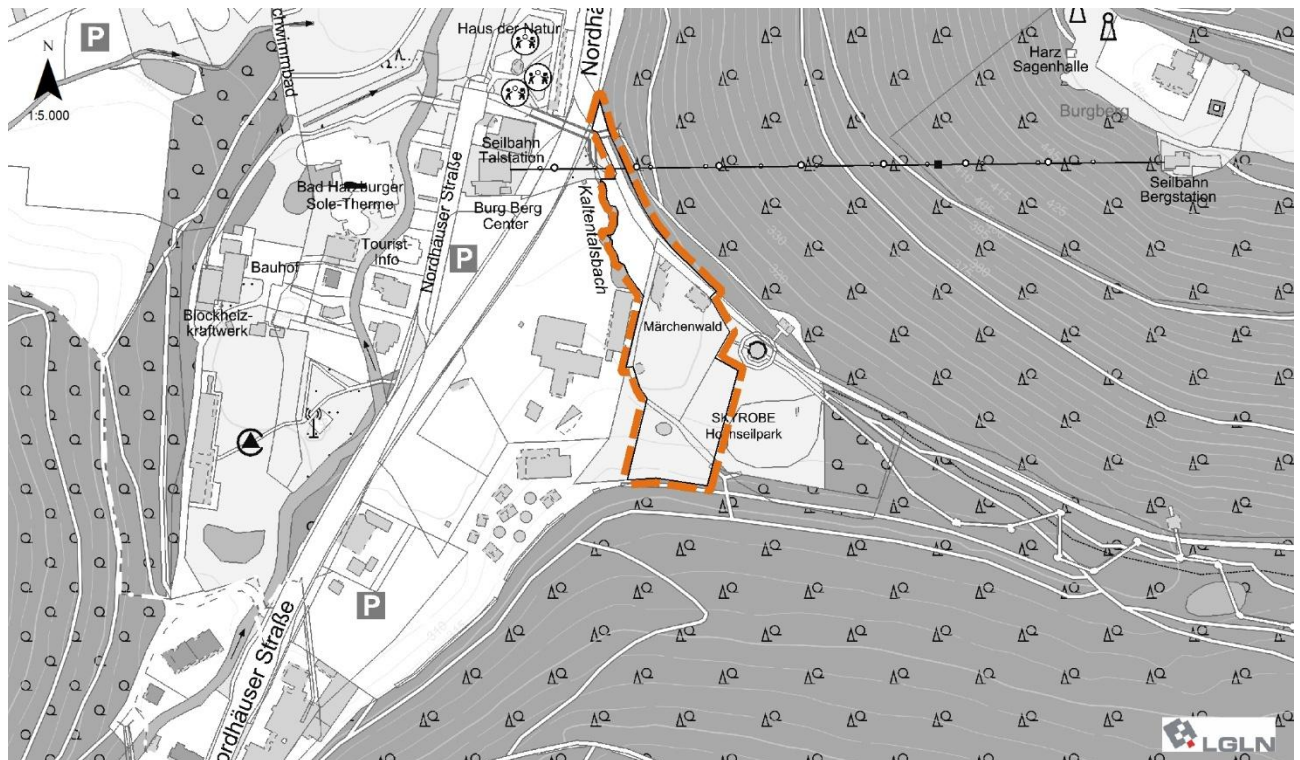


Stadt Bad Harzburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Märchenwald“



Begründung

Vorentwurf

Stand: 20.08.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltschutz consulting gmbh

616 BP Begründung 1-d.docx

IMPRESSUM:

Projekt: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Märchenwald“

Projektnummer: 616 BP Begründung 1-d.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	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	1
1.2	Rechtsgrundlagen	1
1.3	Verfahren	2
2	Hintergrund der Planung	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Planungserfordernis	3
2.3	Bedarfsnachweis und Bodenschutz	4
2.4	Beschreibung des Plangebietes	5
2.5	Projektbeschreibung	7
3	Ziele und Zwecke der Planung	14
4	Planerische und rechtliche Ausgangslage	15
4.1	Regionales Raumordnungsprogramm	15
4.2	Flächennutzungsplan	17
4.3	Plangrundlagen	19
5	Prüfung von Planungsalternativen	19
6	Festsetzungen	20
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.1.1	Sonstiges Sondergebiet „Erdmännchenland“ (SO EL)	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.2.1	Grundfläche	22
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen	23
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	23
6.4	Verkehrsflächen	23
6.5	Grünfläche	24
6.6	Wasserflächen	24
6.7	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
6.7.1	Erhaltung des Kaltetalbaches und dessen Gewässerrandstreifen (E1)	25
6.7.2	Erhalt von Laubbäumen	25
6.8	Sonstige Festsetzungen	26
6.8.1	Geltungsbereich	26



7	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	26
7.1	Lage und Landschaftsbild	26
7.2	Städtebauliche Entwicklung und Konzeption	26
7.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	27
7.4	Verkehr, Erschließung und Erreichbarkeit	28
7.5	Ver- und Entsorgung	28
8	Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange	29
8.1	Überschlägige Betroffenheitsbewertung	30
8.2	Bemerkungen zur Checkliste	32
8.2.1	Schutzgüter	32
8.3	Fazit zu den Umweltbelangen	38
9	Städtebauliche Werte, Kosten	39

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Geobasisdaten Niedersachsen 2025, ohne Maßstab)	6
Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Apple Maps 2025)	6
Abbildung 3: Südlicher Bereich des Plangebietes mit Baumhausbauten und Waldbestand, Quelle: Eigene Aufnahme November 2025	7
Abbildung 4: Blick vom südlich außerhalb des Plangebiets verlaufenden Philosophenweg nach Norden auf das Plangebiet, Quelle: Eigene Aufnahme	7
Abbildung 5: Lageplan der geplanten Nutzungen des Erdmännchenland, Quelle: Firma Wiegand 2026)	10
Abbildung 6: Nördlicher Bereich des Lageplans mit hellbrauner Markierung für den Bereich Erdmännchengehege, Quelle: Firma Wiegand 2026)	10
Abbildung 7: Nördlicher Bereich des Lageplans mit hellbrauner Markierung für den Bereich Erdmännchengehege, Quelle: Firma Wiegand 2026)	11
Abbildung 8: Design-Varianten der Coasterkarts, Quelle: Firma Wiegand)	11
Abbildung 9: Kennzeichnung Geltungsbereich (rot) und Verortung der Geländevertiefung (orange), Quelle: Vermessungsingenieur Reimer, ohne Maßstab	12
Abbildung 10: 3-D-Visualisierung der Planung, mit Blick nach Südwesten, Quelle: SpahnPlanung Architektur, August 2026)	13
Abbildung 11 3-D-Visualisierung der Planung, mit Blick nach Süden, Quelle: SpahnPlanung Architektur, August 2026)	13
Abbildung 12: 3-D-Visualisierung der Planung, mit Blick auf die Backmanufaktur, Quelle: SpahnPlanung Architektur, August 2026)	14



Abbildung 13: Planzeichnung des RROP 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot-gestrichelt)	15
Abbildung 14: Planzeichnung des RROP-Entwurfes 2025 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot-gestrichelt), Quelle: Regionalverband Braunschweig, ohne Maßstab	17
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Bad Harzburg)	18
Abbildung 16: 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Harzburg	18
Abbildung 17: Untersuchungsraum faunistische Untersuchungen. Quelle: UMWELTPLANUNG LICHTENBORN (2025)	35

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	30
Tabelle 2: Flächenbilanz	39

ANHANG

- Vorabzug zum Vorhaben- und Erschließungsplan, Spahnplanung Architektur, August 2026
- Vorprüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Nationalpark Harz“ und des EU-Vogelschutzgebietes V53 „Nationalpark Harz“, Planungsgruppe Puche, Januar 2026
- Masterplan des Gesamtareals Ettershaus-Erdmännchenland-Baumwipfelpfad, August 2026
- 3-D-Visualisierungen des Planvorhabens, Spahnplanung Architektur, August 2026

1 Vorbemerkungen

1.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Er erhält die Bezeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 73 „Märchenwald“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) nach § 12 BauGB stellt rechtlich eine Sonderform des Bebauungsplans dar. Ein Vorhabenträger unterbreitet der Kommune einen planerisch ausgearbeiteten Erschließungs- und Bebauungsvorschlag für sein Grundstück, den sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP).

Die Durchführung des Vorhabens wird in einem Durchführungsvertrag vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Der Vertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan unterscheidet sich vom Bebauungsplan in verschiedenen Punkten. Dies liegt hauptsächlich in der Tatsache begründet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die Verwirklichung eines konkreten Bauvorhabens eines einzelnen Investors ermöglicht und demgegenüber der angebotsorientierte Bebauungsplan für jedermann gilt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist hierbei nicht auf den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB (Inhalt des Bebauungsplans) beschränkt und auch § 9a BauGB braucht nicht zur Anwendung zu kommen. Es besteht daher keine Bindung an die Festsetzungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV).

Im vorliegenden Fall wird aber von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan nach den Regelungen des § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB aufzustellen. Die Festsetzungen orientieren sich daher vorwiegend auch an der Planzeichenverordnung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Märchenwald“ besteht aus:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung einschließlich Umweltbericht
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorabzug liegt als Anhang bei, Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren)

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Märchenwald“, 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).

1.3 Verfahren

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am 23.06.2026 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Märchenwald“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB am 18.07.2026 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 __.__.____ vom __.__.____ bis __.__.____ statt.

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

Der Rat der Stadt Bad Harzburg in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Märchenwald“ einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Märchenwald“ wurde nach Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.

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

Der Rat der Stadt Bad Harzburg hat in seiner Sitzung am __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Märchenwald“ 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

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 Art Rodelbahn mit entsprechenden Fahrzeugen, tiergerechte u. besucherfreundliche Erdmännchengehege, großzügige Spielflächen mit Spielgeräten, ein gastronomisches Angebot sowie eine Backmanufaktur 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. Da sich das Plangebiet im Umfeld von verschiedenen Tourismusattraktionen befindet, wurde durch die Vorhabenträger ein gemeinsamer informeller Masterplan für das Gesamtareal konzipiert. Darin werden insbesondere die zukünftigen Vorstellungen zur Weiterentwicklung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Ettershaus, das geplante Erdmännchenland selbst und der östlich angrenzende Baumwipfelpfad dargestellt (siehe Anhang „Masterplan“ zur Begründung).

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

Die Erneuerung des bestehenden Märchenwalds verspricht eine Belebung des vorhandenen Ausflugsziels. Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur sind die örtlichen Gegebenheiten gut geeignet, um ein neues Konzept des Märchenwalds 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.

2.2 Planungserfordernis

Die bisherigen Anlagen des Märchenwalds im Plangebiet 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 Umgestaltung zu einem Erdmännchenland, stellt die Stadt Bad Harzburg einen vorhabenbezogenen 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.

Ein nordwestlicher Teilbereich befindet sich derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 65 „Ettershaus“. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Märchenwald“ erfolgt die Überplanung dieses Teilbereiches.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg stellt für den nördlichen Bereich des Plangebietes 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. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB wird somit gewahrt.

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.

Zur Baurechtssetzung erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Märchenwald“. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,98 ha.

2.3 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 Plangebietes versiegelt. Geeignete Alternativflächen mit touristischen Entwicklungsflächen stehen aufgrund der Planungsabsicht nicht zur Verfügung. Die Auswirkungen der Planung auf den Bodenschutz werden im Umweltbericht dargestellt sowie entsprechende Festsetzungen definiert.

2.4 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 befinden sich verschiedene bauliche Anlagen des bestehenden Märchenwalds. Dazu zählen ein Streichelgehege, Baumhausbauten, Trampoline, Spielgeräte, Klettertürme, ein Karussell, Märchenerzählstationen, Miniatureisenbahn, Sanitärgebäude, Eingangsgebäude und weitere Bauten mit Bezug zum Thema Märchen. Die vorhandenen Bauten befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Darüber hinaus verläuft zentral durch den Geltungsbereich 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 Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 23/1, 23/3, 24 der Flur 3, Gemarkung Bad Harzburg und vollständig die Flurstücke 41/114 und 41/118 der Flur 1, Gemarkung Harzburg-Forst I. Des Weiteren umfasst das Plangebiet Teilstücke der Flurstücke 41/184, 41/227, 41/229, 41/232 der Flur 1, Gemarkung Harzburg-Forst I.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,98 ha (9.800 m²).

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

Von Ost nach West erstreckt sich das Plangebiet auf einer Strecke von maximal 150 m. Von Nord nach Süd auf einer Strecke von maximal 165 m. Die Plangebietsfläche steigt von Nord nach Süd an. Am nördlichen Plangebietsrand weist das Plangebiet eine Höhe von ca. 300 m ü. NHN (Normalhöhenull) auf. Am südlichen Plangebietsrand weist das Plangebiet eine Höhe von ca. 316 m ü. NHN auf.

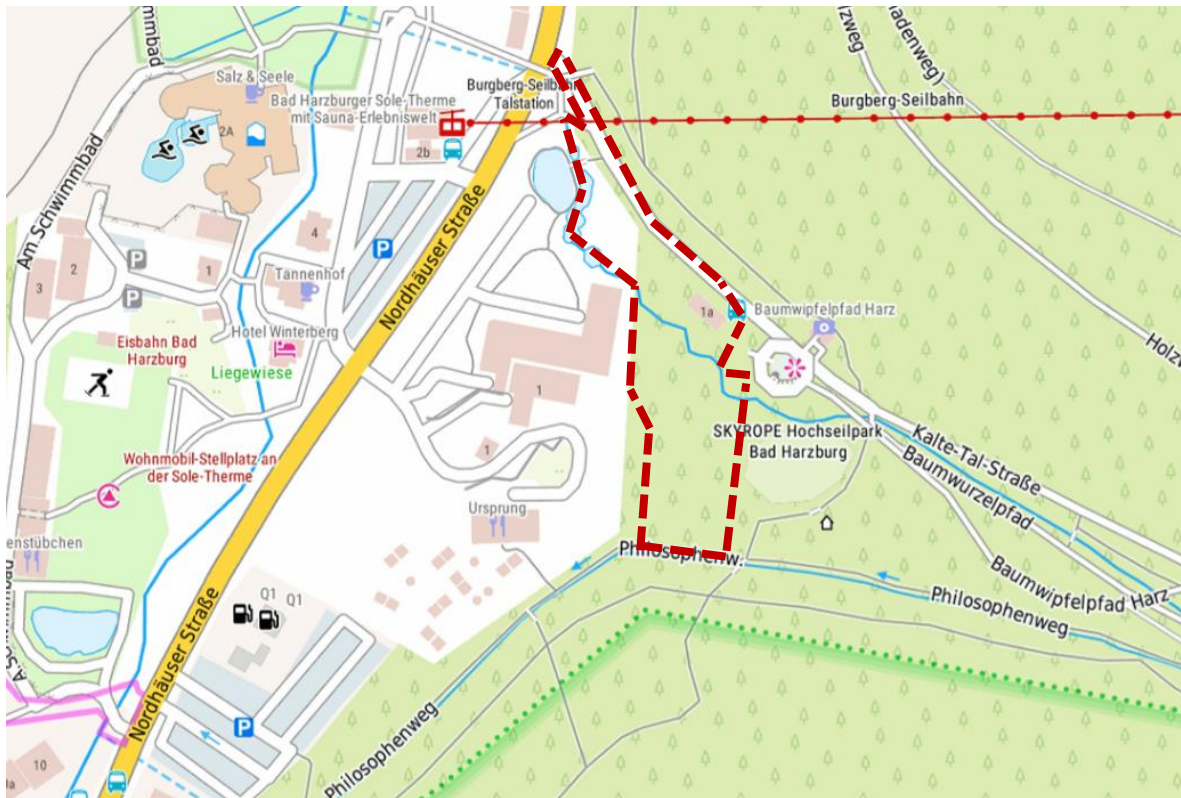


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Geobasisdaten Niedersachsen 2025, ohne Maßstab)



Abbildung 2: Lageplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Apple Maps 2025)



Abbildung 3: Südlicher Bereich des Plangebietes 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

2.5 Projektbeschreibung

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Sanierung, Modernisierung und Umnutzung des bestehenden Märchenwalds hin zu einem Erdmännchenland im Süden von Bad Harzburg. Der Märchenwald ist in seiner jetzigen Ausführung stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig und soll konzeptionell vollständig umgenutzt werden.

Mit Errichtung des geplanten Erdmännchenlands erfolgt das Abräumen der bestehenden sanierungsbedürftigen Anlagen im Plangebiet. Stattdessen soll zunächst eine so genannte Erdmännchenbahn errichtet werden, die durch das gesamte Plangebiet führt. Bei der Erdmännchenbahn handelt es sich um eine Art von Rodelbahn, die beidseitig von Führungsrohren aus Edelstahl begrenzt wird. Dort fahren einzelne elektrisch und elektronisch betriebene Wagen (Coasterkarts) im Erdmännchen-Design (Abbildung 8) in einer gewissen Höhe durch das Plangebiet. Der Start- und Zielpunkt befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets und ist in einer Art Bahnhofsgebäude untergebracht. Im Erdgeschoss des Gebäudes werden sich Technik- und Kassenräume befinden und der Start- und Zielpunkt wird in der 1. Etage angeordnet. Nach dem Startpunkt führt die Strecke über das Nachbargebäude (Backmanufaktur) in kurvenartigen Streckenabschnitten bis in den südlichen Bereich des Plangebiets ehe sich die Strecke wieder nach Norden in Richtung Start-/Zielpunkt fortsetzt.

Die Erdmännchenbahn wird in einer Höhe zwischen 0,9 m und 2,5 m im Gelände aufgeständert werden. Bei der Überfahrt über die Gebäude wird sich die Erdmännchenbahn maximal 2,5 m über dem oberen Gebäudeteil befinden. Vor und nach den Gebäuden wird der Streckenverlauf der Bahn wieder auf die Geländeaufständigung zwischen 0,9 m bis max. 2,5 m angepasst. Die Erdmännchenbahn wird im Großteil des Plangebietes möglichst oberflächennah errichtet, wobei eine entsprechende Höhe zur Überfahrt über den Kaltetalbach berücksichtigt werden muss. Darüber hinaus befindet sich weiter südlich auf einer Breite von ca. 5,0 m, vom westlichen bis östlichen Plangebietsrand eine signifikante Geländevertiefung, die ebenfalls bautechnisch durch die Erdmännchenbahn in einer entsprechenden Höhe überschritten werden muss (Abbildung 9).

Gemäß dem Thema des neugeplanten Freizeitareals als Erdmännchenland sollen zwei tiergerechte und besucherfreundliche Erdmännchengehege, die aus Außen- und Innengehege bestehen, in das Gesamtkonzept integriert werden. Hierbei stehen neben dem Erlebnisscharakter für die Besuchenden die gruppenorientierten Haltungsanforderungen, der Ausbruchsschutz und die Trennung zum Gastronomiebereich für die Tiere im Vordergrund.

Die naturnahen Außengehege, ergänzt durch zwei Innengehege, befinden sich im nordwestlichen und zentralen Bereich des Plangebiets (Abbildung 5 bis 7, hellbraune Markierungen). Das nordwestliche Gehege soll im unmittelbaren Bereich der geplanten Backmanufaktur und des gastronomischen Angebots angeordnet und durch eine große Sichtscheibe vollständig von diesen Bereichen getrennt werden. Das Innengehege schließt unmittelbar an und die Erdmännchen können jederzeit zwischen Außen- und Innengehege wechseln. Die Außengehege sollen mit Kunstfelsen bzw. Steinen gestaltet werden. Die Umzäunung kann aus einer Kombination aus Glasscheiben und Felsen bestehen, sodass immer wieder neue Einblicke entstehen. Das weitere Innengehege im zentralen Bereich wird als beheizte Holzhütte errichtet, sodass den Tieren jederzeit ein warmer Unterschlupf zur Verfügung steht.

An beiden Gehegen soll eine Futterstation installiert werden, die eine Fütterung der Tiere durch den Tierpfleger oder die Besucher ermöglicht und somit zum touristischen Erlebniswert beiträgt. Die Fütterung erfolgt kontrolliert über eine Futterrutsche, sodass kein direkter Kontakt mit den Tieren zu Stande kommt. Gleichzeitig kann somit die Futtermenge an den Bedarf angepasst bzw. begrenzt werden und die Anforderungen an Haltung, Sicherheit und die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Die Anlage wird als Lebensraum für die Tiere gestaltet, sodass sie sich unter zoologischen und artgerechten Gesichtspunkten wohlfühlen können. Zoobiologische und verhaltensbiologische Erkenntnisse haben gezeigt, dass

Erdmännchen mit wiederkehrenden und berechenbaren Lärmmustern gut umgehen können, da ein rascher Gewöhnungseffekt eintritt. Diese Verhaltensweise lässt sich auf das Heranfahen der Erdmännchenbahn übertragen. Die Bahn wird kontinuierlich lauter, bis das Erdmännchengehege überfahren wird und der Lärm der Bahn anschließend kontinuierlich abflacht.

Darüber hinaus sind weitere Maßgaben zu berücksichtigen:

- die Berücksichtigung einer Mindestfläche von 12 qm für das erste Erdmännchenpaar, jedes weitere Erdmännchen benötigt weitere 2 qm,
- das Anlegen von Gehegen mit erhöhten Bereichen zum Ausguck,
- ein grabfähiger Untergrund,
- Rückzugsmöglichkeiten in Form von Röhren oder Kisten,
- ein beheizter Innenraum für Wintermonate, Wärmestrahler oder beheizte Elemente zum Sonnenbaden und Aufwärmen,
- eine ausbruchssichere Umzäunung und ein gesicherter Untergrund,
- eine ausreichende Entwässerung im Außenbereich,
- eine Gruppenhaltung mit mehreren Tieren,
- Bereiche, die temporär separiert werden können und
- eine Futterküche beziehungsweise ein Futterlager.

Zusätzlich sind Spielgeräte und großzügige Spielflächen, insbesondere im näheren Umfeld der neugeplanten Backmanufaktur und des nordwestlichen Erdmännchengehege, ein wichtiger Bestandteil des vorliegenden Konzepts.

Die neu geplante Backmanufaktur wird sich in einem Gebäude am nordwestlichen Rand des Plangebietes befinden. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebäude ein Café mit Sitzplätzen im Außen- und Innenbereich sowie eine Verkaufstheke. Mit der Backmanufaktur sollen Kinder und Familien zum Mitbacken angesprochen werden.

Darüber hinaus bleibt das vorhandene Restaurant erhalten und wird insbesondere im Bereich der sanitären Anlagen baulich erweitert.

In Bezug auf die technische und infrastrukturelle Ausstattung sind ein Kassengebäude, Sanitäranlagen und ein Technik- bzw. Bahnhofsgebäude geplant.

Mit der vorliegenden Konzeption eines Erdmännchenlands, das aus einer Vielzahl verschiedener touristisch erlebbarer Elemente besteht, wird die Weiterentwicklung des gesamten Freizeitgeländes am Standort vorangetrieben und erweitert.

Die nachfolgenden Abbildungen stellen das Planvorhaben dar. Zusätzlich sind der Begründung weitere 3-Darstellungen zur Visualisierung der Planung beigelegt.

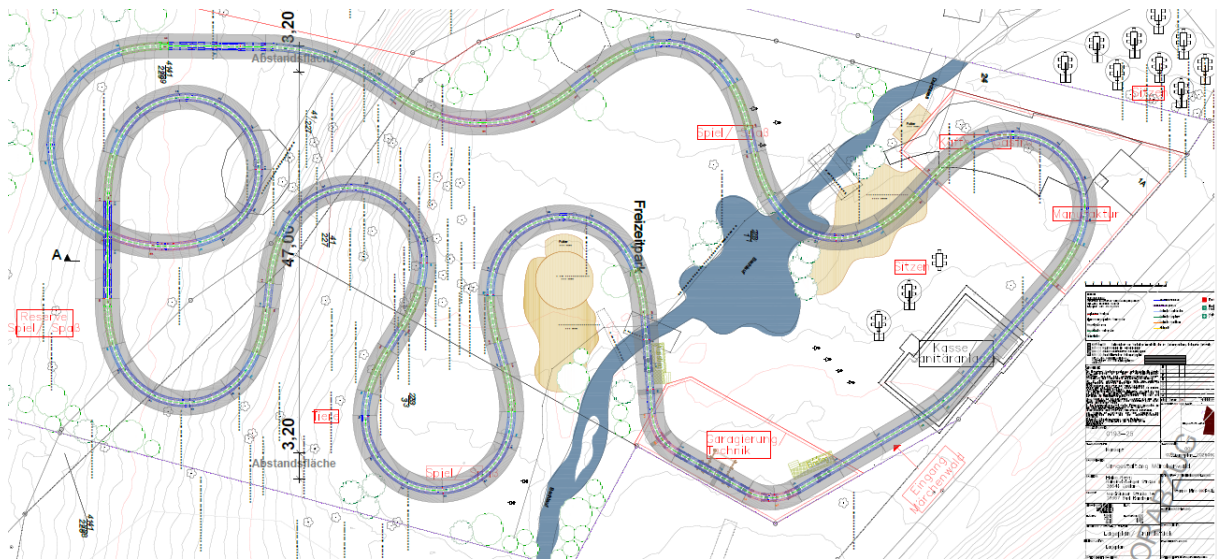


Abbildung 5: Lageplan der geplanten Nutzungen des Erdmännchenland, Quelle: Firma Wiegand 2026)

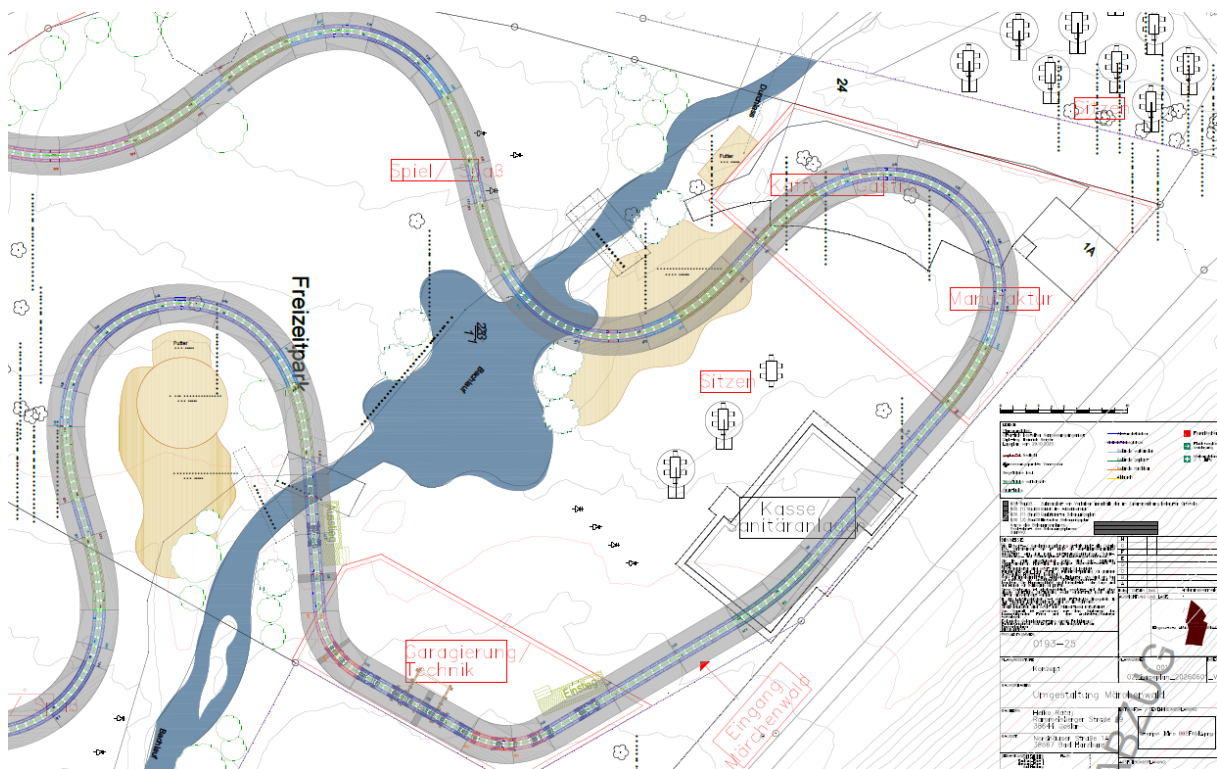


Abbildung 6: Nördlicher Bereich des Lageplans mit hellbrauner Markierung für den Bereich Erdmännchengehege, Quelle: Firma Wiegand 2026)

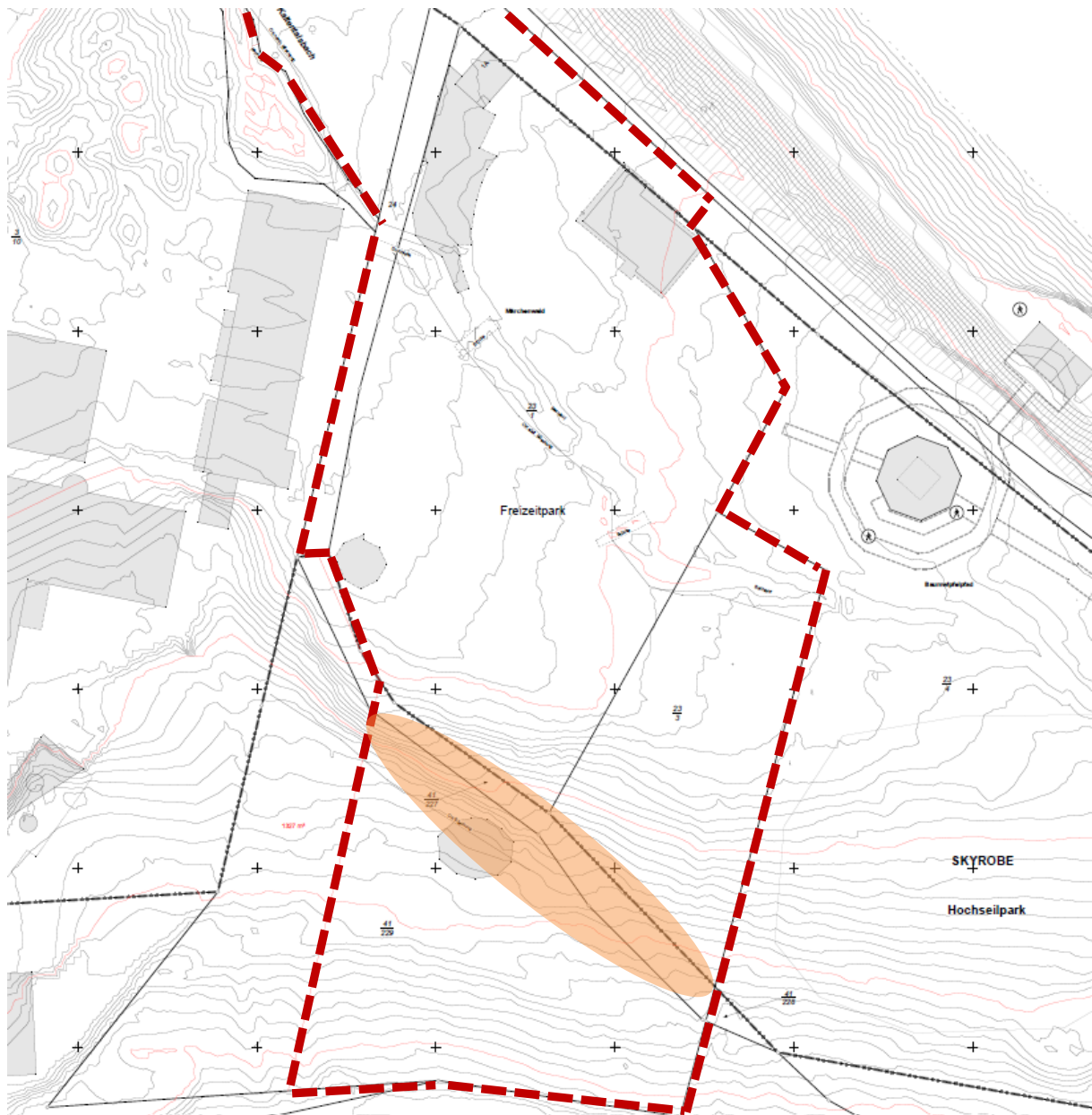


Abbildung 9: Kennzeichnung Geltungsbereich (rot) und Verortung der Geländevertiefung (orange),
Quelle: Vermessungsingenieur Reimer, ohne Maßstab



Abbildung 10: 3-D-Visualisierung der Planung, mit Blick nach Südwesten, Quelle: SpahnPlanung Architektur, August 2026)



Abbildung 11 3-D-Visualisierung der Planung, mit Blick nach Süden, Quelle: SpahnPlanung Architektur, August 2026)



Abbildung 12: 3-D-Visualisierung der Planung, mit Blick auf die Backmanufaktur, Quelle: SpahnPlanung Architektur, August 2026)

3 Ziele und Zwecke der Planung

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

- Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Sanierung, Modernisierung und Umnutzung des bestehenden Märchenwalds hin zu einem Erdmännchenland im planungsrechtlichen Außenbereich.
- Auf einer Fläche mit einer Größe von ca. 0,98 ha, südlich der Stadt Bad Harzburg, sollen im Rahmen der Neugestaltung des Areals zu einem Erdmännchenland u.a. eine Bahn mit Coasterkarts, tiergerechte u. besucherfreundliche Erdmännchengehege, großzügige Spielflächen mit Spielgeräten, ein gastronomisches Angebot sowie eine Backmanufaktur geschaffen werden.
- Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erdmännchenland“ (SO EL). Um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB zu wahren, erfolgt parallel die 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Harzburg.
- 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 werden adäquat gewürdigt. Im weiteren Planverfahren erfolgt der Waldausgleich durch externe Kompensation.

- 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.

4 Planerische und rechtliche Ausgangslage

4.1 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.

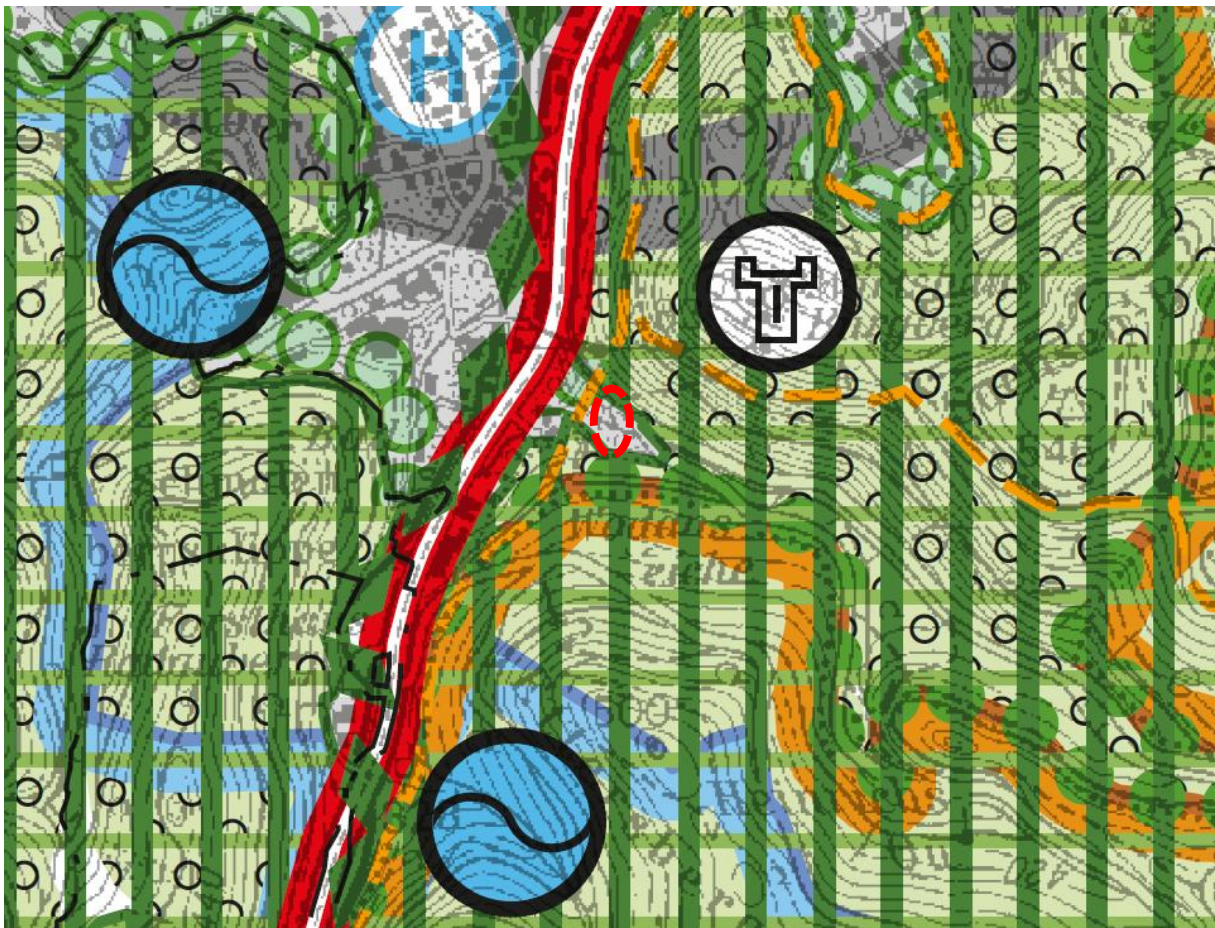


Abbildung 13: Planzeichnung des RROP 2008 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot-gestrichelt)

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

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 mittelfunktionalen 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.

Neuaufstellung RROP Regionalverband Großraum Braunschweig

Der Regionalverband Großraum Braunschweig stellt das Regionale Raumordnungsprogramm derzeit neu auf. Derzeit erfolgt die Auswertung des 1. Beteiligungsschrittes. Das Plangebiet 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.

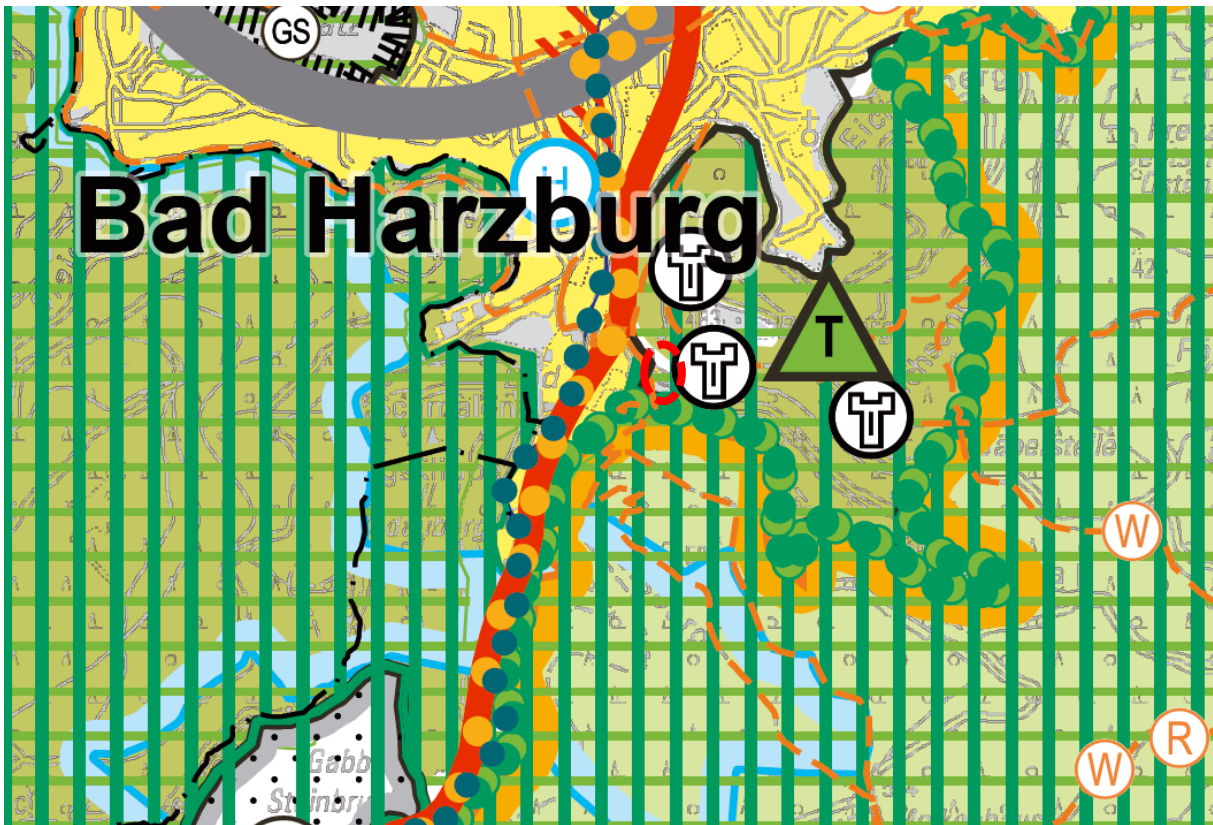


Abbildung 14: Planzeichnung des RROP-Entwurfes 2025 des Regionalverbands Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Plangebietes (rot-gestrichelt), Quelle: Regionalverband Braunschweig, ohne Maßstab

4.2 Flächennutzungsplan

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

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg nach BauNVO als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ und der Geschoßflächenzahl von 1,0 dargestellt. Eine südliche Teilfläche des Plangebietes wird als Fläche für Wald dargestellt. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan das Plangebietes innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets dar.

Nördlich und südlich des Plangebietes werden Flächen für Wald dargestellt. Westlich wird ebenfalls eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kurgebiet“ dargestellt. Östlich wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ dargestellt.

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

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

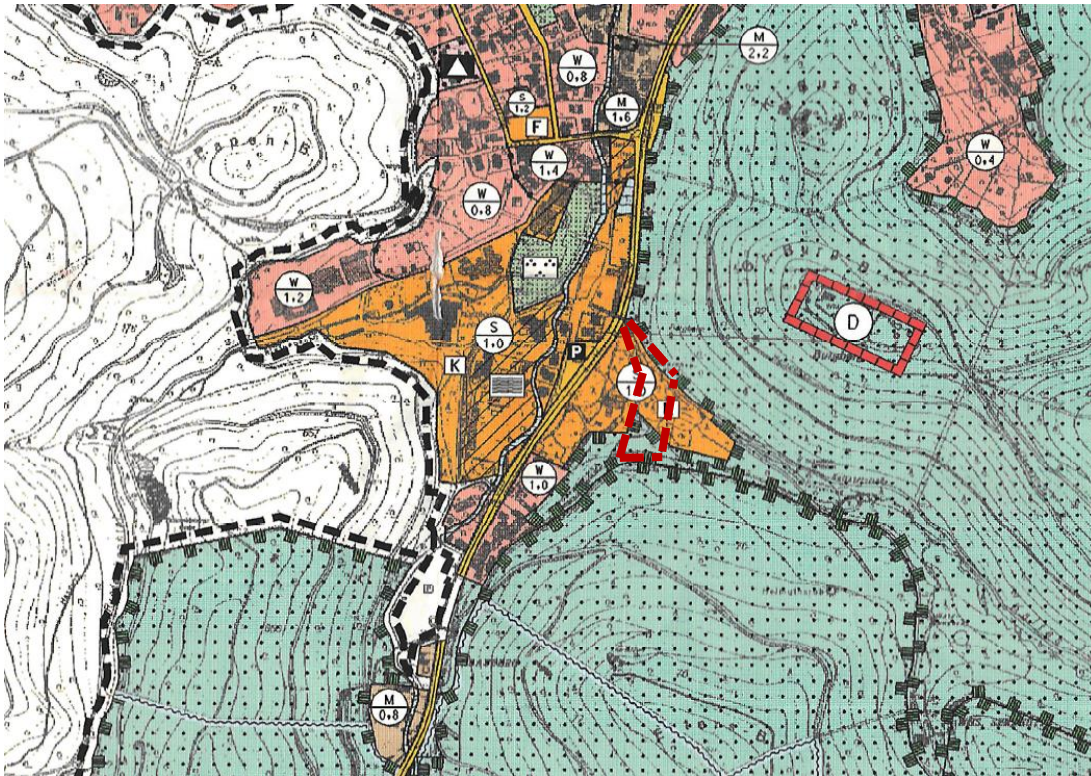


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Harzburg mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Bad Harzburg)

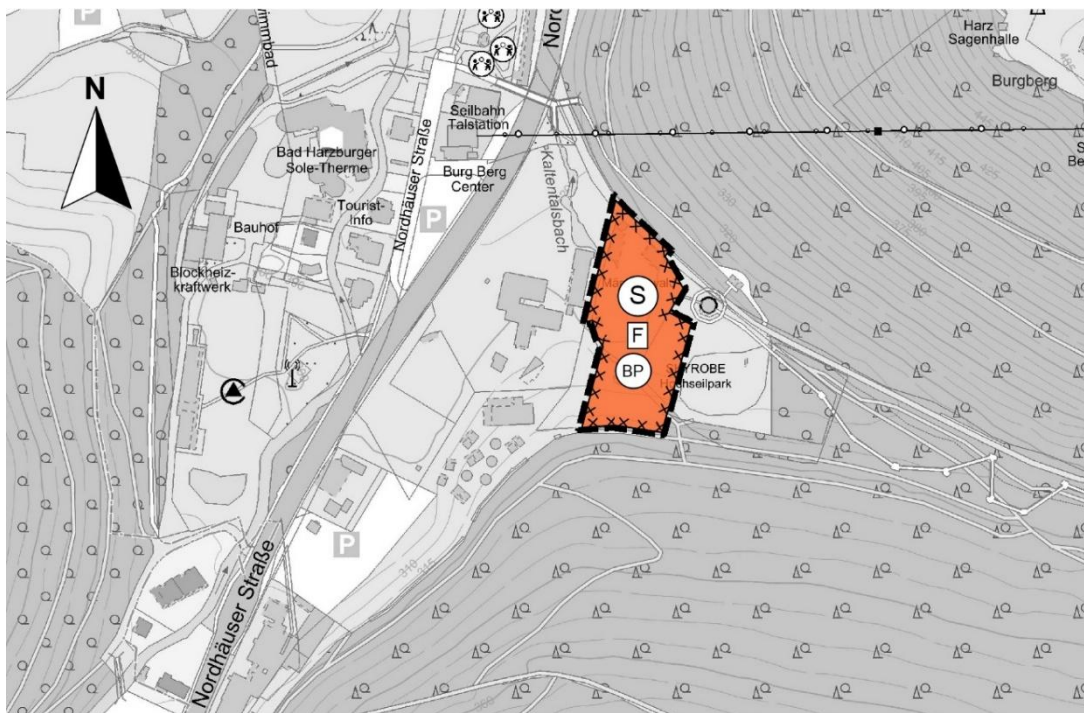


Abbildung 16: 51. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Harzburg

4.3 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 beigefügt.

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.

5 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 Plangebietes und der ange-

strebten 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 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 kommen in der Konsequenz keine anderweitigen inhaltlichen Alternativen in Betracht als die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes.

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.

6 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, in dem mindestens die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. Danach kann in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch Festsetzung eines Baugebietes aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festgesetzt werden. Die konkrete Bestimmung des zulässigen Vorhabens ergibt sich aus dem zwischen der Stadt Bad Harzburg und dem Vorhabenträger abschließenden Durchführungsvertrag. Dementsprechend hat die Stadt Bad Harzburg nach § 12 Abs. 3a BauGB, wenn sie von der genannten Möglichkeit einer allgemeinen Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung Gebrauch macht, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine Änderung oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages ist grundsätzlich möglich.

Außerdem werden auch Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, um die nachteiligen Umweltauswirkungen durch das

Plangebiet ausgleichen zu können. Im Rahmen des Vorentwurfes sind Erhaltungsfestsetzungen des Kaltetalbachs, dessen Gewässerrandstreifen und von Einzelbäumen festgesetzt.

Insgesamt zielt der vorhabenbezogene Bebauungsplan darauf ab, eine ausgewogene, nachhaltige und rechtlich verbindliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes zu schaffen.

6.1 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 Bebauungsplans folgend wird die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes als „Fremdenverkehr“ (SO FRV) bezeichnet.

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Erdmännchenland“ (SO EL)

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Erdmännchenland“ (SO EL) festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb eines Freizeitgeländes.

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erdmännchenland“ dient der planungsrechtlichen Realisierung des Vorhabens, indem eine Sanierung, Modernisierung und Nutzungsänderung des bestehenden Märchenwalds hin zu einem Erdmännchenland erfolgt.

Mit Errichtung des geplanten Erdmännchenlands erfolgt das Abräumen der bestehenden sanierungsbedürftigen Anlagen im Plangebiet. Stattdessen soll zunächst eine so genannte Erdmännchenbahn errichtet werden, die durch das gesamte Plangebiet führt. Bei der Erdmännchenbahn handelt es sich um eine Art von Rodelbahn, die beidseitig von Führungsrohren aus Edelstahl begrenzt wird. Dort fahren einzelne elektrisch und elektronisch betriebene Wagen (Coasterkarts) im Erdmännchen-Design in einer gewissen Höhe durch das Plangebiet.

Des Weiteren sollen zwei Erdmännchengehege im nordwestlichen und zentralen Bereich des Plangebiets mit entsprechendem Außen- u. Innengehege errichtet werden. In diesem Zusammenhang soll eine Futterstation installiert werden, die eine Fütterung der Tiere durch Besucher ermöglicht. Hierzu ist eine Futterrutsche geplant, sodass kein direkter Kontakt mit den Tieren zu Stande kommt.

Im Rahmen des Gesamtkonzepts sollen am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches Gebäude für ein gastronomisches Angebot und eine Backmanufaktur zum Mitbacken errichtet werden.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet großzügige Spielflächen und Spielgeräte geschaffen werden, um den Erlebniswert, insbesondere für Familien und Kinder, zu steigern.

Zusätzlich sind Nebenanlagen für die technische und infrastrukturelle Ausstattung des Freizeitgeländes wie die Errichtung eines Kassengebäudes, Sanitäranlagen, Technikgebäude, Anlagen der verkehrlichen und technischen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Lehr- u. Informationstafeln vorgesehen.

Somit sind im Sonstigen Sondergebiet „Erdmännchenland“ (SO EL) folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- eine elektrisch und elektronisch betriebene Erdmännchenbahn mit Coasterkarts im Erdmännchendesign inklusive Start- und Endpunkt sowie weiteren 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 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 des Sonstigen Sondergebietes „Erdmännchenland“ erforderlich sind.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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 Umsetzung konzeptioneller Ideen und die ausreichende Berücksichtigung umwelt- und freiraumplanerischer Aspekte.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauNVO.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 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, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und befestigte Zuwegungen mitzurechnen. Wassergebundene Wege sind nicht hinzuzurechnen.

Die Begrenzung der Grundfläche dient der Steuerung der geplanten baulichen Anlagen und um den Eingriff in den Boden auf das Nötigste zu beschränken. Insgesamt wird damit eine zulässige Grundfläche von maximal 3.900 m² ermöglicht. Dies entspricht bei einer Größe des Sonstigen Sondergebietes von insgesamt ca. 9.800 m² einer üblichen Grundflächenzahl von ca. 0,4.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO.



6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch einen unteren Bezugspunkt definiert.

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 (308,0 m ü. NHN.).

Mit der Festsetzung erfolgt die planungsrechtliche Sicherung für die Errichtung und den Betrieb des Erdmännchenland. Da es sich um Anlagen wie die Erdmännchenbahn, Erdmännchengehege und weitere neu zu errichtenden Gebäude, ist die Festsetzung einer maximalen Höhe von 9,0 m erforderlich. Die Erdmännchenbahn soll bestimmte Gebäude überfahren, sodass eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m notwendig ist.

Die Festsetzung dient einem behutsamen Einfügen des Erdmännchenland in das Orts- und Landschaftsbild. Mit der festgesetzten maximalen Höhe von 9,0 m wird ein angemessenes Einfügen der Planung zwischen dem Ettershaus im Westen und dem Baumwipfelpfad im Osten gewährleistet. Vor dem Hintergrund der maximalen Höhenfestsetzung werden die neu zu errichtenden Gebäude in Bezug auf die Gebäudehöhe die Umgebungsbebauung deutlich unterschreiten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die im Sonstigen Sondergebiet „Erdmännchenland“ zulässige Nutzung der elektrisch und elektronisch betriebenen Erdmännchenbahn ist im Bereich der Grün- und Wasserfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzung dient dazu, sodass die Erdmännchenbahn mit ihren Coasterkarts den Kaltetalsbach und dessen Gewässerrandstreifen in einer entsprechenden Höhe überfahren kann.

Die Grenzabstände der Niedersächsischen Bauordnung sind zu beachten.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO.

6.4 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 § 12 i.V.m. § 9 (1) 11 BauGB.

6.5 Grünfläche

Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“. Die Grünfläche mit ihrer Zweckbestimmung sichert planungsrechtlich den Gewässerrandstreifen des Kaltetalbaches. 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 6.7.1) dient die Festsetzung der Sicherung des Gewässerrandstreifens.

Die Überquerung der Grünfläche durch die geplante Erdmännchenbahn ist zulässig. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der neugeplanten Erdmännchenbahn, da diese die Grünfläche in einer entsprechenden Höhe überquert. Es wird auf die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche verwiesen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 i.V.m. § 9 (1) 15 BauGB.

6.6 Wasserflächen

Im Plangebiet verläuft mit dem „Kaltetalbach“ ein Gewässer 3. Ordnung. Mit der Festsetzung einer Wasserfläche wird das Gewässer planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich erfolgt für die Sicherung des Gewässerrandstreifens die Festsetzung einer Grünfläche (siehe Kapitel 6.5). In Verbindung mit der Erhaltungsfestsetzung „Erhaltung des Kaltetalbaches und des Gewässerrandstreifens“ (siehe Kapitel 6.7.1) erfolgt die Sicherung des Kaltetalbaches und des Gewässerrandstreifens.

Die Überquerung der Grünfläche durch die geplante Erdmännchenbahn ist zulässig. Die Festsetzung dient der planungsrechtlichen Sicherung der neugeplanten Erdmännchenbahn, da diese die Grünfläche in einer entsprechenden Höhe überquert. Die entsprechenden Abstände zum Gewässer werden eingehalten. Es wird auf die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche verwiesen.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 i.V.m. § 9 (1) 16a BauGB.

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

6.7.1 Erhaltung des Kaltetalbaches und dessen Gewässerrandstreifen (E1)

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 § 12 i.V.m. § 9 (1) 25b BauGB.

6.7.2 Erhalt von Laubbäumen

Maßnahme

Die im Plan festgesetzten vitalen Laubbäume sind dauerhaft, ihrem natürlichen Wuchscharakter entsprechend zu pflegen, zu erhalten dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Ziele und Begründung

Es handelt sich um vitale, standortgerechte und heimische Bäume mit arttypischen Wuchsform. Sie sollen in die Planung integriert und daher zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 12 i.V.m. § 9 (1) 25b BauGB.

6.8 Sonstige Festsetzungen

6.8.1 Geltungsbereich

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

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

7 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Lage und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Bad Harzburg in einem touristisch geprägten Umfeld. Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich die vorhandenen baulichen Anlagen des Märchenwalds. Darüber hinaus befindet sich eine Vielzahl an Gehölzen im Plangebiet. Direkt östlich an das Plangebiet grenzt ein Baumwipfelpfad. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Entfernung des Plangebietes 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 Plangebietes befindet sich die Burgberg-Seilbahn.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Weiterentwicklung des Freizeitgeländes hinzu einen Erdmännchenland.

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

7.2 Städtebauliche Entwicklung und Konzeption

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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.

Ein nordwestlicher Teilbereich befindet sich derzeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 65 „Ettershaus“. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73 „Märchenwald“ erfolgt die Überplanung dieses Teilbereiches. Der Bebauungsplan Nr. 65 „Ettershaus“ beinhaltet keine konkreten Festsetzungen für diesen Bereich, die über die Art der baulichen Nutzung hinaus gehen. Die als Festsetzung definierten zu erhaltenden Bäume bleiben unberührt und werden im aufzustellenden Bebauungsplan weiterhin als zu

erhaltender Baum festgesetzt. Vor dem Hintergrund das dieser Teilbereich als Eingangsreich und für die Außengastronomie genutzt werden soll, erfolgt die Überplanung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Märchenwald“. Somit erfolgt die planungsrechtliche Regelung des Bereiches über den aufzustellenden Bebauungsplan.

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 Festsetzung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine dem Standort gerecht werdende städtebauliche Entwicklung vorstattengehen wird.

7.3 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 hin zu einem Erdmännchenland.

Der Vorhabenträger hat sich für den Kauf des bestehenden Märchenwalds entschieden, um eine grundlegende Modernisierung und Umnutzung des Areals vorzunehmen.

Mit der Umgestaltung zu einem Erdmännchenland 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 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 im Bebauungsplan durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert werden.

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.

7.4 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 westlich an das Plangebiet angrenzenden Baumwipfeldpfad 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 Erhaltung des Areals sollen im Bereich des Ettershaus bis zu 14 Stellplätze für den 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.

7.5 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 nördlichen Bereich des Plangebietes 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 Plangebietes und die damit in Verbindung stehende Durchführung

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

8 Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange

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 des Bebauungsplans 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 Plangebietes befindet sich ein Freizeitpark 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

Planung

Umgestaltung des Areals zu einem Erdmännchenland. Hierzu soll u.a. eine Bahn mit Coasterkarts, tiergerechte u. besucherfreundliche Erdmännchengehege, großzügige Spielflächen mit Spielgeräten, ein gastronomisches Angebot sowie eine Backmanufaktur geschaffen werden. Es wird eine Waldumwandlung erforderlich.

- Abriss vorhandener Gebäude und Stationen
- Erdmännchenbahn mit Coasterkarts
- Erdmännchengehege (naturnahe Außenanlage mit zwei Innengehegen)
- Errichtung einer Backmanufaktur zum Mitbacken für Kinder im Eingangsbereich inklusive Aufenthaltsbereich
- interaktive Stationen
- Spielgeräte bzw. Spielflächen
- Erhalt des Bachlaufs
- Erhalt dominanter, raumgliedernder Bäume (Buchen, Eichen, Solitärfrichten)

8.1 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	



Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Landschafts- / Ortsbild	x		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung		x	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x	
Wechselwirkungen		x	
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		x	

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden			

8.2 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.

8.2.1 Schutzgüter

Arten / Lebensgemeinschaften, Biotoptypen

Biotoptypen

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

Erschlossen ist das Gebiet durch eine Zufahrtsstraße mit teilweise gepflastertem Fußweg und Grünstrukturen in den Randbereichen.

Die Fläche westlich des Eingangsgebäudes wird als Grünfläche mit Einzelbaumbestand genutzt.

Im zentralen Bereich des bestehenden Märchenwaldes (Freizeitpark, 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, Solitärfichte Lärchen) durch das VERMESSUNGSBÜRO REIMER, Goslar erfolgt. Sofern mit der Planung vereinbar werden einzelne Bäume zum Erhalt festgesetzt.

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 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 im zentralen Bereich 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 Plangebietes.

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.

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



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

„Für die Brutvögel des Plangebietes 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.

Das Plangebiet liegt aufgrund der umliegenden Lebensraumstrukturen und dem Kaltetalbach innerhalb des potenziellen Lebensraums des Feuersalamanders.

Es bestehen im Plangebiet 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 17: 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 Plangebiet 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 im Bebauungsplan 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 Plangebiet 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 Plangebietes 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

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits stark für touristische Zwecke und Erholungsnutzung geprägten Bereich.

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 Plangebiet selbst wirksam.

Durch die topographische Lage und Charakteristik des Plangebietes, 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.

Das Plangebiet lag im Landschaftsschutzgebiet „Harz“ in der Schutzzone H (Hauptgebiet). Die bestehenden touristischen Einrichtungen sind in dieser Zone genehmigt worden. Es erfolgte eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet und im Gegenzug wurde 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 Planung nicht beeinträchtigt. Es findet bereits eine touristische Nutzung statt. Die Planung 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 ange-
troffen werden. Zurzeit liegen jedoch keine Kenntnisse über das Vorkommen von Boden-
denkmälern 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.

8.3 Fazit zu den Umweltbelangen

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass mit dem Vorha-
ben 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 mögli-
chen Erheblichkeiten auch konkrete Maßnahmen, Festsetzungen und Hinweise zur Konflikt-
lösung aufgezeigt, um die aufgeführten Schutzgüter ausreichend zu würdigen.

Zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen Tierwelt im Plangebiet wurde das Büro UM-
WELTPLANUNG LICHTENBORN, Dipl. Ing. (FH u. TU) Michael Schmitz mit einer faunistischen Unter-
suchung und einem naturschutzrechtlichen Fachbeitrag² als Grundlage zur faunistischen Ein-
schätzung 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 be-
rücksichtigt und ggf. erforderliche Maßnahmen festgelegt.

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

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

Das Entlassungsverfahren beim Landkreis Goslar ist mit Beschluss vom 06.10.2025 abge-
schlossen.

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

9 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich	ca. 0,98 ha
Sonstiges Sondergebiet „Erdmännchenland“ (SO EL)	ca. 0,77 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,11 ha
Wasserfläche	ca. 0,02 ha
Grünfläche	ca. 0,08 ha

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 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 ____.'____.'____
Stadt Bad Harzburg
Der Bürgermeister

(Siegel)

(Unterschrift)