereich eine Beanspruchung des Bachbereichs durch die Freizeitnutzung statt, dennoch wird der Biotoptyp in seiner Gesamtbetrachtung als erhaltenswert eingestuft.

Mithilfe der Festsetzung wird der Bachlauf und dessen Gewässerrandstreifen planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 25b BauGB.

5.7.3 Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur (P1)

Maßnahme

Auf der Fläche mit der Kennzeichnung P1 ist eine lockere Gehölz-struktur zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von mindestens 6 einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen als Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm, pro 50 m² Pflanzfläche in versetzter Anordnung oder in kleinen Gruppen.
- Dauerhafte und dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze sowie Ersatz abgängiger Gehölze.
- Im Bestand vorhandene Gehölze können auf die Festsetzung angerechnet werden.

Ziele und Begründung



Die Maßnahme dient zum Aufbau eines lockeren Gehölzbestandes im Übergangsbereich zum Gehölz bestandenen Randbereich des angrenzenden Märchenwaldes. Neben dieser Pufferfunktion besteht auch eine Aufwertung zum nördlich gelegenen Kaltebach.

Ziel soll sein einen Saumbereich aus schattenverträglichen Gehölzen aufzubauen.

Zur Wahrung eines typischen Saumcharakters sollte ein strenger Formschnitt vermieden werden und auf eine dynamische vertikale Struktur mittlerer Höhe geachtet werden. Durch gezielte Pflegemaßnahmen kann ein unerwünschtes Breiten- und Höhenwachstum gelenkt werden.

Trotz der Kleinflächigkeit solcher Gehölzsäume stellen sie wichtige Lebensräume, Refugien und Verbindungsachsen für die Tierwelt dar, da hier keine Nutzung mehr stattfindet.

Gleichzeitig ist hier auch eine natürliche Bodenentwicklung ohne touristische Nutzung möglich.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (1) 25a BauGB.

5.8 Sonstige Festsetzungen

5.8.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan definiert seinen Geltungsbereich mittels Geltungsbereichsgrenze. Die maßgeblichen Abgrenzungen sind dem Planteil im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 (7) BauGB.

5.9 Nachrichtliche Übernahme

5.9.1 Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet liegt zum Großteil im Geltungsbereich der „Neufassung der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar“ (Amtsblatt für den Landkreis Goslar Nr. 20 vom 06.10.2005, in der Neufassung vom 29.03.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 4 für den Landkreis Goslar am 31.03.2011) Teilgebiet 4.

Gemäß § 9 (5) 3 BauGB werden die Bodenbelastungen im Bebauungsplan dargestellt.

6 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

6.1 Lage und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Bad Harzburg in einem touristisch geprägten Umfeld. Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich ein Baumwipfelpfad mit Aussichtsplattformen und Nebenanlagen. Zusätzlich befindet sich ein Hochseilpark auf der Vorhabenfläche. Direkt westlich an das Plangebiet grenzt ein Märchenwald für Kinder. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Entfernung des Plangebietes weitere touristische Einrichtungen wie u.a. das „Sonnenresort Ettershaus“, das Restaurant „Ursprung“, die Sole-Therme Bad Harzburg und das Erlebniskino Harz. Nördlich, östlich und südlich schließen sich Waldflächen an. Weiter nördlich des Plangebietes befindet sich die Baumschwebebahn Bad Harzburg.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Weiterentwicklung des Freizeitgeländes in dem der bestehende Hochseilpark „Skyrope“ abgerissen wird und an gleicher Stelle ein aufgeständerter Abenteuerspielplatz mit unterschiedlichen Elementen im Anschluss an den bestehenden Baumwipfelpfad entsteht.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur maximalen Grundfläche und zur maximalen Höhe der Anlagen erfolgen planungsrechtliche Vorgaben hinsichtlich der Einbindung der Planung in das vorhandene Landschaftsbild. Da im Plangebiet der Baumwipfelpfad mit Aussichtsplattformen und Wegen vorhanden ist, liegt bereits eine anthropogene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor. Mit der Neuplanung des aufgeständerten Abenteuerspielplatzes entstehen keine besonderen Blickbeziehungen oder Fernsichtwirksamkeiten auf die umliegende Landschaft.

Eine genauere Bewertung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die geplante Nutzung erfolgt im Umweltbericht.

6.2 Städtebauliche Entwicklung und Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zum einen die bestehenden baulichen Anlagen des Baumwipfelpfades weiterhin im Bestand gesichert werden und zum anderen die Neuplanung des aufgeständerten Abenteuerspielplatzes planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist durch keinen Bebauungsplan bisher überplant, es befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg als Sondergebiet dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ gem. § 11 (2) BauNVO für das Plangebiet dargestellt wird. Nach Abschluss des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Das Plangebiet erfährt durch die Neuausrichtung und Weiterentwicklung des Freizeitareals hinsichtlich einer verstärkten touristischen, freizeitorientierten aber gleichwohl auch umweltschonenden Nutzung ein neues Erscheinungsbild. Die baulichen Anlagen, welche neu errichtet werden, sind in erster Linie an Masten mit einer Stahlkonstruktion befestigt und werden anstelle des derzeitigen Hochseilparks „Skyrope“ errichtet.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Konzeption und die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan eine dem Standort gerecht werdende städtebauliche Entwicklung von statten gehen wird und die Belange des Waldes adäquat gewürdigt werden können.

6.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Plangebiet selbst wird derzeit bereits durch den bestehenden Baumwipfelpfad und den Hochseilpark touristisch genutzt. Die Lage innerhalb eines Gebietes, dass sich durch die unterschiedlichsten Tourismusangebote wie dem Märchenwald, dem Baumwipfelpfad, der Baumschwebebad, der Therme und Hotels zusammensetzt, fördert die Weiterentwicklung des Freizeitareals im Plangebiet mithilfe der Neuplanung eines aufgeständerten Abenteuerspielplatzes mit Spiel- u. Sprunggeräte, Seilelemente, Rutschen, Röhren und Anlagen für einen freien Fall.

Die BaumSchwebeBahn Bad Harzburg GmbH als Betreiber der Anlagen im Plangebiet hat sich dazu entschieden den veralteten Hochseilpark „Skyrope“ durch einen vielseitigen Abenteuerspielplatz zu ersetzen.

Mit touristischen Übernachtungsmöglichkeiten wird das Angebot am Standort erweitert. Die Form dieser Abenteuerübernachtung ergänzt das touristische Übernachtungsangebot der vorhandenen Unterkünfte und Wellnesshotels am Standort.

Im Plangebiet befinden sich vorhandene Waldbereiche und Gehölzbestände aus vitalen einheimischen standortgerechten Laubgehölzen, die erhalten bleiben sollen. Der Eingriffsbereich der Neuplanung des aufgeständerten Abenteuerspielplatzes bezieht sich lediglich auf den Bereich des Hochseilparks. In diesem Bereich sind keine Bäume und Vegetationsstrukturen vorhanden. Da mit der Neuplanung keine Waldfläche verloren geht, ist ein entsprechender Waldausgleich obsolet. Durch die Planung werden keine negativen Beeinträchtigungen der Waldstrukturen erwartet.

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz“. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone H (Hauptgebiet). Die bestehenden touristischen Einrichtungen sind in dieser Zone genehmigt worden. Das Entlassungsverfahren beim Landkreis Goslar ist mit Beschluss vom 06.10.2025 abgeschlossen.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Weiterentwicklung des Freizeitgeländes am vorgesehenen Standort keine nicht zu bewältigenden Nutzungskonflikte entstehen.

6.4 Verkehr, Erschließung und Erreichbarkeit

Das Plangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und ist durch eine Erschließungsstraße an die Bundesstraße B4 angebunden. Die Erschließungsstraße bindet neben dem bestehenden Baumwipfelpfad ebenfalls den westlich an das Plangebiet angrenzenden Märchenwald verkehrstechnisch an.

Das Zentrum von Bad Harzburg ist vom Plangebiet aus mit dem Pkw in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen. Die Stadt Goslar befindet sich ca. 15 Fahrminuten entfernt. Die Landeshauptstadt Hannover ist in ca. 2 Fahrtstunden zu erreichen. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle Bad Harzburg – Harzburg Märchenwald, welche von der Buslinie 875 angefahren wird.

Flächen für den ruhenden Verkehr befinden sich in Form des Burgberg-Parkplatzes im direkten Anschluss an die Bundesstraße B4.

In der unmittelbaren Umgebung und durch den Baumwipfelpfad innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Wanderwege in der Örtlichkeit.

Durch die Errichtung des aufgeständerten Abenteuerspielplatzes anstelle des Hochseilparks sollen die aktuellen Besucherzahlen gehalten werden. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass durch die Planung eine signifikante Steigerung an Besuchern und ein Konflikt aus Sicht des ruhenden Verkehrs ausgelöst wird. Vor diesem Hintergrund können die vorhandene Erschließungsflächen die erwarteten Verkehrsmengen aufnehmen.

Negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation, die Erreichbarkeit und die Erschließung werden auf Grund der beschriebenen Situation nicht erwartet.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die für eine Versorgung des Plangebietes notwendigen Energie-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen befinden sich im Bereich der Erschließungsstraße. Es wird davon ausgegangen, dass falls erforderlich, die Leitungsinfrastruktur für die Neuplanung in diesem Bereich angebunden werden kann.

Im Bereich des Abenteuerspielplatzes ist eine geregelte Abwasserbeseitigung und Sanitäreinrichtungen geplant. Die entsprechende technische Infrastruktur ist herzustellen.

Die Oberflächenentwässerung ist so zu gestalten, dass eine Abflussverschärfung durch neu überbaute Bereiche vermieden wird.

Bei der Errichtung und des Betriebes der neugeplanten Anlagen sind die brandschutztechnischen Standards zu beachten. Dazu zählen die brandschutztechnischen Anforderungen.

Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Optimierung der Systeme werden in Abstimmung durch den Investor mit den Ver- und Entsorgungsträgern ergriffen.

Grundsätzlich ist eine Einschätzung und Bewertung der oben beschriebenen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes und die damit in Verbindung stehende Durchführung

weiterer planerischer und baulicher Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung zu erbringen.

6.6 Immissionsschutz

Der Landkreis Goslar ist geprägt von den Folgen des historischen Bergbaus und Hüttenwesens. Im Umgang mit den schwermetallhaltigen Erzen (Blei, Zink, Kupfer, Silber, Arsen, Cadmium, Quecksilber) wurden große Flächen mit Schadstoffen verunreinigt.

Um einen einheitlichen, wirtschaftlichen und sicheren Umgang mit der Bodenbelastung zu erreichen, hat der Landkreis Goslar ein Bodenplanungsgebiet festgelegt (Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ – BodPlGebVO). Innerhalb des Gebietes sind Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung nach BBodSchG grundsätzlich nicht mehr erforderlich, weil der Landkreis Bodenuntersuchungen durchgeführt und Teilgebiete des Bodenplanungsgebietes abgegrenzt hat.

Für den Geltungsbereich ist eine Bodenbelastung bekannt, die mit einer Bodenbelastung entsprechend des Teilgebietes 4 der BPG-VO vergleichbar ist. Es sind die entsprechenden Regelungen zu beachten.

Westlich des Plangebietes, in ca. 160 m Entfernung, verläuft die Bundesstraße B4. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Fremdenverkehr“. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Rahmen des Sondergebietes ist ein schalltechnischer Orientierungswert für den Verkehrslärm analog eines Mischgebietes heranzuziehen. Vor diesem Hintergrund leiten sich keine negativen Auswirkungen des Verkehrslärms der Bundesstraße auf das Plangebiet ab.

Darüber hinaus befindet sich zwischen der Bundesstraße B4 und dem Plangebiet der Hotelbau des Ettershauses und der Märchenwald. Zusätzlich verläuft die Bundesstraße auf einer topografischen Höhe von ca. 295,0 m ü. NHN (Normalhöhenull). Das Plangebiet weist eine Höhe von zwischen 305 und 315 m ü. NHN auf. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und des Vorhandenseins des Märchenwalds und des Hotels sind keine negativen Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet zu erwarten.

Mit der Neuplanung des aufgeständerten Abenteuerspielplatzes ersetzt eine neue Lärmquelle die bestehende Lärmquelle des Hochseilparks. Es entsteht Freizeitlärm, der aufgrund der direkt angrenzenden vorhandenen Freizeiteinrichtungen wie dem Baumwipfelpfad und dem Märchenwald keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zur Folge hat. In Bezug auf die westlich gelegene Hotelnutzung sind aufgrund der Öffnungszeiten des Baumwipfelpfads (9:30 Uhr bis 18 Uhr) keine negativen Auswirkungen während der Ruhezeiten zu erwarten.

7 Umweltauswirkungen der Planung

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Planung auf die naturräumlichen Potenziale wurden im Zuge der Aufstellung des Umweltberichtes abgearbeitet. Mit der Erstellung des Vorentwurfes wurde zunächst eine Ersteinschätzung (Vorstudie zum



Umweltbericht) von der Kommune getroffen, welche Potenziale durch die Planung grundsätzlich betroffen sein könnten. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ermittelt, ob weitere Potenziale betroffen sind und betrachtet werden müssen.

Der Umweltbericht (Stufe 2) untersucht und beurteilt vollständig die betroffenen Umweltbelange. Eine Zusammenfassung des Umweltberichtes ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes. Zudem wird der Umweltbericht der Begründung als eigenständiges Dokument beigelegt.

7.1 Zusammenfassung des Umweltberichts

Für das erforderliche Bebauungsplanverfahren ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Das Plangebiet wird bereits intensiv touristisch genutzt. Eine entsprechende Infrastruktur aus Zugangsgebäuden, Verkehrsflächen, Wegen, Freizeitanlagen etc. inklusive der damit einhergehenden Versiegelung ist bereits vorhanden.

Hinsichtlich **Flora und Fauna** sind seltene Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten. Gemäß der faunistischen Untersuchung von UMWELTPLANUNG LICHTENBORN (2025) ist von keinen artenschutzrechtlichen Konflikten auszugehen. Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts wird nicht ausgegangen.

Hinsichtlich der **Biotoptypen** ist der eigentliche Vorhabenbereich und die vorhandene Infrastruktur durch die erwähnte Nutzung gekennzeichnet, sodass ökologisch wertvolle Biotoptypen nicht anzutreffen sind. Die vorhandenen Waldbereiche und Gehölzbestände sowie der Bereich des Kaltetalbachs haben eine deutliche höhere Wertigkeit. Sie werden im Bebauungsplan per Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Versiegelung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts **Boden**. Auf der versiegelten Fläche gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Der Grad der Erheblichkeit ist aufgrund der geringen Neuversiegelung allerdings als gering einzustufen.

Im Plangebiet verläuft der Kaltetalbach als **Fließgewässer** 3. Ordnung. Er wird per Erhaltungsfestsetzung inklusive seines Gewässerrandstreifens dauerhaft gesichert, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die **klimatischen Verhältnisse** im Plangebiet werden durch die Außerorts Lage bestimmt. Trotz der teilweise intensiven touristischen Nutzung und der zum Großteil baumfreien Bereiche des Plangebietes, herrscht aufgrund der Lage und Umgebungssituation typisches Waldklima vor.

Die umliegenden großflächigen und zusammenhängenden Waldflächen dienen als Frischluft- und Kaltluftproduzenten. Das Kalte Tal erfüllt ableitende Funktionen in den Siedlungsbereich von Bad Harzburg. Die vorhandenen ökologisch bedeutsamen Waldbereiche und Gehölzbe-

stände sowie der Kaltetalbach und dessen Gewässerrandstreifen werden per Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert. Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Die Planung hat aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung keine negativen Auswirkungen auf das **Ortsbild**.

In der Gesamtsicht sind aufgrund der zusätzlichen Versiegelung in erster Linie erhebliche Auswirkungen auf das Bodenpotenzial zu erwarten. Der Grad der Erheblichkeit ist als gering einzustufen. Eine Kompensation ist durch die Festsetzung P1 intern möglich.

Ökologisch wertvolle Strukturen wie die vorhandenen Waldbereiche und Gehölzbestände aus vitalen einheimischen standortgerechten Laubgehölzen sowie der Kaltetalbach und dessen Gewässerrandstreifen werden nicht berührt, bzw. werden per Festsetzung dauerhaft erhalten.

7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Unter Klimaschutz sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird die anthropogen verursachte Erderwärmung zu verringern.

Dazu zählt:

- Dichte und Kompaktheit: maximale überbaubare Grundfläche von 1.000 m²
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Erhaltungsfestsetzung der vorhandenen Waldbereiche und Gehölzbestände

Unter **Klimaanpassung** sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

Die Gestaltung von gebietsinternen Freiflächen und das Zusammenwirken aller begrünten Bereiche soll dem Wärmeinselseffekt bebauter und versiegelter Bereiche vorbeugen, der in Zukunft bei entsprechenden Wetterlagen durchaus noch häufiger und extremer auftreten kann. Die Bepflanzungen übernehmen in diesem Fall klimaausgleichende Funktionen.

Durch Maßnahmen zur Versiegelungsbeschränkung werden über die Erhaltungsflächen hinaus noch Bereiche zur Verfügung gestellt innerhalb derer Porenvolumen eine Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich ist. Als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel ist die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Schutz vor negativen Auswirkungen von Starkregenereignissen ein zentrales Erfordernis.

7.3 Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Die rechnerische Gegenüberstellung des Bestands und des Plan-Falls ergeben einen Überschuss von 27 Punkten. Die negativen Umweltauswirkungen können innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.



Es ist keine Kompensation auf einer externen Ausgleichsfläche notwendig.

8 Hinweise

8.1 Artenschutz

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen 15. Februar und 15. Juli kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde. Gleiches gilt für Gelege von Bodenbrütern durch Abschiebung von Oberboden.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege durch einen Experten überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

8.2 Hinweise Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 22.07.2025

Baugrund:

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, 03.11.2025

Kampfmittel:

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.



Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, aber die Fläche ist aufgrund einer Waldfläche nicht auswertbar. Die Betrachtung der Umgebung lässt keine Kampfmittelbelastung vermuten.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

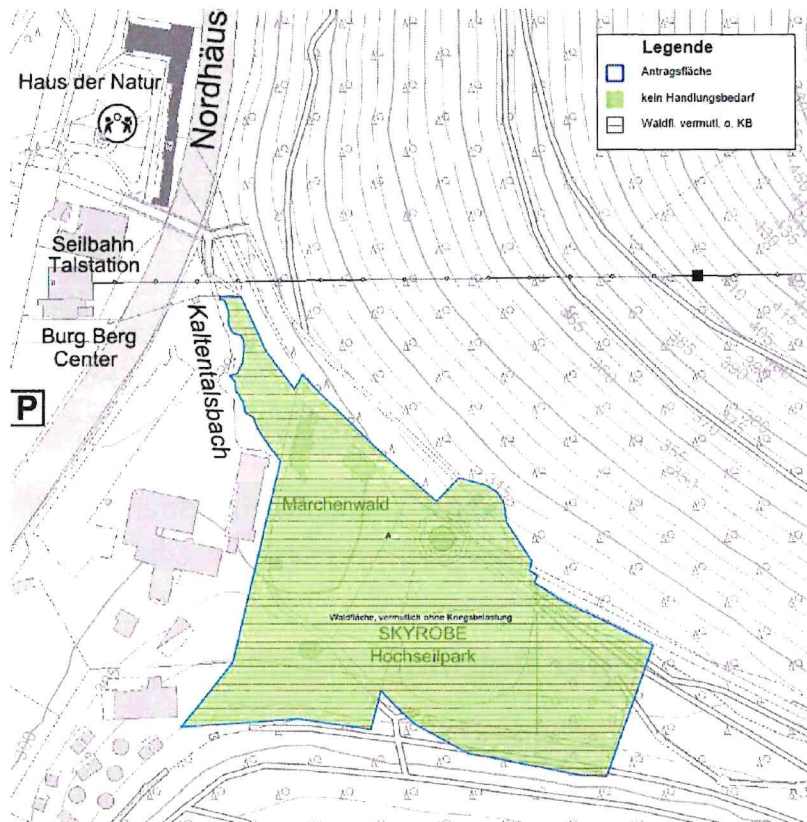


Abbildung 10: Ergebniskarte Luftbildauswertung bzgl. Kampfmitteln, Quelle: LGLN

Harz Energie Netzgesellschaft vom 15.05.2025

Versorgungsleitungen:

Versorgungsleitungen und Netzanschlüsse dürfen in einem Schutzbereich von 1,0 m beidseitig der Leitungsachse nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Deren Bestand ist während Bauausführungen zu berücksichtigen und gemäß den Regeln der Technik zu schützen.

Derzeit befinden sich verschiedene Versorgungsanlagen innerhalb des direkten Planbereiches. Ggf. erforderliche Änderungen/Neuerstellung an Versorgungsanlagen oder Netzanschlüssen bitten wir frühzeitig im Vorfeld abzustimmen um die weitere Planung vornehmen zu können.

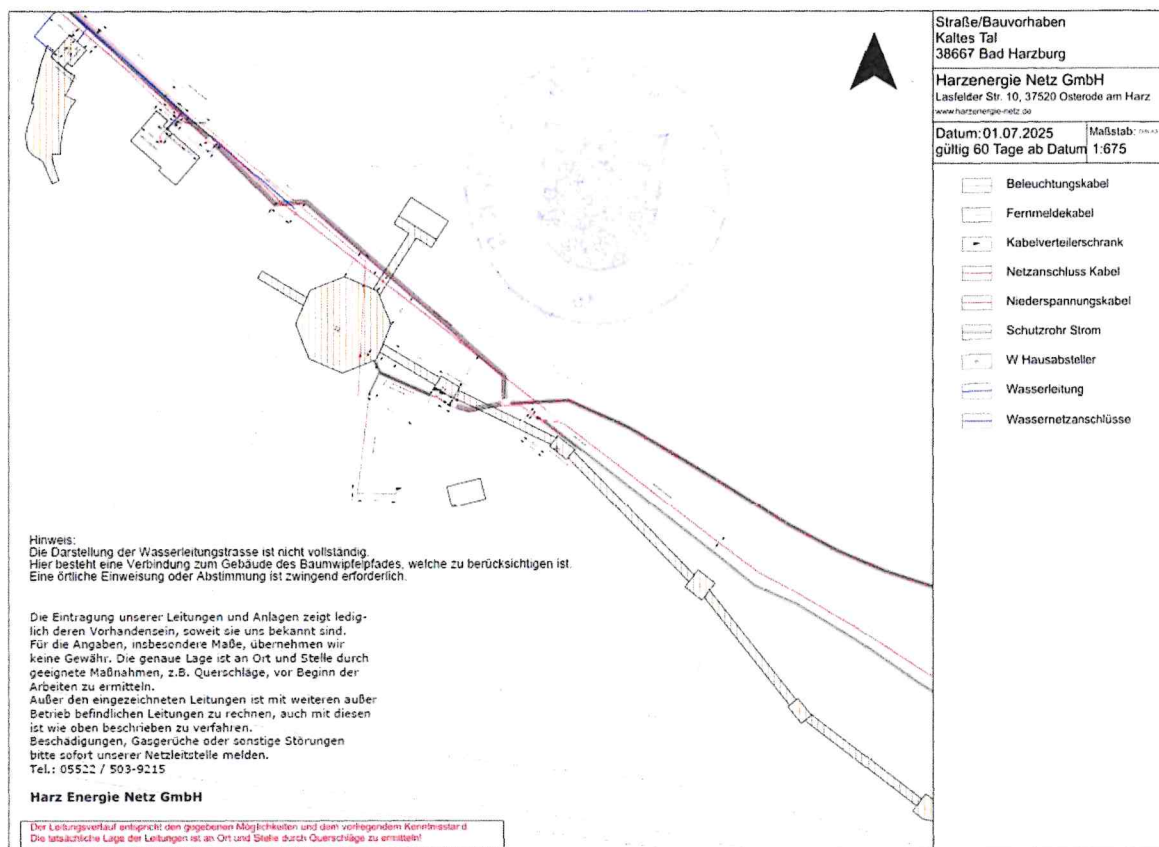


Abbildung 11: Versorgungsleitungen im Plangebiet, Quelle: Harz Energie

9 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 1: Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	ca. 0,91 ha
Sonstiges Sondergebiet „Fremdenverkehr“ (SO FRV)	ca. 0,84 ha
davon Anpflanzfläche P1	ca. 0,03 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,02 ha
Grünfläche	ca. 0,04 ha
Wasserfläche	ca. 0,01 ha

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Bad Harzburg keine Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen. Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Bad Harzburg, den 16.01.2026
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister



(Siegel)



(Unterschrift)