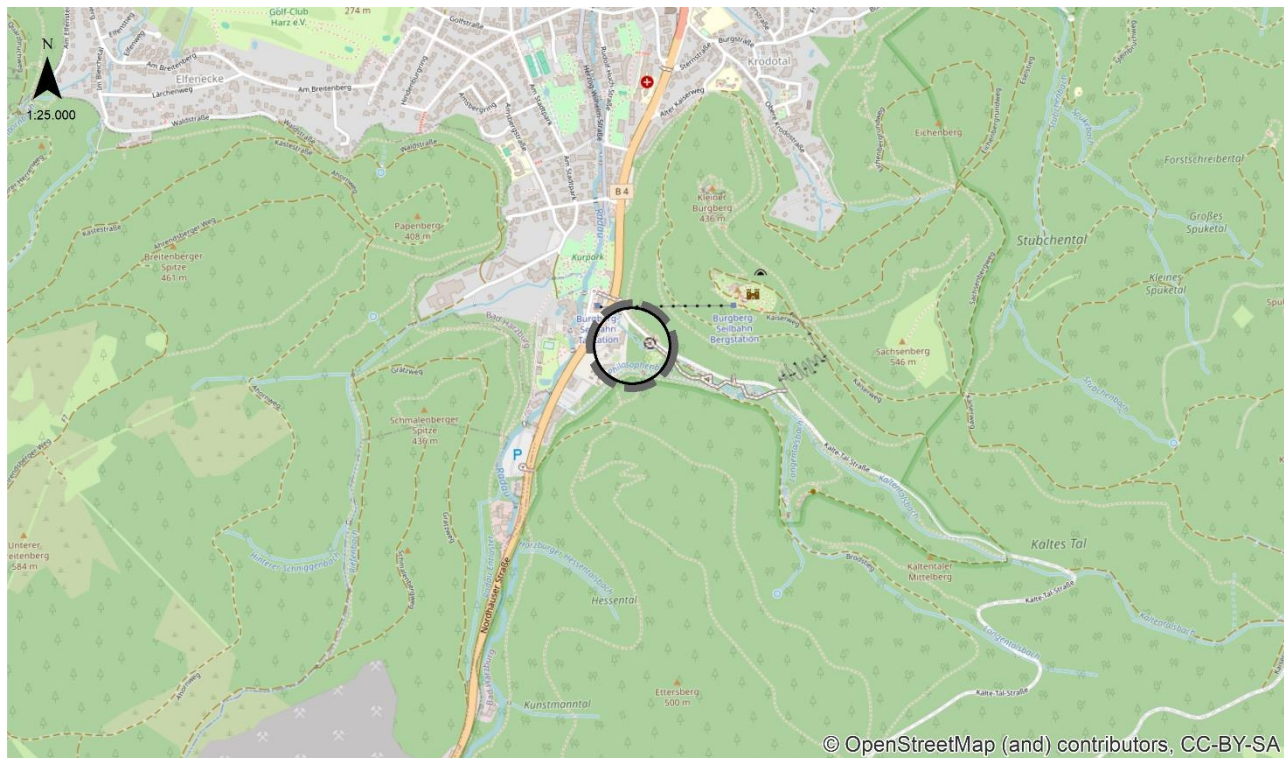


Stadt Bad Harzburg

51. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung

Vorentwurf

Stand: 20.08.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

616 FNP Begründung 1-c.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

51. Änderung des Flächennutzungsplans

Projektnummer:

616 FNP Begründung 1-c.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
Scarlette Brundiok, M.Sc.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2.2	Bedarfsnachweis und Bodenschutz	3
2.3	Beschreibung des Plangebiets	3
2.4	Ziele und Zwecke der Planung	6
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	7
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	7
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Plangrundlagen	10
4	Prüfung von Planungsalternativen	11
5	Darstellungen	12
6	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	12
6.1	Lage und Landschaftsbild	12
6.2	Städtebauliche Entwicklung und Konzeption	12
6.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	13
6.4	Verkehr, Erschließung und Erreichbarkeit	13
6.5	Ver- und Entsorgung	14
7	Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung	14
7.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	16
7.2	Bemerkungen zur Checkliste	18
7.2.1	Schutzgüter	18
7.3	Fazit zu den Umweltbelangen	24
8	Städtebauliche Werte, Kosten	25



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Geobasisdaten Niedersachsen 2025, ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: ESRI, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS User Community)	5
Abbildung 3: Südlicher Bereich des Plangebiets mit Baumhausbauten und Waldbestand, Quelle: Eigene Aufnahme November 2025	5
Abbildung 4: Blick vom südlich außerhalb des Plangebiets verlaufenden Philosophenweg nach Norden auf das Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme	6
Abbildung 5: Planzeichnung des RROP 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot-gestrichelt)	7
Abbildung 6: Planzeichnung des RROP-Entwurfes 2025 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot-gestrichelt), Quelle: Regionalverband Braunschweig, ohne Maßstab	8
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Bad Harzburg)	9
Abbildung 8: 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Harzburg	10
Abbildung 9: Untersuchungsraum faunistische Untersuchungen. Quelle: UMWELTPLANUNG LICHTENBORN (2025)	21

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	16
Tabelle 2: Flächenbilanz	25

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 51. Änderung des Flächennutzungsplans sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 25.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 51. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB am _____._____._____. ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____._____._____. gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum _____._____._____. beteiligt.

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am _____._____._____. dem Entwurf der 51. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs der 51. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nach Bekanntmachung am _____._____._____. vom _____._____._____. bis einschließlich _____._____._____. durchgeführt.

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

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Feststellungsbeschluss für die 51. Änderung des Flächennutzungsplans nach Prüfung der nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen gefasst.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Sanierung und Modernisierung des bestehenden Märchenwalds im Süden von Bad Harzburg. Der Märchenwald ist in seiner jetzigen Ausführung stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Der Vorhabenträger plant die Umgestaltung des Areals hin zu einem Erdmännchenland. Hierzu soll u.a. eine Bahn mit Coasterkarts, tiergerechte u. besucherfreundliche Erdmännchengehege, großzügige Spielflächen mit Spielgeräten sowie eine Backmanufaktur in Kombination mit einem Café geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich in Randlage eines bestehenden Waldgebietes des Harzes. Das Konzept des Vorhabenträgers umfasst eine Neugestaltung des gesamten Areals. Hierzu wird im südlichen Bereich des Plangebiets Waldfläche überplant. Vor diesem Hintergrund werden Waldbereiche im Plangebiet entfallen, die extern ausgeglichen werden.

Mit der Planung wird die Stärkung und Weiterentwicklung des touristischen Potenzials der Stadt Bad Harzburg gefördert und das bestehende Erholungs-, Freizeit- und Abenteuerge-lände grundlegend umgestaltet und somit zielgerecht weiterentwickelt.

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

Die Umgestaltung des sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Märchenwalds hin zu einem Erdmännchenland verspricht eine Belebung des touristischen Ausflugsziels. Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur sind die örtlichen Gegebenheiten gut geeignet, um ein neues Konzept am Standort 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 Umgestaltung zu einem Erdmännchenland kann Besuchern einzigartige Erlebnisse bieten und das touristische Potenzial der Region weiter stärken.

Die bisherigen Anlagen des bestehenden Märchenwalds wurden als sonstige Vorhaben im Außenbereich genehmigt. Der Änderungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im nördlichen Bereich stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ dar. Eine südliche Teilfläche wird als Fläche für Wald dargestellt. Zur Baurechtssetzung ist die Änderung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ erforderlich.

Die Stadt Bad Harzburg hat gemäß § 1 (3) BauGB Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Zur Baurechtsetzung ist demnach neben der Änderung des Flächennutzungsplans die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

2.2 Bedarfsnachweis und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 (5) BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Sanierung, Modernisierung und Nutzungsänderung des bestehenden Märchenwalds hin zu einem Erdmännchenland. In diesem Zusammenhang werden zusätzliche Flächen innerhalb des Plangebiets versiegelt. Geeignete Alternativflächen mit touristischen Entwicklungsflächen stehen aufgrund der Planungsabsicht nicht zur Verfügung. Die Auswirkungen der Planung auf den Bodenschutz werden im Umweltbericht dargestellt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen definiert.

2.3 Beschreibung des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Stadt Bad Harzburg. Im Anschluss an die Bundesstraße B4. Das Plangebiet befindet sich im Umfeld von diversen touristischen Einrichtungen und Attraktionen. Im Plangebiet selbst befinden sich verschiedene bauliche Anlagen des bestehenden Märchenwalds. Darüber hinaus verläuft zentral durch den Änderungsbereich der Kaltetalbach als Gewässer 3. Ordnung. Zusätzlich befinden sich vereinzelt Gehölzstrukturen im Plangebiet. Weiter südlich befinden sich weitere Waldbereiche. Im Norden

schließen sich ebenfalls Waldbereiche sowie die Burgberg-Seilbahn an. Direkt östlich schließt der Baumwipfelpfad an das Plangebiet an. Westlich grenzt das Areal des Ettershaus an.

Der Änderungsbereich der 51. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst vollständig die Flurstücke 23/1, 23/3, 24 der Flur 3, Gemarkung Bad Harzburg sowie Teilstücke der Flurstücke 41/227, 41/229 der Flur 1, Gemarkung Harzburg-Forst I.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,81 ha.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

Von Ost nach West erstreckt sich das Plangebiet auf einer Strecke von ca. 50 m. Von Nord nach Süd auf einer Strecke von ca. 165 m. Die Flächen fallen von Süd nach Nord ab.

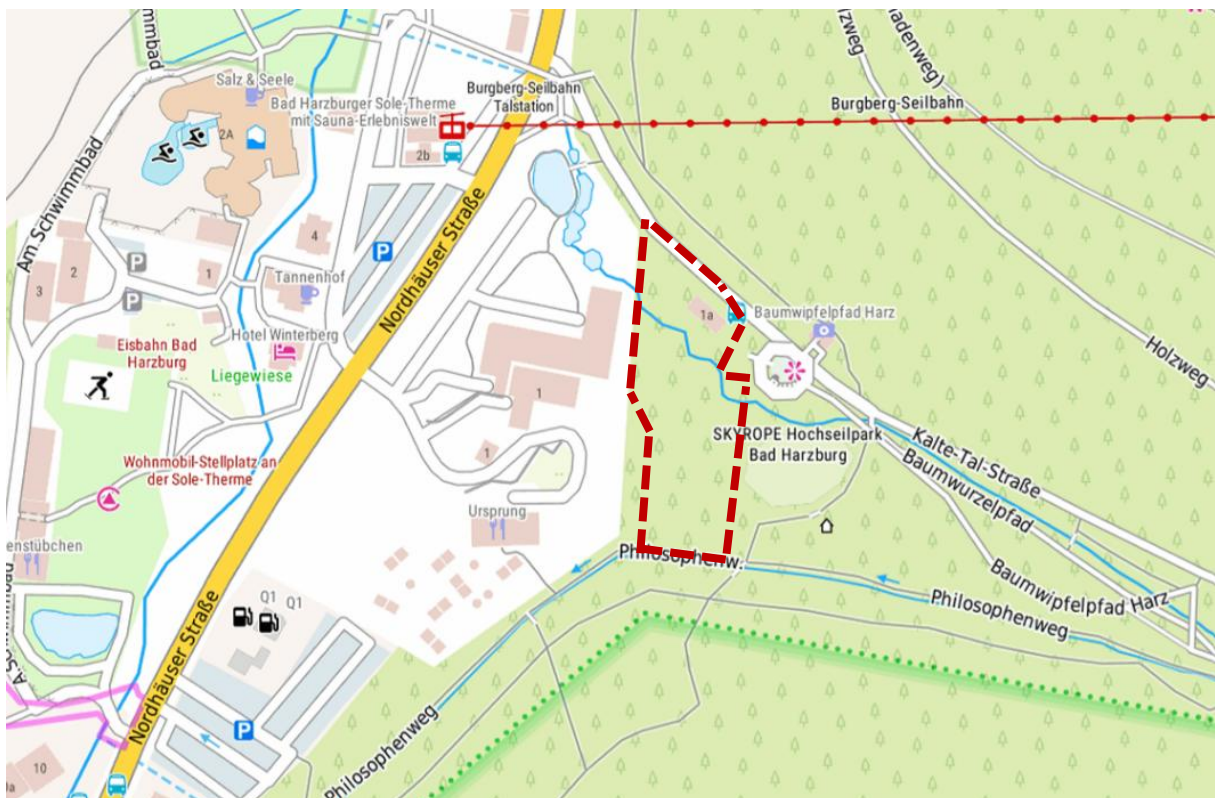


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Geobasisdaten Niedersachsen 2025, ohne Maßstab)

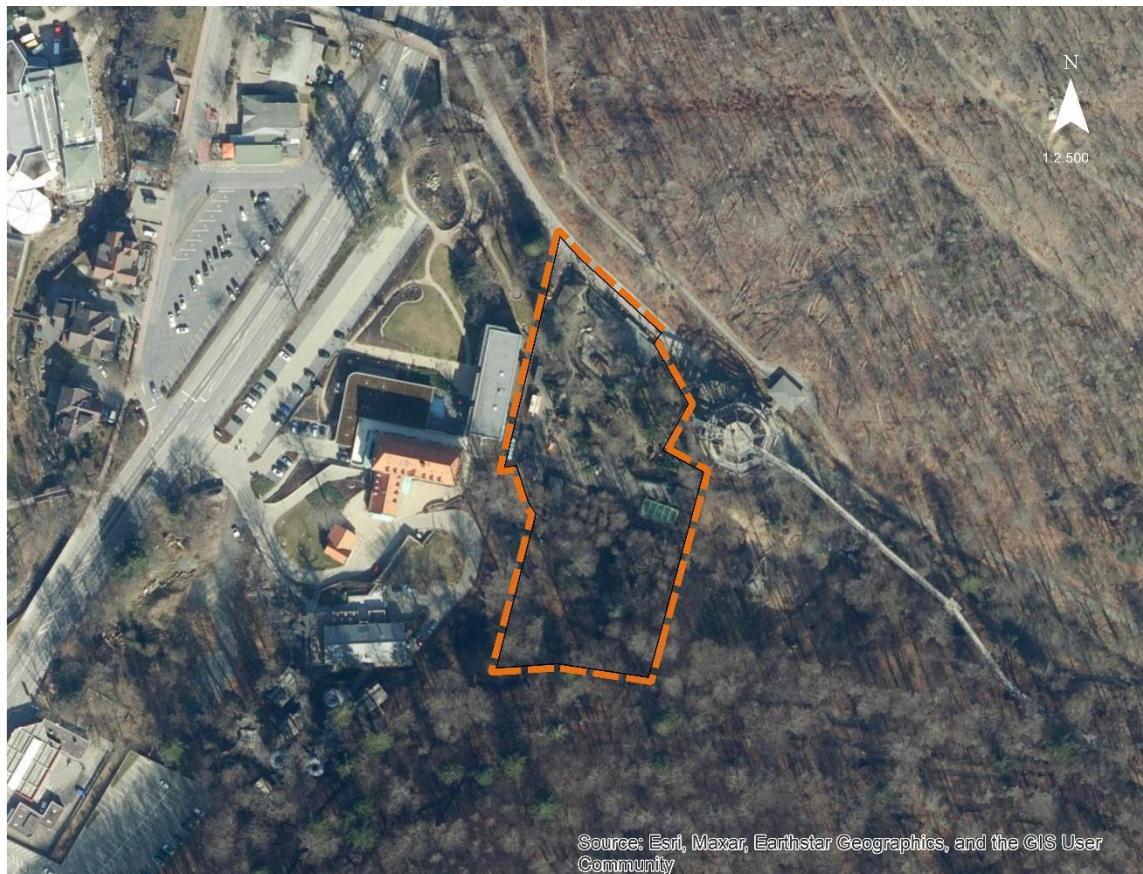


Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: ESRI, Maxar, Earthstar Geographics und die GIS User Community)



Abbildung 3: Südlicher Bereich des Plangebiets mit Baumhausbauten und Waldbestand, Quelle: Eigene Aufnahme November 2025



Abbildung 4: Blick vom südlich außerhalb des Plangebiets verlaufenden Philosophenweg nach Norden auf das Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme

2.4 Ziele und Zwecke der Planung

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

- Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Sanierung, Modernisierung und Umnutzung des bestehenden Märchenwalds hin zu einem Erdmännchenland auf einer Fläche mit einer Größe von ca. 0,81 ha im planungsrechtlichen Außenbereich.
- Mit der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt anstelle einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ und einer Fläche für Wald die Darstellung einer Sonderbaufläche „Fremdenverkehr“.
- Der erforderliche vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.
- Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt im Anschluss an die Bundesstraße B4 über die vorhandene Zuwegung zum Plangebiet.
- 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.

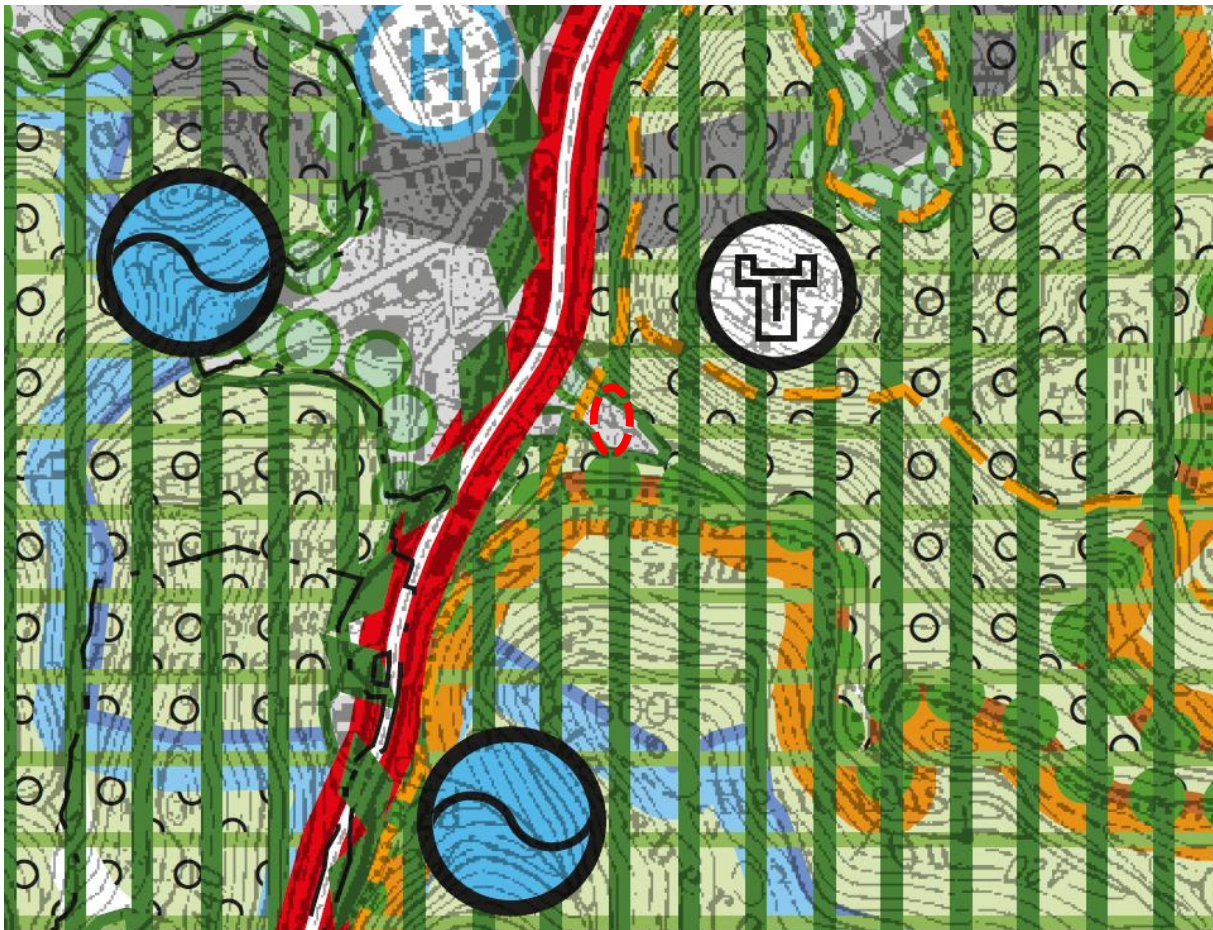


Abbildung 5: Planzeichnung des RROP 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot-gestrichelt)

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

Plangebiets wird ein regional bedeutsamer Radweg und weiter westlich die Bundesstraße B4 als Vorranggebiet Verkehr dargestellt. Südlich des Plangebiets wird ein Vorranggebiet Nationalpark und ein Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt. Darüber hinaus werden südlich, östlich und nördlich des Plangebiets die Vorbehaltskulissen Wald und Erholung und die Vorrangkulisse Natur und Landschaft dargestellt.

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

Neuaufstellung RROP Regionalverband Großraum Braunschweig

Der Regionalverband Großraum Braunschweig stellt das Regionale Raumordnungsprogramm derzeit neu auf. Derzeit erfolgt die Auswertung des 1. Beteiligungsschrittes. Der Änderungsbereich wird im Rahmen des vorhandenen Siedlungsbereiches der Stadt Bad Harzburg dargestellt. Die Darstellung in der näheren Umgebung bleiben unverändert gegenüber dem gültigen RROP 2008. Vor diesem Hintergrund sind keine negativen Auswirkungen der vorliegenden Planung auf den Entwurf des RROP zu erwarten.

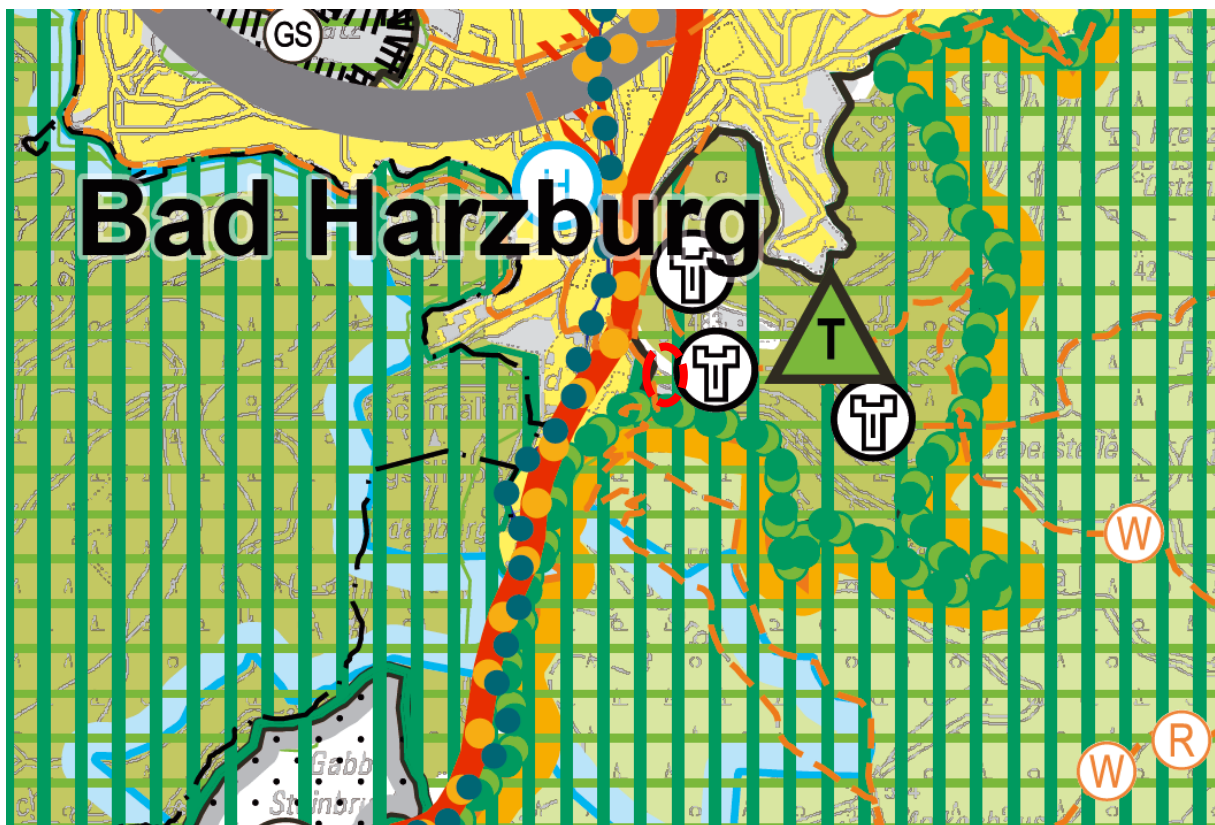


Abbildung 6: Planzeichnung des RROP-Entwurfes 2025 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot-gestrichelt), Quelle: Regionalverband Braunschweig, ohne Maßstab

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg mit Kennzeichnung des Plangebiets, 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. Eine südliche Teilfläche des Plangebiets wird als Fläche für Wald dargestellt. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets dar. Für den Änderungsbereich wurde ein Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz“ durchgeführt. Das Entlassungsverfahren beim Landkreis Goslar ist mit Beschluss vom 06.10.2025 abgeschlossen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird eine Änderung in den Darstellungen vonnöten. Eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen.

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

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

Diese Änderung dient den in Kapitel 2.4 beschriebenen Zielen. Sie beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt.

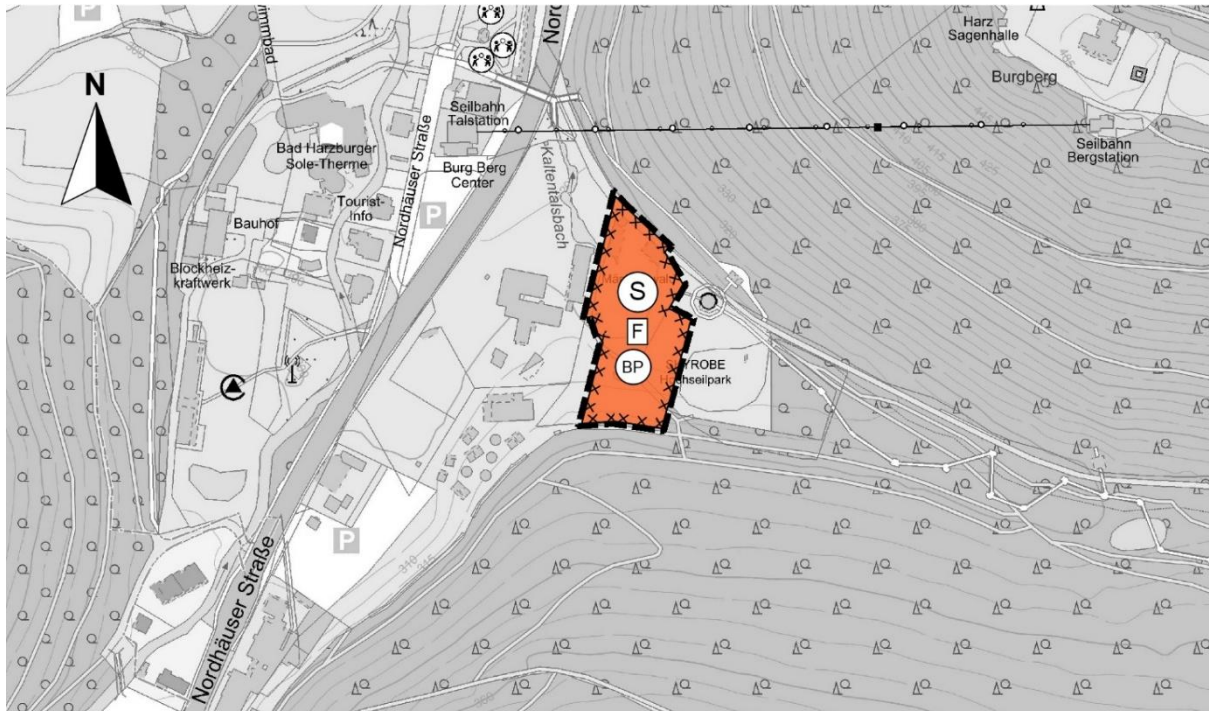


Abbildung 8: 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Harzburg

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 FFH-relevanten 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.

Auch bei Realisierung der Planung wird der günstige Erhaltungszustand der Arten und Lebensraumtypen langfristig stabil bleiben und kann in vollem Umfang gewährleistet werden.

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

LSG-Entlassung

Für das Plangebiet wurde ein Entlassungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet „Harz“ durchgeführt. 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 Umsetzung des Planvorhabens in Frage kommen würden. Aufgrund der Konzentration von touristischen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets und der angestrebten Zielstellung der Sanierung, Modernisierung und Umnutzung des bestehenden Märchenwalds hin zu einem Erdmännchenland stehen keine sinnvollen räumlichen Alternativstandorte zur Verfügung. Andere räumliche Standortalternativen weisen aufgrund ihrer Ausstattung und Lage keine adäquate Möglichkeit der touristischen Weiterentwicklung und Umnutzung des Standorts auf.

Die favorisierte Fläche besitzt auf Grund ihrer Lage, Beschaffenheit und Ausstattung die besten Voraussetzungen zur Umnutzung zu einem Erdmännchenland. Darüber hinaus liegt eine gute verkehrliche und touristische Erreichbarkeit für den Standort vor.

Vor dem Hintergrund der klaren konzeptionellen Vorstellungen zur Sanierung, Modernisierung und Umnutzung des bestehenden Märchenwalds hin zu einem Erdmännchenland kommen in der Konsequenz keine anderweitigen inhaltlichen Alternativen in Betracht als die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“.

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 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 Darstellungen

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich entsprechend ihrer städtebaulichen Zielsetzungen. Für das Plangebiet wird die folgende Darstellung gewählt:

- Darstellung einer ca. 0,81 ha großen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“.

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 Änderungsbereich des Plangebiets befinden sich die vorhandenen baulichen Anlagen des Märchenwalds. Darüber hinaus befindet sich eine Vielzahl an Gehölzen im Plangebiet. Direkt östlich an das Plangebiet grenzt der Baumwipfelpfad an. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Entfernung des Plangebiets weitere touristische Einrichtungen wie das „Sonnenresort Ettershaus“, die Sole-Therme Bad Harzburg und das Erlebniskino Harz. Nördlich und südlich schließen sich Waldflächen an. Weiter nördlich des Plangebiets befindet sich die Burgberg-Seilbahn.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Weiterentwicklung des Freizeitgeländes hin zu einem Erdmännchenland.

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

6.2 Städtebauliche Entwicklung und Konzeption

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Sanierung, Modernisierung und Umnutzung des bestehenden Märchenwalds hin zu einem Erdmännchenland planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Das Plangebiet erfährt durch die Neuausrichtung und Weiterentwicklung des Freizeitareals hinsichtlich einer verstärkten touristischen, freizeitorientierten aber gleichwohl auch umweltschonenden Nutzung ein neues Erscheinungsbild.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Konzeption und die angestrebte Darstellung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine dem Standort gerecht werdende städtebauliche Entwicklung vonstattengehen wird und die Belange des Waldes adäquat gewürdigt werden können.

6.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Das Plangebiet selbst wird derzeit bereits durch den bestehenden Märchenwald touristisch genutzt. Die Lage innerhalb eines Gebietes, dass sich durch die unterschiedlichsten Tourismusangebote wie dem Baumwipfelpfad, der Baumschwebepad, der Therme und Hotels zusammensetzt, fördert die Weiterentwicklung des Freizeitareals im Plangebiet mithilfe der Neuplanung und Umgestaltung des Märchenwalds.

Der Vorhabenträger hat sich für den Kauf des Areals entschieden, um eine grundlegende Sanierung, Modernisierung und Umnutzung zu einem Erdmännchenland vorzunehmen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden keine konkreten Bauvorhaben oder Nutzungsabläufe festgelegt. Dennoch sind potenzielle Konflikte, etwa im Hinblick auf umliegende Nutzungen und Nutzungskonflikte zu berücksichtigen und zu bewerten.

Mit der Neuausrichtung ersetzt eine neue Lärmquelle die bestehende Lärmquelle. Es entsteht Freizeitlärm, der aufgrund der direkt angrenzenden vorhandenen Freizeiteinrichtungen wie dem Baumwipfelpfad keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zur Folge hat.

Insbesondere im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich vorhandene Waldstrukturen. Für die angestrebte Nutzung als Erdmännchenland wird ein Großteil dieses südlichen Bereiches umgenutzt und es ist eine Waldbewertung sowie ein entsprechender Waldausgleich erforderlich. Im weiteren Planverfahren wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Waldbewertung durch einen qualifizierten Forstwissenschaftler ausgearbeitet und den Unterlagen beigelegt. Daher wird zunächst davon ausgegangen, dass die Belange des Waldes sach- und fachgerecht im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden können. Darüber hinaus befinden sich weitere Baumstandorte innerhalb des Plangebiets, die auf Ebene des Bebauungsplans durch Erhaltungsfestzungen gesichert werden sollen.

Aufgrund der Nähe des gesamten Tourismusstandorts im Süden der Stadt Bad Harzburg zu den umliegenden Waldstrukturen stellt der pauschale und üblicherweise von den Forstbehörden angeregte Abstand von 35 m zum Waldrand aufgrund der besonderen örtlichen Situation keine geeignete und zielgerechte Abstandsregelung dar. Aufgrund der Nutzungsabsicht der Errichtung eines naturnahen Erdmännchenland ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Waldstrukturen sowie auf die Belange des Waldes.

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 Märchenwald ebenfalls den östlich an das Plangebiet angrenzenden Baumwipfelpfad 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. Aufgrund der Umnutzung und der touristischen Erhöhung des Areals sollen im Bereich des Ettershaus bis zu 14 Stellplätze für das Erdmännchenland reserviert werden.

Durch die Neuausrichtung und Umgestaltung des Areals hin zu einem Erdmännchenland soll der Standort belebt werden. Neben den Parkflächen des Burgberg-Parkplatzes stehen ebenfalls auf dem angrenzenden Areal des Sonnenressort Ettershaus Parkflächen für die Nutzung zur Verfügung. Nach Vorliegen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange soll das Thema „ruhender Verkehr“ projektbezogen weiterentwickelt und detailliertere Aussagen getroffen werden.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation, die Erreichbarkeit und die Erschließung auf Grund der beschriebenen Situation nicht erwartet.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die für eine Versorgung des Plangebiets 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 nördlichen Bereich des Plangebiets sind bereits sanitäre Anlagen und eine geregelte Abwasserbeseitigung vorhanden.

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 Plangebiets und die damit in Verbindung stehende Durchführung weiterer planerischer und baulicher Maßnahmen im Rahmen der Ausführungsplanung zu erbringen.

7 Voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung

Ziel der vorliegenden Vorstudie zum Umweltbericht ist es, die Umweltbelange anhand einer Checkliste einer Kurzprüfung zu unterziehen, um bereits im Vorfeld mögliche

Betroffenheiten von Umweltpotenzialen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis können der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie mögliche Bearbeitungsschwerpunkte festgelegt werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird ermittelt, ob weitere Potenziale betroffen sind und betrachtet werden müssen. Anschließend wird der Umweltbericht erstellt und der Begründung zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung als eigenständiges Dokument beigelegt.

Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan sowie Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Angaben zum Vorhaben

Bestand

Im zentralen Bereich des Änderungsbereichs befindet sich ein Märchenwald mit mehreren Gebäuden, Fahrgeschäften und unterschiedlichen Spiel- und Unterhaltungsattraktionen. Die Wege und Plätze sind teilweise geschottert und asphaltiert.

Vorhandene Konstruktion:

- ca. 10 hüttenähnliche Gebäude
- ein Gastronomiegebäude in Holzständerbauweise auf Betonfundament, in Kombination mit Mauerwerk im Hangbereich, mit Nutzungsbereichen für Küche und Außenverkauf (ca. 23qm NF), Gästebereich mit 40 Innensitzplätzen (ca. 54 qm NF), Toilettenanlage (ca. 12 qm NF), Heizung und Hausanschluss, Lager (ca. 9 qm NF). Ca. 40 Außensitzplätze, teilweise überdacht. (Baugenehmigung vom 02.12.2016)

Weiterhin gibt es u.a.

- Trampoline
- Eisenbahn (Fahrten für Kinder)
- Kletterturm
- Karussell
- Märchenerzählstationen
- Kleiner Tierpark / Streichelgehege im südlichen Bereich mit Waldbestand

Planung

Umgestaltung des Areals zu einem Erdmännchenland. Hierzu soll u.a. eine Bahn mit Coasterkarts, tiergerechte u. besucherfreundliche Erdmännchengehege, großzügige Spielflächen



mit Spielgeräten sowie eine Backmanufaktur in Kombination mit einem Café geschaffen werden. Es wird eine Waldumwandlung erforderlich.

- Abriss vorhandener Gebäude und Stationen
- Erdmännchenbahn mit Coasterkarts
- Erdmännchengehege (naturnahe Außenanlage mit zwei Innengehegen)
- Errichtung eines Café in Kombination mit einer Backmanufaktur zum Mitbacken für Kinder im Eingangsbereich inklusive Aufenthaltsbereich
- interaktive Stationen
- Spielgeräte bzw. Spielflächen
- Erhalt des Bachlaufs
- Erhalt dominanter, raumgliedernder Bäume sofern mit der Planung vereinbar

7.1 Überschlägige Betroffenheitsbewertung

Tabelle 1: Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Schutzgüter			
Arten / Lebensgemeinschaften	x		
Biotoptypen	x		
Biologische Vielfalt		x	
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x		
Fläche		x	
Oberflächengewässer	x		
Klima / Luft (Lokalklima)		x	
Landschafts- / Ortsbild	x		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung		x	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Wechselwirkungen		x	

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfah- ren keine ande- ren Erkennt- nisse ergeben
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG	x		
Fauna-Flora-Habitatrichtlinie 92/43/EWG	x		
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG	x		
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
Sonstige			
Vermeidung von Emissionen		x	
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen		x	
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten gem. § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

7.2 Bemerkungen zur Checkliste

Es werden im Folgenden nur die Schutzgüter erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen. Eine Vertiefung erfolgt nachfolgend im Umweltbericht.

7.2.1 Schutzgüter

Arten / Lebensgemeinschaften, Biotoptypen

Biotoptypen

Beim Änderungsbereich handelt es sich hinsichtlich der Biotoptypen um einen anthropogen überprägten Bereich ursprünglicher Mesophiler Buchenwaldgesellschaften.

Im zentralen Bereich des bestehenden Märchenwaldes (Flurstücke 23/1 und 23/3) ist zwar ein Baumbestand vorhanden, allerdings sind keine typischen Aspekte eines typischen Waldlebensraumes vorhanden, da eine natürlich ausgeprägte Strauch- und Baumschicht weitgehend fehlt.

An Baumarten dominieren Erlen, Fichten, Lärchen, Koniferen etc. sowie in der Strauchschicht unter anderem typische Ziergehölze mit ursprünglich gestalterischer Funktion.

Es ist eine Einmessung dominanter, raumgliedernder Bäume (Buchen, Eichen, Solitär-fichte Lärchen) durch das VERMESSUNGSBÜRO REIMER, Goslar erfolgt. Sofern mit der Planung vereinbar werden einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Es überwiegt die anthropogene Beeinflussung aufgrund der Bebauung und Nutzung. Die Bebauung, Kleintiergehege, Spiel- und Erlebniseinrichtungen etc. sind in den Baumbestand integriert.

Wege und Plätze sind offenporig gestaltet, versiegelt sind der Eingangsbereich sowie die Gebäudestandorte.

Der Kaltetalbach ist in die Gestaltung integriert. Er verläuft unverrohrt und ohne größere Befestigungen. Lediglich an Engstellen oder im Bereich von Brückenüberquerungen, sind die Bereiche befestigt um ein Ausufern zu vermeiden. Die Nutzung reicht in Teilen allerdings bis unmittelbar an den Bachlauf ran, so dass indirekte Beeinflussungen gegeben sind.

Nach Süden schließen sich im Bereich jenseits des bestehenden Tiergeheges Baumbestände mit der Dominanz von Buchen an. Es handelt sich in der Ausprägung um ein Buchenwaldstandort.

Waldbestände mit deutlich älteren Buchen schließen sich südlich des Philosophenweges außerhalb des Eingriffsbereiches an.

Die anvisierten Planungen bewegen sich in Flächen, die überwiegend bereits durch Freizeitnutzungen und bauliche Anlagen gekennzeichnet sind. Einzelne dominante und prägende Einzelbäume sollen erhalten bleiben. Eine Neubeanspruchung ökologisch wertvoller Biotoptypen findet nicht statt.

Die südlichen Flächen des Änderungsbereichs (Flurstück 41/229) heben sich in ihrer Biotoptypenzusammensetzung vom zentralen Plangebiet ab. Abgesehen von einem Kleintiergehege ist die Bebauung gering und der Anteil an Baumbeständen nimmt zu. Allerdings ist auch hier eine Vorbelastung durch die ehemalige Haltung von Ziegen gegeben und ein entsprechender Unterwuchs fehlt weitgehend.

Alte artenreiche Buchenwaldstandorte schließen sich südlich des Philosophenweges an. Diese liegen außerhalb des Änderungsbereichs.

Der Bereich des bestehenden Märchenwaldes wird vollständig überplant und neugestaltet, so dass davon ausgegangen werden muss, dass vorhandene Gebäude, Wege, Plätze etc. nicht erhalten werden. Abgesehen von einigen raumprägenden Buchen ist auch von einem Verlust von Bäumen und Sträuchern auszugehen.

Im südlichen Bereich kann der dort vorhandene Wald aufgrund der Errichtung der Erdmännchenbahn in Teilen nicht erhalten werden.

Im späteren Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen Biotoptypen stattfinden, insbesondere auch im Hinblick auf die Baumbestände und Waldflächen um ggf. entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. Kompensation formulieren zu können. Für den südlichen Bereich ist eine Waldumwandlung erforderlich. Es wird eine Waldbewertung nach NWaldLG durchgeführt. Die Waldbewertung wird bei Vorlage der Ergebnisse in den Umweltbericht berücksichtigt und ggf. erforderliche Maßnahmen festgelegt.

Fauna

Zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen Tierwelt im Plangebiet wurde das Büro UMWELTPLANUNG LICHTENBORN, Dipl. Ing. (FH u. TU) Michael Schmitz mit einer faunistischen Untersuchung und einem naturschutzrechtlichen Fachbeitrag¹ als Grundlage zur faunistischen Einschätzung und zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte beauftragt.

Anforderungen, Art, Umfang und Größe des Untersuchungsraumes der Kartierungen und faunistischen Untersuchungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar (14.03.2025) abgestimmt.

Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Bestandserfassung und Bewertung der Vögel und Fledermäuse sowie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Avifauna

„Die Ergebnisse der Vogelkartierung erbrachten überwiegend Nachweise häufiger und weit verbreiteter Vogelarten. Es ist ein erheblicher Eingriff zu erwarten, wenn Baumbestände in größerem Umfang gerodet werden müssen. Dann wäre mit Verlusten einiger Reviere häufiger Brutvogelarten zu rechnen. Dieser Verlust müsste kompensiert werden. Mit dem Neubau des Skyrope ist kein Eingriff verbunden. Die Auswirkungen von Maßnahmen im Bereich des Märchenwaldes hängen davon ab, inwieweit Bäume gerodet werden müssen. Der Bereich südlich

¹ UMWELTPLANUNG LICHTENBORN (2025): Faunistische Untersuchung zum Skyrope Hochseilpark und Märchenwald Bad Harzburg – Bestandserfassung und Bewertung der Fledermäuse und Vögel.



des Philosophenpfades sollte nicht in Anspruch genommen werden (Vermeidungsmaßnahme). Hier liegt das Revier des gefährdeten Waldlaubsängers.“

„Für die Brutvögel des Plangebiets ist eine Bauzeitenregelung erforderlich, um Tötungen und Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Brutstätten zu vermeiden, falls Gehölze gerodet werden müssen. Vom 15. Febr. Bis zum 15. Juli dürfen keine Gehölzrodungen erfolgen.“

Fledermäuse

„Es wurden keine Fledermausquartiere nachgewiesen. Die Ergebnisse der Horchkistenauswertung legen auch nahe, dass im Untersuchungszeitraum hier auch keine individuenreichen Quartiere vorhanden waren. In einer Nacht wurde allerdings intensives Jagdgeschehen registriert. Die Zwergfledermaus jagt in Teilbereichen des Gebietes recht regelmäßig. Das Jagdgeschehen wird offenbar nicht von den Baumaßnahmen des Skyropes beeinflusst. Für dieses Projekt wird kein Eingriff unterstellt. Der Märchenwald sollte sich nicht über den Philosophenpfad nach Süden erstrecken, da dann umfangreiche Eingriffe in einen Buchen-Altholzbestand mit großem Quartierpotential zu erwarten wären.“

„Es ist keine artenschutzrechtliche Regelung für Fledermäuse erforderlich, da keine Quartiere nachgewiesen wurden.“

Populationen besonderer Tier- und Pflanzenarten werden durch die Maßnahme nicht im Bestand bedroht.

Die Konzeption sieht vor, dass Einzelbäume entfallen werden. Die Anforderungen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gelten auch für die nachfolgenden Planungsebenen und für die Bauausführungsebene.

Vor geplanten Gehölzfällungen und Baumentnahmen sind die betroffenen Gehölze und Bäume auf potentielle Habitate (Höhlungen) für die Fledermaus zu kontrollieren. Bei Konflikten ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Goslar abzustimmen.

Sonstige Tierarten

Die faunistische Untersuchung beschränkt sich auf die oben genannten Artengruppen.

Der Änderungsbereich liegt aufgrund der umliegenden Lebensraumstrukturen und dem Kaltetalbach innerhalb des potenziellen Lebensraums des Feuersalamanders.

Es bestehen im Änderungsbereich allerdings bereits deutliche anthropogene Vorbelastungen.

Der Kaltetalbach als Fortpflanzungshabitat bleibt weiterhin erhalten.

Sinnvoll ist es daher im Rahmen der Bauausführung bei der Benutzung der Forstwege zur Wanderzeit diese im Vorfeld auf wandernde Individuen zu überprüfen und die Nutzung der Forstwege entsprechend einzuschränken.

Artenschutzrechtliche Konflikte, die eine Realisierung des Vorhabens in Frage stellen könnten, sind bei Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erkennen.



Abbildung 9: Untersuchungsraum faunistische Untersuchungen. Quelle: UMWELTPLANUNG LICHTENBORN (2025)

Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser, Fläche

An Bodentypen herrschen im zentralen Bereich Mittlerer Gley vor. Im Süden schließen sich flache Braunerden an.

Die Bodenfruchtbarkeit ist als äußerst gering einzustufen. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet im Plangebiet nicht statt.

Im nördlichen Bereich sind Suchräume für schutzwürdige Böden aufgrund ihrer besonderen Standorteigenschaften (Extrem nasse Böden) vorhanden.

Bei der anvisierten Nutzung ist mit einer Erhöhung der Versiegelungsrate zu rechnen. Zwar sind im Bestand bereits bauliche Anlagen, Wege, Aufenthaltsbereiche und touristische Nutzungen vorhanden, durch die Neuplanung werden aber zusätzliche Versiegelungen und Bodenbeanspruchungen durch bauliche Anlagen, Fundamente, Wege etc. verbunden sein.

Durch die zu erwartende Versiegelung ist eine natürliche Bodenentwicklung in diesen zusätzlich versiegelten Bereichen nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, wodurch auch Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge Boden mit Bodenwasserhaushalt, Bodenfunktion, Bodenorganismen etc. entstehen.

Im späteren Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens, des Grundwassers sowie der Fläche stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur Größe der zu erwartenden Versiegelungsrate, und

zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. Kompensation formulieren zu können.

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich ist der Kaltetalbach als Gewässer dritter Ordnung vorhanden. Der gesamte Bereich im Umfeld des Gewässers ist durch die bereits vorhandene touristische Nutzung stark anthropogen überprägt. Er verläuft überwiegend unverrohrt und ohne größere Befestigungen. Lediglich an Engstellen oder im Bereich von Brückenüberquerungen, Durchlässen etc. ist der Bach begradigt und befestigt um ein Ausufern zu vermeiden. Die Nutzung reicht in Teilen allerdings bis unmittelbar an den Bachlauf ran, so dass indirekte Beeinflussungen gegeben sind.

Fließgewässertypische, ökologisch bedeutsame Strukturen wie Ufersäume, bachbegleitende Vegetation und Gehölze sind aufgrund der bereits intensiven Nutzung nicht in optimaler Ausprägung vorhanden.

Der gesamte Bereich des Kaltetalbachs und seiner Uferbereiche werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch eine Erhaltungsfestsetzung planungsrechtlich gesichert.

In den Umweltkarten des MU Niedersachsen ist der Bachlauf als zumindest teilweise trockenfallend aufgeführt.

Im späteren Umweltbericht muss dennoch eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Fließgewässers stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. Kompensation formulieren zu können.

Klima / Luft (Lokalklima)

Die klimatischen Verhältnisse im Änderungsbereich werden durch die Außerortslage bestimmt. Aufgrund der Lage und Umgebungssituation herrscht typisches Waldklima vor.

Insbesondere die umliegenden großflächigen und zusammenhängenden Waldflächen dienen als Frischluft- und Kaltluftproduzenten. Das Kaltetal erfüllt ableitende Funktionen in den Siedlungsbereich von Bad Harzburg.

Die kleinklimatischen Funktionen des Änderungsbereichs werden durch die anvisierte Nutzung aufgrund des Wegfalls von Einzelbäumen und Wald verändert. In Relation zur Gesamtgröße der klimarelevanten Waldflächen im Gesamtumfeld, haben die Auswirkungen allerdings lokale Charakteristik und verändern nicht das typische Waldklima des Gesamttraums.

Im Umweltbericht wird eine Betrachtung des Klimas, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erfolgen.

Landschafts- / Ortsbild

Der Änderungsbereich befindet sich in einem bereits stark für touristische Zwecke und Erholungsnutzung geprägten Umfeld.

Die geplanten baulichen Umstrukturierungen erstrecken sich auf das gesamte Plangebiet. Es werden prägende Gehölzstrukturen entfallen, so dass sich das jetzige Erscheinungsbild verändern wird.

Im südlichen Bereich werden Waldflächen entfallen, die an Ort und Stelle nicht wieder herstellbar sind. Zwar erfolgt an anderer Stelle durch die Waldumwandlung ein Waldausgleich, dieser ist dann aber nicht im Änderungsbereich selbst hinsichtlich des Landschaftsbildes wirksam.

Durch die topographische Lage und Charakteristik des Änderungsbereichs, entsteht keine Fernwirkung auf die umliegende Landschaft. Besondere Blickbeziehungen oder Fernsichtwirksamkeiten bestehen nicht.

Im späteren Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsbildes stattfinden, um ggf. entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. Kompensation formulieren zu können.

Schutzgebiete

Das Vorhaben liegt innerhalb eines Bezugsradius von unter 1.000 m zum FFH – Gebiet Nr. 147 „Nationalpark Harz“ und zum deckungsgleichen EU-Vogelschutzgebiet V53 „Nationalpark Harz“ also Schutzgebieten, welche eine Vorprüfung gem. den Inhalten der FFH – Richtlinie und deren Umsetzung in § 31 ff BNatSchG erforderlich macht.

Im Rahmen einer Vorprüfung ist auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Die Entscheidung ist nachvollziehbar zu dokumentieren.

Die Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit erfolgt in einem gesonderten Dokument. Nach jetzigem Stand ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind.

Der Änderungsbereich lag im Landschaftsschutzgebiet „Harz“ in der Schutzzone H (Hauptgebiet). Die bestehenden touristischen Einrichtungen sind in dieser Zone genehmigt worden. Es wurde eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet vorgenommen und im Gegenzug eine Fläche westlich von Bad Harzburg von einer T-Zone in eine H-Zone umgewandelt.

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

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die natur- und landschaftsbezogenen Erholungsfunktionen werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt. Es findet bereits eine touristische Nutzung statt. Die Planänderung dient zur Sicherung und Erweiterung für die Region wichtiger touristischer Infrastrukturen.

Das Schutzgut Mensch wird daher als nicht betroffen eingestuft.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Grundsätzlich besteht immer die Möglichkeit, dass archäologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Zurzeit liegen jedoch keine Kenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Dies ist aufgrund der Planung im Bestand und der momentanen Nutzung nicht zu erwarten.

Sofern sich im Verfahren keine weiteren Erkenntnisse ergeben, müssen die kulturellen Schutzgüter und sonstigen Schutzgüter als nicht betroffen eingestuft werden.

7.3 Fazit zu den Umweltbelangen

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass mit dem Vorhaben in erster Linie Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, Biotoptypen (Wald) und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Eine genaue Bewertung und Analyse erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht. Dort werden neben einer Ermittlung der Schwere der möglichen Beeinträchtigungen und möglichen Erheblichkeiten auch konkrete Maßnahmen, Festsetzungen und Hinweise zur Konfliktlösung aufgezeigt, um die aufgeführten Schutzgüter ausreichend zu würdigen.

Zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen Tierwelt im Plangebiet wurde das Büro UMWELTPLANUNG LICHTENBORN, Dipl. Ing. (FH u. TU) Michael Schmitz mit einer faunistischen Untersuchung und einem naturschutzrechtlichen Fachbeitrag² als Grundlage zur faunistischen Einschätzung und zur Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte beauftragt.

Hinsichtlich der erforderlichen Waldumwandlung wird eine Waldbewertung nach NWaldLG durchgeführt. Die Waldbewertung wird bei Vorlage der Ergebnisse in den Umweltbericht berücksichtigt und ggf. erforderliche Maßnahmen festgelegt.

Für das FFH – Gebiet Nr. 147 „Nationalpark Harz“ und zum deckungsgleichen EU-Vogelschutzgebiet V53 „Nationalpark Harz“ also Schutzgebieten, wird eine Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt.

Das Plangebiet befand sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz“ in der Schutzzone H (Hauptgebiet).

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

² UMWELTPLANUNG LICHTENBORN (2025): Faunistische Untersuchung zum Skyrope Hochseilpark und Märchenwald Bad Harzburg – Bestandserfassung und Bewertung der Fledermäuse und Vögel.

8 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebiets:	
Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“	ca. 0,81 ha

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans entstehen der Stadt Bad Harzburg keine unmittelbaren Kosten, die über die üblichen Verwaltungs- und Planungskosten hinausgehen. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Bad Harzburg, den _____._____._____
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)