Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Märchenwald", Stadt Bad Harzburg

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Harzburg diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 "Märchenwald", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bad Harzburg, den __.__.____
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1000
© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

Die Planunterlage (AZ: 003-L4-42/2025) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2025).
Die Bäume in der Planunterlage wurden vom Vermessungsbüro Reimer vermessen (Stand 14. Januar 2026, Auftragsnr. 25IV026).

Golsar, den _____

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Goslar

Siegel

Im Auftrage

_____
(Unterschrift)

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 "Märchenwald", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 20.08.2026

.....
Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 23.06.2026 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 "Märchenwald", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB*) ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Harzburg, den __.__.____
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 "Märchenwald" und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 "Märchenwald" und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom __.__._____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Bad Harzburg, den __.__.____
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 "Märchenwald", in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Harzburg, den __.__.____
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 "Märchenwald", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Bad Harzburg bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 "Märchenwald", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am __.__.____ in Kraft getreten.

Bad Harzburg, den __.__.____
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

LGLN

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 "Märchenwald", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 "Märchenwald", nicht geltend gemacht worden.

Bad Harzburg, den __.__.____
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

.....
(Unterschrift)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

A: Planzeichenerklärung

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

SO EL — Sonstiges Sondergebiet "Erdmännchenland"
(siehe textliche Festsetzung 1.1)
(§ 12 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB)

GR 3900 m² — Maximale überbaubare Grundfläche in m², GR
(siehe textliche Festsetzung 2.1)
(§ 16 und § 18 BauNVO)

OK max. 9,0 m — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung 2.2)
(§ 16 und § 18 BauNVO)

3. überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze
(siehe textliche Festsetzung 3)
(§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Grünflächen
Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen
(siehe textliche Festsetzung 4)

6. Wasserflächen
(§ 9 (1) 16a BauGB)

Wasserflächen
(siehetextliche Festsetzung 5)

7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textliche Festsetzung 6.1)
(§ 9 (1) 25b BauGB)

E1 — Index für Erhaltungstyp
(siehe textliche Festsetzung 6.1)

Zu erhaltender Baum
(siehe textliche Festsetzung 6.2)
(§ 9 (1) 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 "Kaltes Tal", Stadt Bad Harzburg
(§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 65 "Ettershaus", Stadt Bad Harzburg
(§ 9 (7) BauGB)

9. Nachrichtliche Übernahme

BP — Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(siehe C: Nachrichtliche Übernahme)
(§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Sonstiges Sondergebiet "Erdmännchenland" (SO EL)
Das Sonstige Sondergebiet "Erdmännchenland" (SO EL) dient der Errichtung und dem Betrieb des geplanten Freizeitgeländes.
Im Sonstigen Sondergebiet "Erdmännchenland" (SO EL) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- eine elektrisch und elektronisch betriebene Erdmännchenbahn mit Coasterkarts im Erdmännchendesign inklusive Start- und Endpunkt sowie weitere bauliche Anlagen, die der Errichtung und dem Betrieb der Erdmännchenbahn dienen,
- zwei Erdmännchengehege, die jeweils aus Außen- und Innengehege bestehen, sowie weiteren Anlagen, die der Haltung, Pflege und Sicherheit der Erdmännchen dienen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften, dazu zählt ein Café mit einer Backmanufaktur und ein Restaurant,
- Spielgeräte und Spielflächen,
- sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die für den Betrieb der baulichen Anlagen des Sonstigen Sondergebiets „Erdmännchenland“ erforderlich sind.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
(§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundfläche
In dem Sonstigen Sondergebiet "Erdmännchenland" (SO EL) darf die zulässige Grundfläche 3.900 m² nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und befestigte Zuwegungen mitzurechnen. Wassergebundene Wege sind nicht hinzuzurechnen.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Im Sonstigen Sondergebiet "Erdmännchenland" (SO EL) gilt in Abhängigkeit des unteren Bezugspunktes eine maximale Höhe von 9,0 m. Der untere Bezugspunkt ist die Normalhöhenull von 308,0 m ü. NHN.
Die elektrisch und elektronisch betriebene Erdmännchenbahn darf die festgesetzte Grün- bzw. Wasserfläche in einer Höhe von maximal 8,0 m überqueren. Der untere Bezugspunkt ist die Normalhöhenull von 298,50 m ü. NHN.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche
Die im Sonstigen Sondergebiet "Erdmännchenland" (SO EL) zulässige Nutzung der elektronisch betriebenen Erdmännchenbahn ist im Bereich der Grün- bzw. Wasserfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4. Grünfläche
Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" ist die Überquerung durch die elektrisch und elektronisch betriebene Erdmännchenbahn in einer Höhe von maximal 8,0 m zulässig.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 15 BauGB)

5. Wasserfläche
Innerhalb der Wasserfläche ist die Überquerung durch die elektrisch und elektronisch betriebene Erdmännchenbahn in einer Höhe von maximal 8,0 m zulässig.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 16 BauGB)

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Erhaltung des Kaltetalbaches und des Gewässerrandstreifens (E1)
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.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 25b BauGB)

6.2 Erhalt von Laubbäumen
Die im Plan festgesetzten vitalen Laubbäume sind dauerhaft, ihrem natürlichen Wuchscharakter entsprechend dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 25b BauGB)

C: Nachrichtliche Übernahme

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.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (5) 3 BauGB)

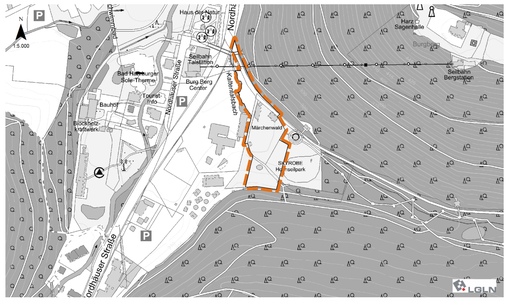
D: Hinweise

1. Artenschutzrecht
Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten 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.

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
30.10.2025	E. Wirthwein		30.10.2025	R. Bachmann	
15.01.2026	E. Wirthwein		15.01.2026	R. Bachmann	
02.04.2026	E. Wirthwein		02.04.2026	R. Bachmann	
13.04.2026	E. Wirthwein		13.04.2026	R. Bachmann	
20.08.2026	E. Wirthwein		20.08.2026	R. Bachmann	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,88 x 0,52		

Stadt Bad Harzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 "Märchenwald"



Bebauungsplan
Vorentwurf

Stand: 20.08.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 616BP1-f.vwx