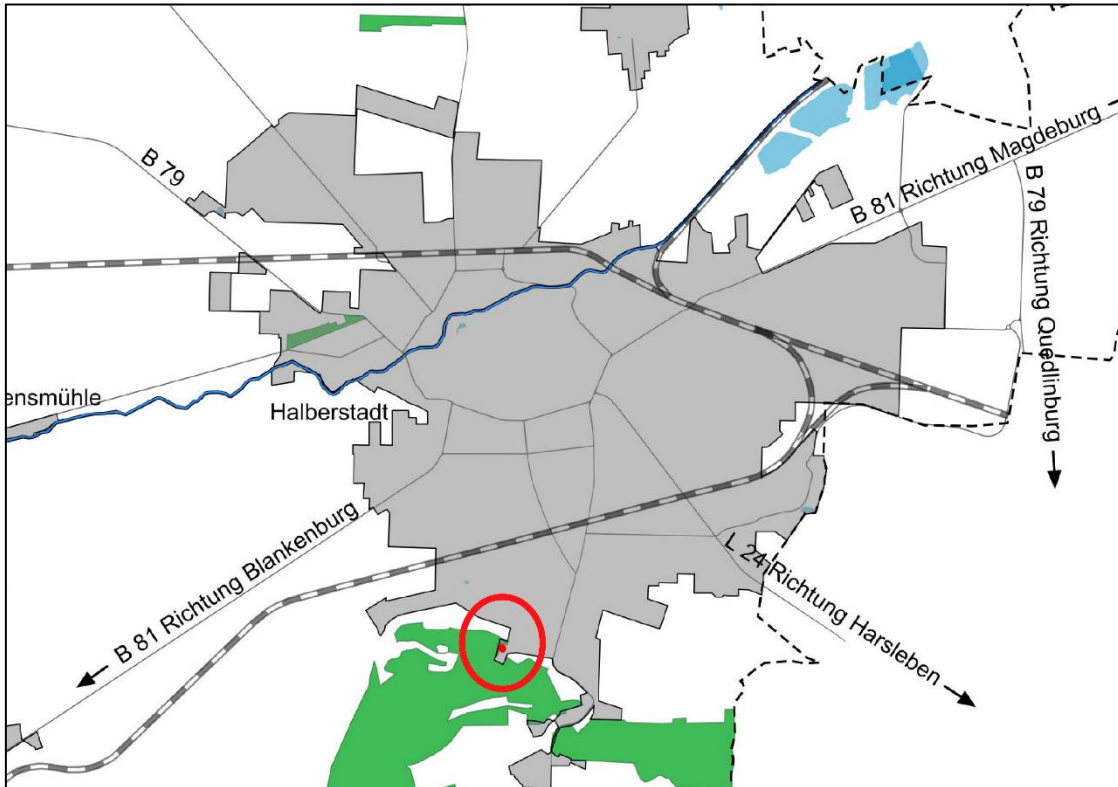


Bebauungsplan Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“

- Entwurf -



Teil I – Begründung

(Stand 03/2026)

erarbeitet von

Stadt Halberstadt
Fachbereich 2 - Stadtentwicklung
Abteilung Stadtplanung
Domplatz 49
38820 Halberstadt
Tel. 03941 / 55 -1613

Veröffentlichungsexemplar/Auslegungsexemplar

Dieses Dokument war im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom bis im Internet veröffentlicht; zusätzlich hat der Entwurf vom bis öffentlich ausgelegt.

Halberstadt, den

Siegel

.....
Der Oberbürgermeister

Inhalt

I. Begründung	5
A Allgemeines	5
1 Planungserfordernis; Ziel der Planaufstellung; Planungsalternativen	5
2 Lage des Plangebietes; Geltungsbereich	6
3 Verfahren, Rechtsgrundlagen	9
4 Übergeordnete und tangierende Planungen	10
4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
4.2 Sonstige Planungsrahmendaten	13
4.3 Örtliche Planungsvorgaben	15
B Beschreibung des Plangebietes	19
5 Eigentumsverhältnisse	19
6 Baubestand, aktuelle Nutzungen	19
7 Verkehrliche Erschließung	20
C Planungsinhalt und dessen Auswirkungen	21
8 Planungskonzept	21
8.1 Nutzungskonzept	21
8.2 Verkehrliches und stadttechnisches Erschließungskonzept	22
8.3 Grünordnerisches Konzept	22
9 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen	23
9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	23
9.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	26
D Durchführung	29
10 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	29
11 Zwischengemeindliches Abstimmungsgebot	29
12 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege	30
13 Flächenbilanz	31

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage am südlichen Stadtrand	6
Abbildung 2	Einbettung in das nähere Umfeld.....	7
Abbildung 3	Abgrenzung Geltungsbereich	8
Abbildung 4	Ausschnitt LEP LSA 2010.....	11
Abbildung 5	Ausschnitt REP Harz 2009	12
Abbildung 6	Archäologisch sensible Bereiche im B-Plangebiet Nr. 84.....	13
Abbildung 7	Darstellung im Flächennutzungsplan	16
Abbildung 8	Bebauungspläne Nr. 84 und Nr. 75.....	17
Abbildung 9	Internetauftritt des Pensionsbetriebes.....	19
Abbildung 10	Fußläufige Zuwegung von Ost.....	20
Abbildung 11	Trinkwasserschutzgebiet Klus; Zone I-III	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Liste der betroffenen Flurstücke	19
Tabelle 2	Flächenbilanz	31

I. Begründung

A Allgemeines

Das Gästehaus Spiegelsberge ist ein ehemaliges Gutshaus aus dem 18. Jahrhundert. Es liegt am nordöstlichen Rand des historischen Landschaftsparks Spiegelsberge im Süden von Halberstadt. Bisher diente das Gebäude als Ausflugslokal und bot Übernachtungsmöglichkeiten im Sinne der Fremdenbeherbergung an.

Es handelt sich um eine bestandsfokussierende Planung, die nicht das Ziel verfolgt, physisches Neubaurecht zu schaffen, vielmehr soll die aktuelle Nutzung im denkmalgeschützten Gebäude gesichert werden.

In diesem einfachen Bebauungsplan wird lediglich die Art der Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche verbindlich geregelt. Damit ergibt sich die weitere Zulässigkeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im Außenbereich.

1 Planungserfordernis; Ziel der Planaufstellung; Planungsalternativen

Bereits mit Beschluss 521 von 02/2019 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 75 „Freizeitpark Spiegelsberge“ lag ein Votum der Lokalpolitik vor, das Gesamtareal (ca. 125 ha) unter Freizeit- und Tourismusaspekten zu entwickeln. Vorgenanntes Planverfahren konnte bislang aus unterschiedlichen Gründen nicht fortgeführt werden. Die Planungsabsicht besteht weiterhin; sie wurde im Tourismuskonzept für den Landschaftspark Spiegelsberge 2021 umrissen.

Danach sollen im Bereich Spiegelsberge und Tiergarten unterschiedliche Erholungs-, Freizeit- und Tourismusnutzungen gebündelt bzw. etabliert werden.

Der Bebauungsplan regelt das zulässige Nutzungsspektrum für das ehemalige Gutshaus im historischen Landschaftspark Spiegelsberge. Dies stellt einen ersten Teilschritt zur Etablierung des künftigen Freizeitparks dar.

Das aktuelle Planverfahren zielt darauf ab, am konkreten Standort die bisherige Nutzung – Fremdenbeherbergung und Gastronomie – für das Gästehaus festzusetzen. Durch die Fokussierung der Planung auf das Bestandsgebäude und dessen Lage im Landschaftspark kommen keine Planungsalternativen in Bezug auf die Örtlichkeit in Frage.

Die Lage im Außenbereich und die Denkmaleigenschaften erlauben keine Planungsalternative, welche umfängliche Neubebauung vorsehen würde.

Die „Nullvariante“ – also keine Schaffung von Planungsrecht – könnte zur Folge haben, dass die bestehende Nutzung schrittweise zu eher ungewollten Formen „mutiert“.

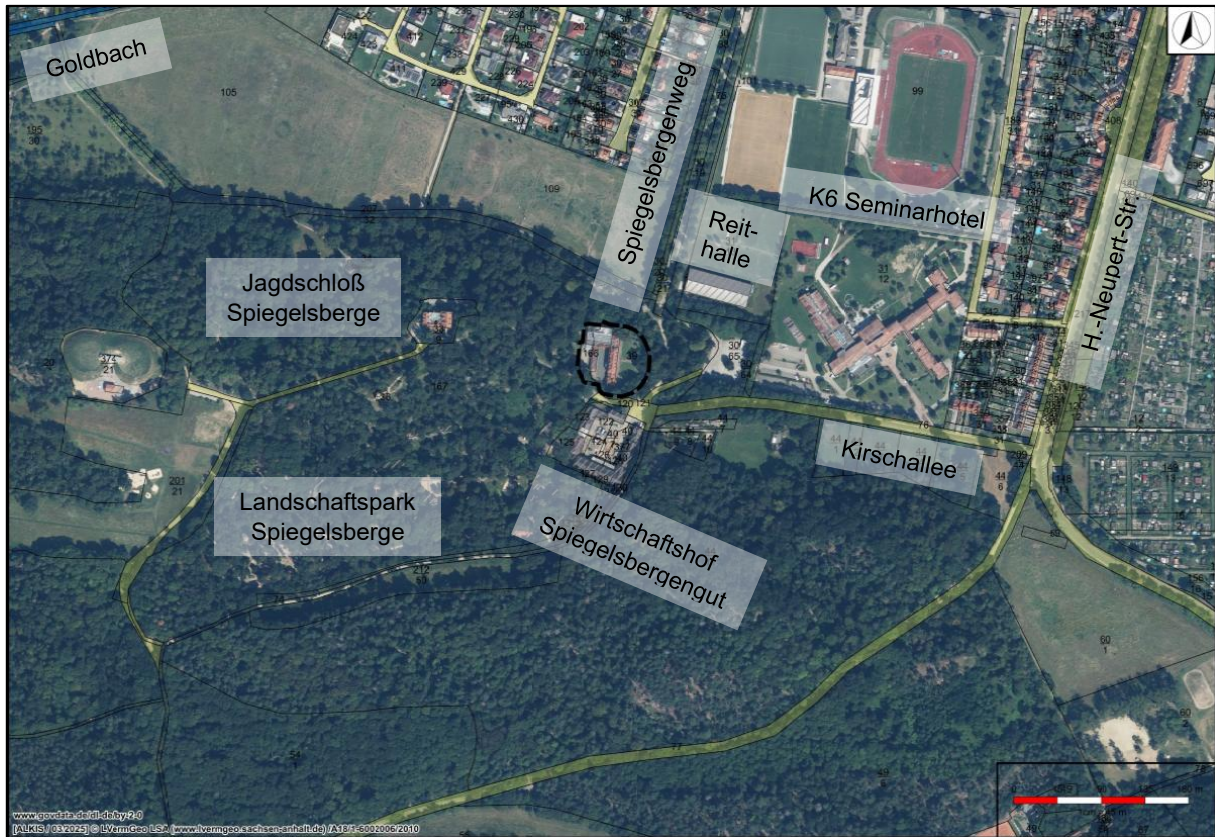
Um zu verhindern, dass ein Vorhaben zur Realisierung gelangt, welches den (künftigen) Planungszielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“ widerspricht, wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Die Planung lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

2 Lage des Plangebietes; Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Kernstadt. Östlich vom Geltungsbereich befindet sich die Kirschallee und nördlich der Spiegelsbergenweg. Im Süden schließt sich der Tierpark Halberstadt an. Weiter nördlich verläuft der Goldbach.

Abbildung 1 Lage am südlichen Stadtrand

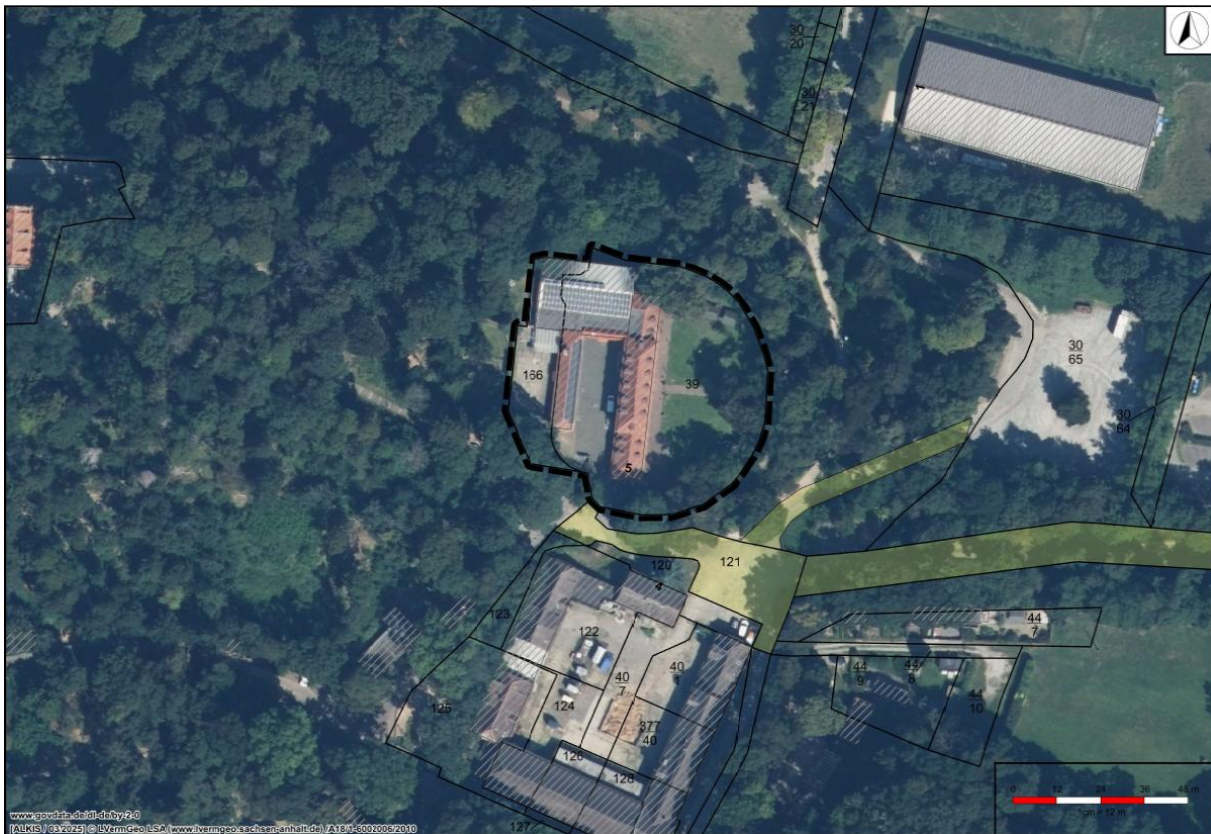


Das Gästehaus steht als Solitär eingebettet in den historischen Landschaftspark Spiegelsberge. Dieser ist Bestandteil des 2000 initiierten touristisch-denkmalpflegerischen Netzwerkes „Gartenträume“ – Historische Parks in Sachsen-Anhalt.

Park und Gästehaus werden von den Tourismusrouten des Aller-Harz-Radweges und des Harzvorlandweges tangiert. In unmittelbarer Nähe verläuft eine Teilstrecke des Jakobusweges. In Verbindung mit dem „Gartenträume-Projekt“ ist auch die Einbindung in die regionale bzw. überregionale Tourismuslandschaft gegeben.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 84 umfasst das Grundstück des „Gästehauses Spiegelsberge“ – Flurstücke 39 und 166 der Flur 18 in Halberstadt mit ca. 0,4 ha.

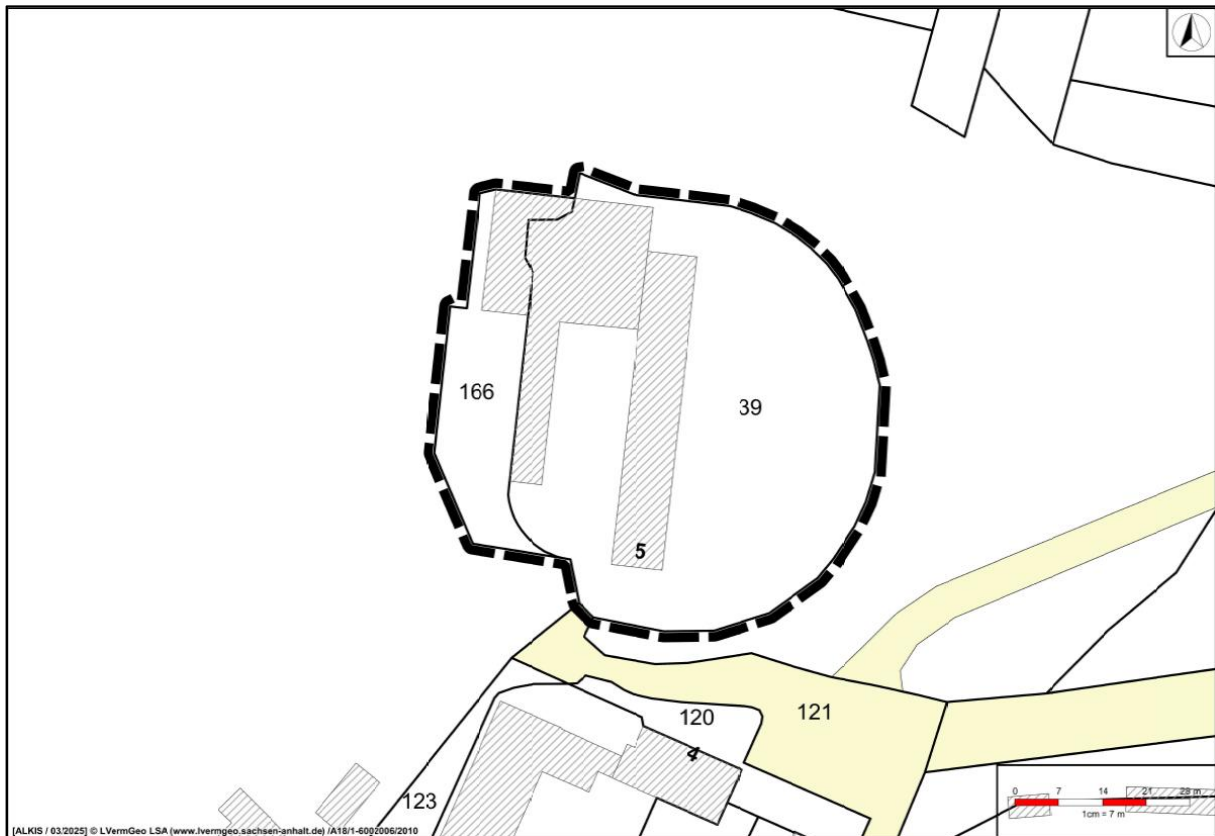
Abbildung 2 Einbettung in das nähere Umfeld



Die Abgrenzung des Geltungsbereiches – lediglich 2 benachbarte Flurstücke mit demselben Eigentümer – wird in planungsrechtlichen Kommentierungen teils kritisch gesehen. Gleichwohl ist sie im konkreten Fall aus den folgenden Gründen gerechtfertigt und zulässig:

- Die Lage des Gästehauses als baulicher Solitär in der Parkanlage ist historisch bedingt und wichtiger Akzent der zeitgenössischen Gartenarchitektur. Der Fokus der Planung liegt auf der Gebäudenutzung. Planungsrechtlicher Regelungsbedarf besteht (nur) für genau dieses Grundstück.
- Das mit dem Bebauungsplan festzuschreibende Entwicklungsziel und dessen Einbettung in eine breiter angelegte Entwicklungskonzeption überwiegen deutlich eventuell vorhandene (ggf. wechselnde) Einzeleigentümerinteressen.
- Ein Einbeziehungserfordernis weiterer Flurstücke oder Flurstücksteile – insbesondere des Landschaftsparks – besteht nicht.
- Flurstück 39 grenzt unmittelbar an das (gewidmete und medierversorgte) Straßenflurstück 121 der Straße „Spiegelsberge“, so dass die Erschließung des Grundstückes als gesichert anzusehen ist.

Abbildung 3 Abgrenzung Geltungsbereich



Um zu verhindern, dass durch eine anderweitige Nutzung des Gästehauses das Gesamtkonzept für die Spiegelsberge nicht mehr in Gänze umsetzbar ist, soll die künftige Nutzung – weitgehend mit der bisherigen Nutzung übereinstimmend – planungsrechtlich festgeschrieben werden. Ziel ist eine Nutzung im Beherbergungs- bzw. Gastronomiegewerbe.

Für Beherbergung und Gastronomie geeignet sind unter anderem landschaftlich wertvolle Orte, sofern sie über eine verkehrliche Anbindung verfügen. Dafür bietet der Standort am Rande des Landschaftsparks mit seinen Sehenswürdigkeiten gute Bedingungen. Da das Gelände zweifelsohne dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist, kommt nur eine Nutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz in Frage.

Das Gästehaus liegt eingebettet in das Denkmalensemble des Landschaftsparks Spiegelsberge und ist überdies selbst als Einzeldenkmal eingetragen. Allgemeine Erlebbarkeit bzw. Zugänglichkeit des Gebäudekomplexes werden durch die avisierte Nutzungsfestsetzung im Bebauungsplan mitgetragen.

Der Erhalt der Bausubstanz und die Beschränkung gestalterischer Änderungen an Gebäude und Grundstück unterliegen auch weiterhin dem Denkmalschutzgesetz.

3 Verfahren, Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“ wird als einfacher Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

Die amtliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“ erfolgte durch das Amtsblatt Nummer 19/2024 der Stadt Halberstadt am 23.12.2024.

Im selben Amtsblatt erschien auch die Bekanntmachung der Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans.

Die Planung basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist,
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 BGBl. 2023,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung, Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch § 1 Zweites ÄndG vom 14.2.2024 (GVBl. LSA S. 23),
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEPIVO 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) in der Fassung vom 09.03.2009, zuletzt geändert durch Beschluss der Regionalversammlung vom 27.04.2018
- Denkmalschutzgesetz (LSADSchG) vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 Drittes InvestitionserleichterungsG vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG), Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), Zuletzt geändert durch Art. 3 Fünftes G zur Änd. verfahrensrechtlicher Vorschriften sowie zur Änd. des SGB VI vom 4.12.2023 BGBl. 2023
- Hauptsatzung der Stadt Halberstadt, beschlossen am 26.02.2015, in dieser Fassung in Kraft getreten am 09.05.2015; zuletzt geändert am 21.11.2024.

Der Bebauungsplan ist Voraussetzung und Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben i. S. d. § 30 BauGB. Im konkreten Fall trifft der (einfache) Bebauungsplan nur Aussagen zur Art der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche. Gemäß § 30 (3) BauGB regelt sich damit die weitere Zulässigkeit nach den §§ 34 oder 35 BauGB.

4 Übergeordnete und tangierende Planungen

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Es ist im Verfahren zu prüfen, ob das Vorhaben den Zielen und den Erfordernissen der Raumordnung entgegensteht.

Ziele und Grundsätze ergeben sich u. a. aus dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010) und aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz) bzw. dem Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“. Die aufgeführten Plansätze sind teils mit einem „Z“ (= Ziel), teils mit einem „G“ (= Grundsatz) versehen. Für die Bauleitplanung sind die Raumordnungsziele strikt zu beachten, während Raumordnungsgrundsätze abgewogen werden können.

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Weiterhin sind laufende oder abgeschlossene Raumordnungsverfahren und planfestgestellte Vorhaben zu berücksichtigen. Auch aus Schutzansprüchen oder von potenziellen Gefährdungen können sich Planungsvorgaben ableiten lassen. Neben den übergeordneten Regelungen stellen u. a. der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Stadt Halberstadt kommunale Planungsgrundlagen dar.

4.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP2010)

Neben der zeichnerischen Ausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen werden im LEP 2010 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums festgelegt.

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Gemäß LEP2010 befindet sich der Geltungsbereich im

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (4. Harz: nordöstlicher Ausläufer)

Dazu enthält der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP2010) u.a. folgende Zielformulierung (Z15): „... den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken“. In diesem Sinne sollen sowohl der historische Landschaftspark Spiegelsberge als auch das Gästehaus entwickelt werden.

Unter Z146 wird des Weiteren ausgeführt, dass historische Bereiche der Städte unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen Substanz zu sichern sind. Dies trifft dementsprechend auch auf das Gästehaus als denkmalgeschützter Solitär in historisch geprägter Kulturlandschaft zu.

- Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Gemäß G90 ist ein ökologisches Verbundsystem zu entwickeln. Im konkreten Fall (Nr. 22 „Waldinseln im nördlichen Harzvorland“ wird dies u.a. damit begründet, dass die naturnahen Restwälder im nördlichen Harzvorland von herausragender Bedeutung für den Rotmilan und als Brutstätten weiterer Greifvögel sind. Die umliegenden Ackerlandschaften dienen den Vögeln als Nahrungsgebiete.

Der ökologische Verbund wird auf der Ebene des Regionalen Entwicklungsplanes Harz (REPHarz) nochmals präzisiert.

Abbildung 4 Ausschnitt LEP LSA 2010



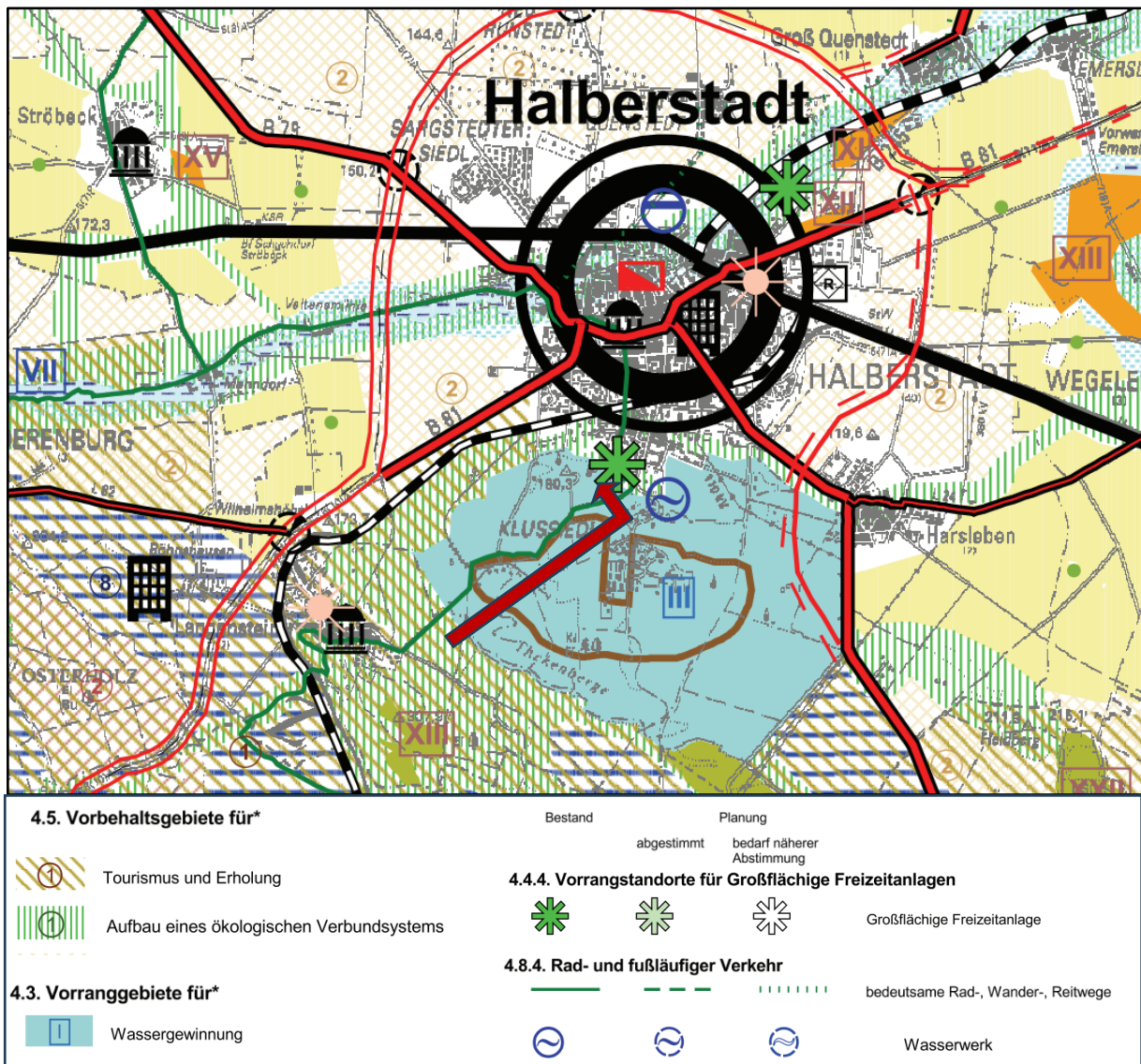
Laut Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt vom 18.11.2025 wurde festgestellt, dass der B-Plan Nr. 84 nicht raumbedeutsam ist. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP)

Der Regionale Entwicklungsplan für die Region Harz (REP Harz), in Kraft getreten am 23.05.2009, legt Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege (Pkt. 4.4.6) fest. Unter Z 2 ist dabei Halberstadt mit historischer Altstadt, Dom und Kirchen, Park Spiegelsberge mit Jagdschloss - in dem sich auch das Gästehaus Spiegelsberge befindet - aufgeführt. Nach G1 sind diese Kulturdenkmale „als prägender Bestandteil der Kulturlandschaft zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.“ Im REP Harz ist Halberstadt als regional bedeutsamer Vorrangstandort für Kultur und Denkmalpflege aufgeführt. Der Bebauungsplan deckt sich mit den Zielvorgaben zu Kultur und Denkmalpflege.

Des Weiteren wird unter Pkt. 4.4.4 Z 1 das Erholungsgebiet „Halberstädter Berge“ als Vor-rangstandort für Großflächige Freizeitanlagen aufgeführt. Hier befindet sich der Geltungsbe-reich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 „Freizeitpark Spiegelsberge“, welcher unter Freizeit- und Tourismusaspekten zu entwickeln ist. Vorgenanntes Planverfahren konnte bislang aus unterschiedlichen Gründen nicht fortgeführt werden. Der Bebauungsplan Nr. 84 regelt das zulässige Nutzungsspektrum für das ehemalige Gutshaus im historischen Landschaftspark Spiegelsberge. Dies stellt einen ersten Teilschritt zur Etablierung des künftigen Freizeitparks dar. Somit entspricht der B-Plan Nr. 84 den Zielvorstellungen des REPHarz.

Abbildung 5 Ausschnitt REP Harz 2009



Der Geltungsbereich liegt weitestgehend im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (siehe Pkt. 4.5.3 REPHarz 2009) – hier Nr. 15 „Goldbachaue zwischen Blankenburg und Wegeleben“ des REP Harz. Der Bebauungsplan steht einer ökologischen Verbundfunktion zumindest nicht entgegen.

Der südwestliche Randbereich des B-Planes Nr. 84 liegt im Vorranggebiet für Wassergewinnung (s. Pkt. 4.3.2 REPHarz 2009) - hier: „III Halberstadt/Klus“.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Einzugsgebietes der Wasserfassungsanlage des Wasserwerkes Halberstadt-Klus befindet, wurde dies nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Schutzbestimmungen innerhalb dieser Zone sind zu berücksichtigen (näheres hier in Kap. 9.3).

Aus derzeitiger Sicht geht die Untere Landesentwicklungsbehörde davon aus, dass Maßnahmen, die sich aus der Umsetzung der Planung ergeben, nicht zu Beeinträchtigungen der v. g. raumordnerisch gesicherten Freiraumfunktionen führen.

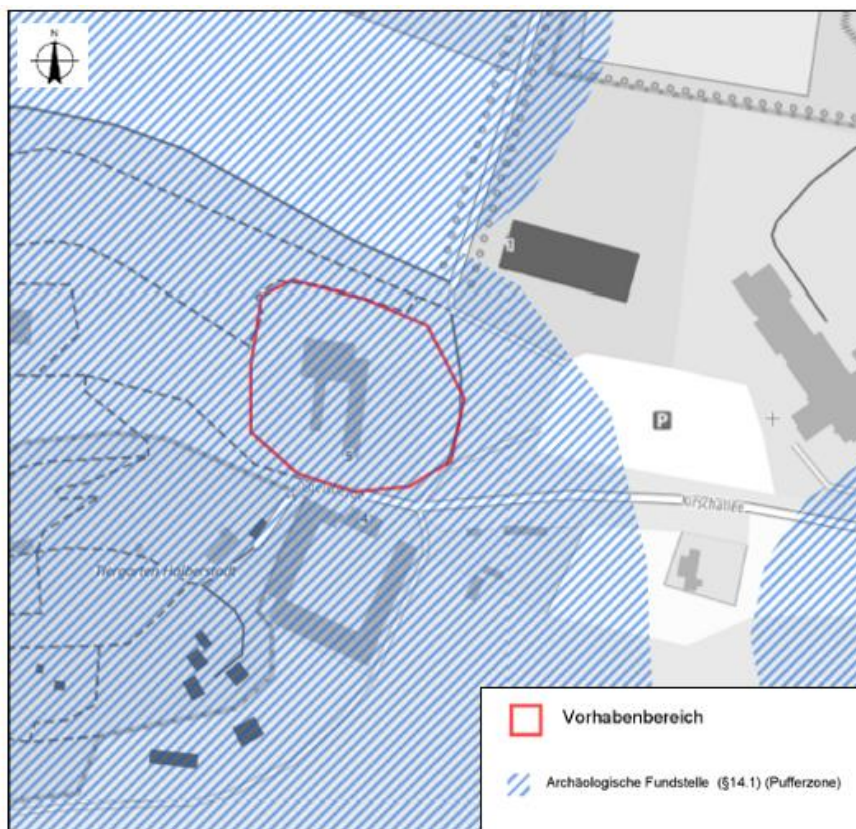
Nach Rücksprache der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz mit dem Ministerium für Infrastruktur und Digitales, Ref. 24, wurde festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist. Daher ist die Abgabe einer Stellungnahme durch die Regionale Planungsgemeinschaft Harz nicht erforderlich.

4.2 Sonstige Planungsrahmendaten

4.2.1 Denkmale, Bodendenkmale, Archäologie

Laut Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt befinden sich im Vorhabenbereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahmen gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen – Jungsteinzeit, Bronzezeit, Vorrömische Eisenzeit, Neuzeit; Gutshaus/ Historischer Landschaftspark – Neuzeit; Einzelfunde – Jungsteinzeit, Bronzezeit, Vorrömische Eisenzeit, Römische Kaiserzeit / Völkerwanderungszeit, undatiert) (s. Abbildung 6).

Abbildung 6 Archäologisch sensible Bereiche im B-Plangebiet Nr. 84
(Stand vom 12/2025)



Quelle: Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, 2025

Bereits seit dem 19. Jh. sind aus dem Gebiet mehrere Fundmeldungen überliefert. Im 20. Jh. wurden u.a. bei Begehungen zahlreiche Fundgegenstände, darunter Keramikgefäßreste, Steinwerkzeuge, Waffen- und Schmuckartefakte verschiedenster Zeitstellungen von der Jungsteinzeit bis hin zum Mittelalter aufgefunden. Mit Blick auf die Lage der Vorhabenflächen überrascht die enorme Fundstellendichte in der unmittelbaren Nähe nicht. Beispielsweise liegen auch im Umfeld des Goldbaches archäologisch hochrelevante Plätze, die im Laufe der Jahrtausende immer wieder aufgesucht wurden.

Aufgrund seiner besonderen geschichtlichen und kulturell-künstlerischen Bedeutung im Sinne von § 2 Abs. 1 DenkmSchG LSA ist das Gästehaus Spiegelsberge als Denkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 (1) DenkmSchG LSA im Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt eingetragen. Die Denkmalbegründung lautet:

„Gutshaus des Landsitzes Spiegelsberge; zweistöckiger siebenachsiger Bau mit zwei vierachsigen eingeschossigen Seitenflügeln, Mitte 18. Jh., Sandsteinquaderung sowie Fensterrahmung und Gesimse, barocke Türen, Walmdächer“.

Das Gästehaus ist hierbei im Verzeichnis eines der Einzeldenkmäler (Objektnummer 09403000). Es handelt es sich um einen stattlichen zweistöckigen barocken Massivbau mit entsprechenden Gliederungselementen an der Fassade. Der Bau wurde ehemals als Gutshaus des Ernst Ludwig Christoph von Spiegel zu Desenberg (1711-1785) – welcher auch den Landschaftspark anlegen ließ – errichtet.

Die derzeitige Nutzung – Pensionsbetrieb und Gastronomie – ist bereits seit Jahren etabliert.

Unabhängig vom Bebauungsplan gilt das das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Somit unterfallen Gebäude und dessen Einbindung in den Landschaftspark auch weiterhin diesen gesetzlichen Regelungen.

Der Bebauungsplan trifft in Bezug auf die äußere Gebäudehülle bewusst keine Festsetzungen. Denkmalschutz und Außenbereich wirken hier reglementierend.

Über die festgeschriebene Nutzung wird auch die allgemeine Zugänglichkeit sichergestellt. Dies ermöglicht die Erlebbarkeit des Anwesens wie auch des umliegenden Parkareals.

Der Landschaftspark wird als Baudenkmal (Objektnummer 09403061) im Denkmalverzeichnis Sachsen-Anhalt geführt.

Aus Sicht der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege im Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt werden keine grundsätzlichen denkmalfachlichen Bedenken geltend gemacht.

4.2.2 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Sollten dennoch Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren.

4.2.3 Kampfmittel

Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei Baumaßnahmen und erdeingreifenden Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

4.2.4 Konzept zur Kulturlandschaftsentwicklung in der Planungsregion Harz

Im Konzept zur Kulturlandschaftsentwicklung in der Planungsregion Harz sind die Spiegelsberge unter bedeutsamen Kulturlandschaftsbestandteilen als regionale Landmarken aufgeführt. Des Weiteren werden die Spiegelsberge als Teil der markanten harzvorländischen Schichtstufen und Bergrücken erwähnt.

Bei den spezifischen Vorschlägen und Hinweisen wird jedoch nur der Erhalt der „Medingschanze“ in den Spiegelsbergen benannt. Unter Leitbild und Ziele wird indes die (generelle) Erhaltung und Pflege der historischen Kulturlandschaftselemente und Parks festgelegt.

Der Bebauungsplan schreibt die tourismusdienlichen Funktionen Fremdenbeherbergung und Gastronomie fest, sodass dieser Kulturlandschaftsbestandteil bzw. dessen Erlebbarkeit auch langfristig gesichert werden.

4.2.5 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des ehemaligen Landkreises Halberstadt vom August 1997 gibt den ökologischen Erhalt der naturräumlichen Flächen vor. Außerdem sieht er eine Nutzung der touristischen Potenziale vor, „...jedoch solle hierbei auf die Belange des Artenschutzes geachtet werden“.

Die Bestandsüberplanung wird diesen Forderungen gerecht.

4.3 Örtliche Planungsvorgaben

4.3.1 Landschaftsplan der Stadt Halberstadt

Der Landschaftsplan sieht eine Sicherung der ökologisch wertvollen Bereiche vor. Dazu gehören auch die Spiegelsberge. Er gibt – ableitend vom Landschaftsrahmenplan des Altkreises Halberstadt – Leitlinien für die Bauleitplanung vor, unter 4.5.1 wird die Parkanlage mit herausragender Bedeutung für den Naturschutz und die Erholung belegt. Unter 5.IV wird formuliert, dass der Schutz in diesen Bereichen keine weitere Bebauung zulässt – dies entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 84.

Unter 6.1 des Landschaftsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind ebenfalls mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar. Dies gilt ebenso für die unter 6.2 aufgeführten Maßnahmen zur naturraumbezogenen Erholung, es wird vor allem der Erhalt (vorrangig der ökologischen Vielfalt) gefordert, was ebenfalls Ziel des Bebauungsplanes ist: „Die Neuanlage und Erweiterung von baulichen Einrichtungen [...] für die intensive Erholungsnutzung ist in Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz oder die Landschaftsbildqualität zu vermeiden.“

4.3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2025)

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Halberstadt wird die Pflege und Aufwertung des Landschaftsparks als Aufgabe benannt. Des Weiteren seien die bisher nicht vollständig ausgeschöpften touristischen Potenziale der Halberstädter Berge besser zu nutzen. Um der Vorgabe des Erhalts des historischen Landschaftsparks mit dem Gästehaus als Einzeldenkmal nachzukommen, eignet sich dieser Bebauungsplan. In Bezug auf Aufwertung bzw. Potenzialausschöpfung ist die Bauleitplanung nur bedingt geeignet. Hierzu bedarf es weiterer Planungs- bzw. Umsetzungsschritte, wie sie im Tourismuskonzept (siehe 4.3.3) angedacht sind.

4.3.3 Tourismuskonzept für Spiegelsberge und Umgebung

Das touristische Entwicklungskonzept Spiegelsberge und Umgebung von 2021 gibt einen Rahmen für den Ausbau der touristischen Erlebbarkeit in den der Stadt südlich vorgelagerten Hügelketten vor. Bezüglich des Gästehauses Spiegelsberge wird als Entwicklungsziel der Erhalt der dortigen Übernachtungsmöglichkeiten und Gastronomie formuliert.

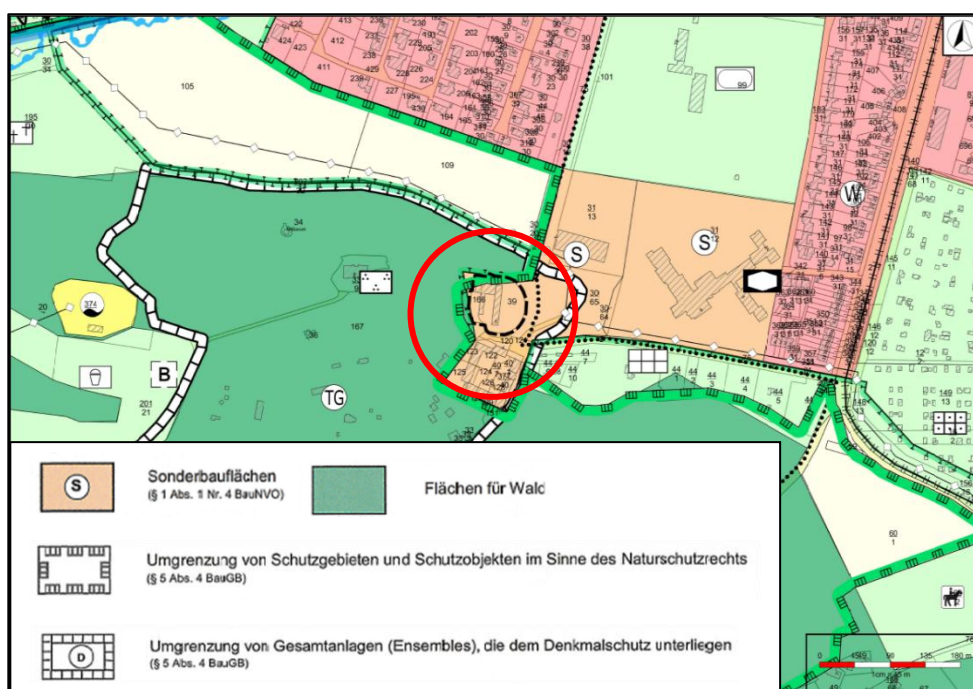
Des Weiteren soll die Bestandsgastronomie aufgewertet und besser in die touristischen Attraktionen eingebunden werden. B-Plan Nr. 84 schafft innerhalb seines Geltungsbereiches die dafür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Innerhalb der Gesamtstrategie des Tourismuskonzeptes ist also der B-Plan Nr. 84 als erste Teilbereichslösung mit eher sicherndem Charakter zu verstehen.

4.3.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Halberstadt wird das Gästehaus zusammen mit dem Wirtschaftshof des Spiegelsbergengutes (Spiegelsberge 4; Freizeitpferdehaltung) nebst Reithalle (Spiegelsbergenweg 1) als Sonderbaufläche „Freizeit“ dargestellt.

Abbildung 7 Darstellung im Flächennutzungsplan



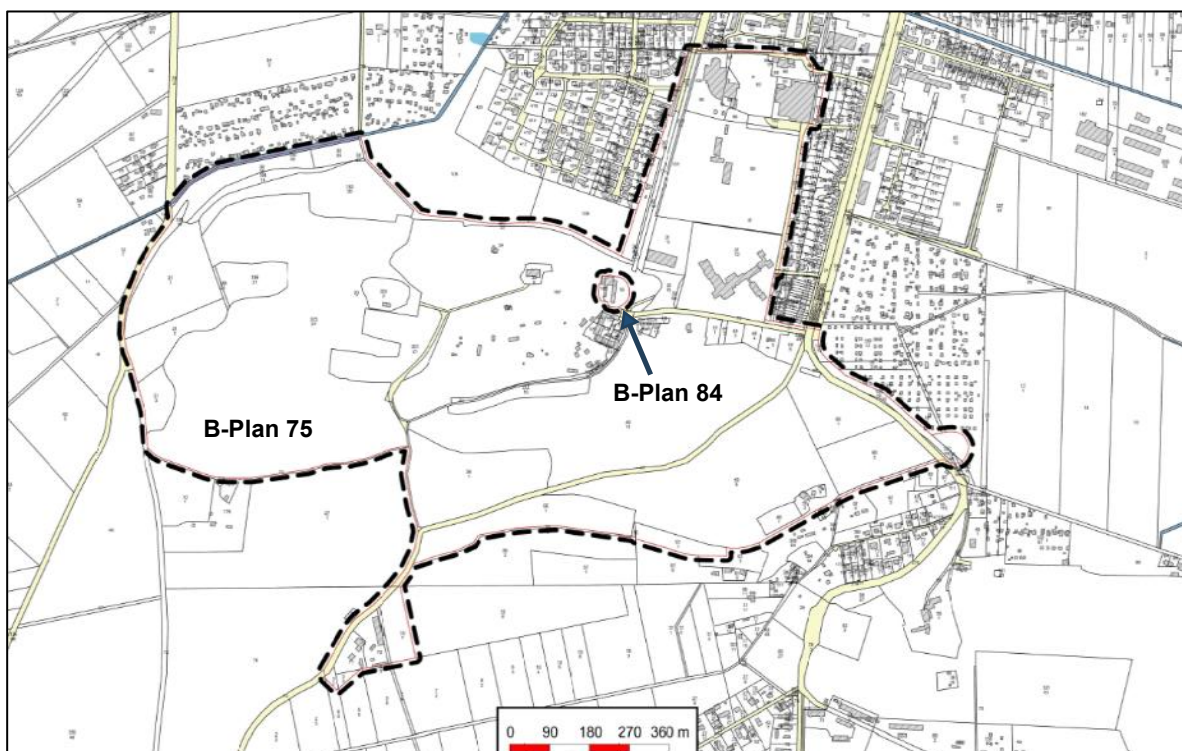
Der Bebauungsplan schreibt ein Sonstiges Sondergebiet mit Nutzung als Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb fest. Es handelt sich somit um dienende Funktionen im Kontext zur Freizeitdarstellung auf Flächennutzungsplan-Ebene. Tourismusorientierte Freizeitangebote sind regelmäßig darauf angewiesen, dass im Umfeld Gaststättenbetriebe bzw. Übernachtungsmöglichkeiten bestehen.

Damit lassen sich die auf Bebauungsplan-Ebene avisierten Festsetzungen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

4.3.5 Bebauungspläne

Der bislang nicht fortgeführte Bebauungsplan Nr. 75 „Freizeitpark Spiegelsberge“ – Aufstellungsbeschluss 521 von 02/2019 – umfasst das gesamte Gebiet des historischen Landschaftsparks und somit auch in Gänze den Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplans Nr. 84. Er verfolgte das Ziel der Schaffung eines Dinosaurier- und/oder Erlebnisparks mit sinnvollen Synergien zum bereits vorhandenen Tierpark Halberstadt. Dieser Bebauungsplan, welcher den historischen Landschaftspark um weitere touristische Nutzungen ergänzen sollte, wurde letztendlich nicht weiterverfolgt, nachdem die Realisierung des Projekts Dinosaurierpark nicht mehr anzunehmen war. Sofern diese Planung – ggf. unter geänderten Rahmenbedingungen weitergeführt wird – sind die Festsetzungen, das Gästehaus betreffend, „durchzuschreiben“ bzw. ist der Geltungsbereich von B-Plan 84 als Exklave herauszulösen.

Abbildung 8 Bebauungspläne Nr. 84 und Nr. 75



Weitere Bebauungspläne bzw. Planstände befinden sich nicht in der direkten Umgebung des Geltungsbereichs.

Bislang fehlt also eine verbindliche Bauleitplanung für das Gesamtareal des Landschaftsparks. Abgeleitet aus dem Tourismuskonzept erfolgt die Planung zunächst für einen Teilbereich - Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84.

B Beschreibung des Plangebietes

5 Eigentumsverhältnisse

Gästehaus und zugehöriges Grundstück befinden sich in Privatbesitz.

Tabelle 1 Liste der betroffenen Flurstücke

Flur	Flurstück	Eigentümer
Flur 18	Flurstück 39	Privat 1
Flur 18	Flurstück 166	Privat 1

Sämtliche angrenzenden Flurstücke (außerhalb des Geltungsbereiches: 121 und 167, beide Flur 18) gehören der Stadt Halberstadt, wobei Flurstück 167 den Geltungsbereich fast vollständig umschließt und Flurstück 121 der verkehrlichen Erschließung dient und öffentlich gewidmet ist.

6 Baubestand, aktuelle Nutzungen

Im Geltungsbereich befindet sich einzig das Gästehaus Spiegelsberge, nebst zugehörigem Gelände: der innerhalb des U-förmigen Gebäudegrundrisses liegende gepflasterte Innenhof sowie umliegend eine weitgehend unbefestigte Freifläche.

Der Bau des Gutshauses bzw. ehemaligen Pächterhauses aus dem 18. Jahrhundert geht auf Ernst Ludwig Freiherr von Spiegel zu Desenberg zurück, welcher auch den gleichnamigen Landschaftspark anlegen ließ.

Abbildung 9 Internetauftritt des Pensionsbetriebes

The screenshot shows the website for 'Gästehaus Spiegelsberge' on pension.de. The page features a header with the pension.de logo and a 'Buchungsanfrage abschicken' button. The main content area includes a title 'Gästehaus Spiegelsberge' with the address '38820 Halberstadt' and a description: 'Einzel- und Mehrbettzimmer mit voller Ausstattung und Bad'. There are several small images showing the interior of the rooms. A 'Herzlich Willkommen in Halberstadt!' message is followed by a brief description of the accommodation. Below this, there is a 'Preise (keine MwSt.)' section with a 'Filtern nach Art' dropdown. Three room options are listed: 'Einzelzimmer' (5 rooms for 35,00 €), 'Doppelzimmer' (5 rooms for 60,00 €), and 'Ganze Unterkunft' (1 room for 110,00 €). Each option includes a small image and an 'Anfrage' button. To the right, there is a 'pro Person ab 27,50 € (keine MwSt.)' section with a 'Zimmeroption' dropdown set to 'Einzelzimmer für eine Person ab 35,00 €', an 'An- und Abreise' dropdown, and an 'Erwachsene' dropdown set to '1 Erwachsener'. Below this is a 'Buchungsanfrage abschicken' button. At the bottom right, there is an 'Ausstattung' section listing various amenities like 'Kochmöglichkeit', 'TV', 'Privat-Bad', etc.

Die jüngere Nutzung des Gästehauses diente der Fremdenbeherbergung als Pension sowie einer gastronomischen Nutzung. Hierzu stehen etwa 10 Gästezimmer in unterschiedlicher Größe zur Verfügung; weiterhin ein Restaurant inklusive eines Außenbereichs in der Art eines

Biergartens. Letzterer wird vorrangig in wärmeren Monaten genutzt. Jene Nutzung ist an dieser Stelle gut geeignet, da sie in den historischen – touristisch durchaus interessanten – Landschaftspark Spiegelsberge eingebettet ist. Des Weiteren verlaufen in unmittelbarer Nähe die beiden Tourismusrouten des Aller-Harz-Radweges und des Harzvorlandradweges, auf denen das Gästehaus als Zwischenetappe und auch für Verpflegung oder Übernachtung genutzt werden kann.

7 Verkehrliche Erschließung

Mittels Pkw ist die Erreichbarkeit über Kirschallee / Spiegelsberge sowie Stellplätze zu Füßen des Gästehauses möglich. In zumutbarer Entfernung (ca.450 m) liegen in der Hans-Neupert-Straße die Haltestellen von Straßenbahn bzw. Stadtbuslinie. Weiterhin ist das Gästehaus auch über das bestehende Parkwegenetz fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen – wichtig v.a. für Naherholungssuchende.

Abbildung 10 Fußläufige Zuwegung von Ost



Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über die östliche und südliche Seite.

Im Innenhof des Gutshauses befinden sich einige Parkmöglichkeiten für einen beschränkten Personenkreis; im Westen besteht eine Anlieferungszone.

C Planungsinhalt und dessen Auswirkungen

8 Planungskonzept

Der einfache Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB ist in Abgrenzung zu § 30 Abs. 1 BauGB negativ bestimmt. Danach ist jeder Bebauungsplan, der nicht oder nur teilweise die vier Mindestkriterien in § 30 Abs. 1 BauGB enthält, ein einfacher Bebauungsplan. Liegt ein einfacher Bebauungsplan vor, so kann dieser keine abschließende Beurteilungsgrundlage für ein bauliches Vorhaben darstellen. Es gilt, an dieser Stelle §§ 34, 35 BauGB ergänzend heranzuziehen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung hat sich demnach in zwei Schritten zu vollziehen.

Soweit die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans reichen, beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit am Maßstab des Bebauungsplans. Soweit im Vergleich mit § 30 Abs. 1 BauGB Festsetzungen fehlen, sind ergänzend die Vorgaben der §§ 34, 35 BauGB zu beachten, je nachdem, ob sich das Grundstück innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) befindet oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegt.

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“ enthält (nur) Festsetzungen zur Art der Nutzung (Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO) und bildet mittels Baugrenzen ein Bau-feld – welches sich eng am Gebäudebestand orientiert – ab. Der Bereich für Außengastronomie wurde mittels eigener Baugrenze reglementiert.

Im konkreten Fall ist die Lage im Außenbereich maßgeblich und somit ist § 35 BauGB zur (weiteren) Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben hinzuzuziehen. Zusätzlich sind die aus dem Status als Einzeldenkmal resultierenden Beschränkungen beachtlich.

Im Ergebnis sind die Nutzungsart und deren Maß hinreichend konkret bestimmbar; der Zulässigkeitsmaßstab beschränkt sich ausschließlich auf den Gebäudebestand.

8.1 Nutzungskonzept

Da noch keine abschließende Planung für den gesamten Landschaftspark Spiegelsberge vorliegt, soll hiermit vorerst die zukünftig angedachte Nutzung im gastronomischen und Beherbergungsbereich für den Teilbereich des Gästehauses sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet nach §11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. In diesem wird eine Nutzung als Gebiet für die Fremdenbeherbergung und Gastronomie festgeschrieben. Zukünftig ist also die Funktion als Beherbergungs-, Gastronomiebetrieb erwünscht. Diese allgemeine Zweckbestimmung ist weiter zu spezifizieren.

Ein Betrieb des Objekts z.B. als Hotel, Pension, Gasthaus oder auch Jugendgästehaus sowie der dazugehörigen Nutzungen ist zulässig. Des Weiteren ist hierbei auch die gastronomische Nutzung im Sinne einer Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Die Festsetzung als Beherbergungsbetrieb inklusive einer gastronomischen Einrichtung, die auch der Versorgung Dritter dient, entspricht der bisherigen Nutzung des Gästehauses.

Die Planung lässt sowohl einen reinen Gastronomiebetrieb, einen reinen Beherbergungsbetrieb als auch deren Kombination zu. Vor dem Hintergrund der Nutzungsbeschränkung auf das Bestandsgebäude soll dies ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich des Klientels des künftigen Freizeitparks erlauben.

Diese Nutzung fügt sich in die Umgebung des historischen Landschaftsparks ein, der aufgrund seines kulturellen und denkmalbestückten Wertes mehrere zehntausend Besucher jährlich anzieht. Auch mit dem nahegelegenen Tierpark können sinnvolle touristische Synergien bezüglich der Besucherströme erwartet werden. Deshalb bieten die Lage des Gästehauses und dessen als Einzeldenkmal äußerlich wertvolle Erscheinung gute Voraussetzungen für solche Nutzungen, zumal sich diese bereits in der Vergangenheit etabliert und bewährt haben.

8.2 Verkehrliches und stadttechnisches Erschließungskonzept

Eine Verkehrserschließung besteht mit Kirschallee, der Straße Spiegelsberge und dem Parkplatz. Erweiterungen /Ergänzungen der Erschließung sind weder vorgesehen noch erforderlich.

Die Erschließung mit den notwendigen stadttechnischen Medien ist bereits gegeben, da es sich um ein Gebäude im Bestand handelt und keine signifikanten Erweiterungen vorgesehen sind. Bereits vorhanden sind Medien der Halberstadtwerke: Wasser-, Strom- und Gasversorgung.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Grundschutz bei der Löschwasserbereitstellung wird durch die Kommune in geeigneter Form sichergestellt (96 m³/ Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden).

Kommunale Wärmeplanung:

Am 01. Januar 2024 trat der § 4 des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) in Kraft. Gemäß § 4 Abs. 1 (WPG) sind „die Länder verpflichtet sicherzustellen, dass auf ihrem Hoheitsgebiet Wärmepläne nach Maßgabe dieses Gesetzes spätestens bis zu den in Abs. 2 genannten Zeitpunkten erstellt werden. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 WPG sind „Wärmepläne zu erstellen spätestens bis zum Ablauf des 30. Juni 2028 für alle bestehenden Gemeindegebiete, in denen zum 1. Januar 2024 100 000 Einwohner oder weniger gemeldet sind.“

Die kommunale Wärmeplanung ist für die Stadt Halberstadt in Vorbereitung. Sollten hier Ergebnisse vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens zum B-Plan Nr. 84 vorliegen, werden diese gemäß des § 1 Abs. 5 BauGB noch eingearbeitet.

8.3 Grünordnerisches Konzept

Die nicht bebauten Areale des Geltungsbereichs wurden und werden teils gastronomisch für die Außennutzung beansprucht. Bei den verbleibenden Flächen handelt es sich ganz überwiegend um Scherrasen.

Im Norden und Westen wird der Geltungsbereich von der Parkanlage waldartig umschlossen. Flora und Fauna des historischen Landschaftsparks sind teils ökologisch wertvoll.

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Natura 2000 Gebiet, noch einem Naturschutzgebiet. In der Umgebung des Geltungsbereiches verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Harzvorland“ deckungsgleich mit dem Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“, sodass dieses LSG ebenfalls nördlich, westlich und südlich an den Geltungsbereich grenzt.

Eine behutsame Einbindung der Funktionen des Gästehauses ist in seine Umgebung geboten. Da diese Nutzungen bereits so oder in ähnlicher Form in der jüngeren Vergangenheit stattgefunden haben, sollten auf den Landschaftspark keine weiteren (negativen) Auswirkungen aufgrund des Gasthausbetriebes entstehen.

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 wird die aktuell vorliegende Nutzung festgeschrieben. Aufgrund dessen sind keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten (siehe Teil II – Umweltbericht). Aus der Bilanzierung der Biotoptypen Bestand und

Planung lässt sich kein Eingriff ableiten. Somit ist auch keine Kompensation erforderlich. Folglich werden keine Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan Nr. 84 festgesetzt.

Der spezielle Artenschutz wurde in einem separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beleuchtet. Im Ergebnis kann eine Gefährdung besonders oder streng geschützter Arten ausgeschlossen werden, sodass auch hier keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen für B-Plan Nr. 84 getroffen werden müssen.

9 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Darstellungen

Bereits im Februar 2019 lag mit dem Beschluss 521 zu Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Freizeitpark Spiegelsberge“ ein Votum der Lokalpolitik vor, das Gesamtareal des Landschaftspark unter Freizeit- und Tourismusaspekten zu entwickeln. Dies beinhaltet auch die Vorhaltung tourismusnaher Dienstleistungsangebote. Das vorgenannte Planverfahren konnte bisher aus unterschiedlichen Gründen nicht fortgeführt werden. Bis also ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den gesamten Landschaftspark vorliegt, kann es noch einige Zeit dauern.

Im Sinne der Erhaltung bzw. der Sicherung wird die Planung vorerst nur für einen kleinen Bereich (= Geltungsbereich Nr. 84) vorangetrieben.

Insofern setzt der Bebauungsplan Nr. 84 den ersten Teil des Konzeptes zur touristischen Nutzung der Spiegelsberge (Aufwertung und Erhalt Beherbergung/ Gastronomie) um. Das Gebäude als Einzeldenkmal soll erlebbar bleiben und entsprechend den historischen Landschaftspark des 18. Jahrhunderts repräsentieren. Diese Möglichkeit der Erlebbarkeit wird durch die festgeschriebene Nutzung sichergestellt.

Für die avisierten Funktionen: Fremdenbeherbergung/ Gastronomie ist die Lage des Gästehauses direkt am östlichen Eingang zum Landschaftspark und unweit des Tierparks Halberstadt relevant; ebenso wie die unmittelbare Nähe zum Besucherparkplatz.

Die Planung hat sowohl die Gestaltungsprinzipien des historischen Parks zu berücksichtigen als auch Festsetzungen, konform zum Tourismuskonzept bzw. den Planungszielen von Bebauungsplan Nr. 75 „Freizeitpark Spiegelsberge“, zu treffen.

Die Tourismusroute des Aller-Harz-Radweges, sowie die des Harzvorlandradweges führen durch Halberstadt und hierbei auch über die Kirschallee, von der die Routen weiter Richtung Norden abknicken. Hierbei tangieren die Radfahrrouten unmittelbar den Geltungsbereich. Bei der Fahrt auf den Routen Richtung Aller/ Zentrum Halberstadt besteht eine Blickbeziehung zum Gästehaus Spiegelsberge. Um das hierbei mögliche Etappenziel Gästehaus in seiner Erlebbarkeit zu erhalten, ist es dementsprechend sinnvoll, die Sichtbeziehung von etwaigen Fremdkörpern freizuhalten. Hierdurch bleibt das Gästehaus durch Touristen und andere Besucher besser wahrnehmbar.

Auch der Jakobsweg Nr. 6 verläuft von Bad Wilsnack über Freyburg durch den Landschaftspark Spiegelsberge, auch für diesen soll das Gästehaus mit seiner äußerlichen Erscheinung erlebbar und mögliches Etappenziel bleiben.

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das im Bebauungsplan festgeschriebene Gebiet wird nach §11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung und Gastro“ (SO F+G) festgesetzt.

Hierbei sind im Gebiet Betriebe der Fremdenbeherbergung zulässig, ebenso wie Schank- und Speisewirtschaften. Davon abweichende Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Das Baufeld wird mittels Baugrenzen abgegrenzt.

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird nach §11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet für Fremdenbeherbergung und Gastronomie (SO F+G) festgesetzt.

Dementsprechend sind Beherbergungsbetriebe zulässig. Beherbergungsbetriebe sind Betriebe in denen Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. Dazu gehören Hotels, Hotels garni, Gasthäuser, Pensionen oder auch Jugendgästehäuser.

Zum typischen Erscheinungsbild eines Beherbergungsbetriebes gehören neben den Gasträumen, dem Büro und dem Empfangsbereich z.B. Frühstücks- und Gemeinschaftsräume sowie Räume für die Erbringung sogenannter „hotelmäßiger“ Leistungen, ferner eine Küche und weitere betrieblich benötigte Nebenräume, etwa für Reinigungsmittel, Bettwäsche usw. und für die Lagerung von Lebensmitteln. Die hier erwünschte Nutzung erfasst also auch den Nutzungsbegriff des „klassischen“ Hotels mit seinen üblichen Restaurantangeboten und weiteren Nebenangeboten, die heutzutage auch freizeit- und gesundheitsbezogene Leistungen in entsprechenden Räumlichkeiten enthalten können.

Auch ein Betrieb als Jugendgästehaus kann am ehesten der Kategorie der Beherbergungsbetriebe zugeordnet werden und ist daher zulässig.

Darüber hinaus sind auch Gastronomiebetriebe im Sinne der Schank- und Speisewirtschaften zulässig, da diese sowohl der bisherigen Nutzung entsprechen und auch mit den angestrebten Tourismus- und Freizeitaspekten korrespondieren. Schank- und Speisewirtschaften sind Betriebe, in denen Getränke aller Art allein oder zusammen mit zubereiteten Speisen an Gäste zum Zwecke des Verzehrs in den Wirtschaftsräumen, ggf. auch im Freien, verabreicht werden.

Allerdings wurden Schnellimbisse von der Zulässigkeit ausgenommen, da diese typischerweise auf hohe Kundenfrequenzierungen – ganz überwiegend mit motorisiertem Individualverkehr – angewiesen sind. Hierfür sind Zuwegungen und Parkmöglichkeiten nicht ausgelegt. Eine (zu) hohe Frequenzierung wäre auch für die touristischen Entwicklungsziele und den Erholungswert des Landschaftsparks kontraproduktiv. Drive-Ins, Drive-Throughs dürften darüber hinaus mit den Denkmaleigenschaften und dem daraus resultierenden Schutzanspruch des Gebäudes unvereinbar sein.

Ausnahmsweise ist die Wohnfunktion nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Dies erfolgt in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für die Zulässigkeit von Betriebswohnungen. Diese sind nur zulässig, wenn die ständige Anwesenheit der Personen betriebsbedingt „objektiv sinnvoll“ ist. Die Zulässigkeit des Betriebswohnens ist gebunden an die Existenz des zugehörigen Betriebes.

Außerhalb dieser Bedingungen ist die (allgemeine) Wohnnutzung im Geltungsbereich nicht zulässig (eher klarstellend: textl. Festsetzung 1.3.2). Diese Einschränkung wird getroffen, damit das Gästehaus auch in Zukunft der Allgemeinheit zugänglich bleibt. Dem würde eine ausschließliche bzw. allgemeine Wohnnutzung im Wege stehen. Weiterhin können mit dem Gastronomiebetrieb auch – insbesondere bei Außengastronomie – nicht unerhebliche Lärmemissionen einhergehen, die einer Wohnnutzung im Sinne von gesunden Lebensbedingungen zumindest tendenziell entgegenstünden.

Einer betriebsbezogenen Wohnnutzung stehen die beiden vorgenannten Argumente jedoch nicht im Wege. Insofern wurde dies ausnahmsweise zugelassen.

Eine weitergehende Einschränkung der zulässigen Hauptnutzungen erfolgt nicht – einmal, weil die geringe Größe des Geltungsbereiches bzw. des Baufeldes in der Praxis vermutlich nur einen Beherbergungsbetrieb oder eine gastronomische Einrichtung bzw. deren Kombination zulässt.

Andererseits steckt die Umsetzung des Tourismuskonzeptes für Spiegelsberge und Umgebung noch im Anfangsstadium. Hier soll die Bandbreite möglicher Hauptnutzungen im SO F+G dem Eigentümer wie auch Betreibern ermöglichen, ihre Angebote entsprechend Kundenklientel und Nachfrage auszurichten.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen nicht. Begründen lässt sich dies durch die Ausrichtung der Planung auf das Bestandsgebäude. Dessen Klassifizierung als Einzeldenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) verhindert eine signifikante Änderung der Gebäudekubatur. Über den ergänzend heranzuziehenden § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) lassen sich zusätzliche Baukörper - welche die Erlebbarkeit des denkmalgeschützten Solitärs und die Sicht auf diesen beeinträchtigen - verhindern. Insofern besteht keine Notwendigkeit, das Maß der baulichen Nutzung bauleitplanerisch zu reglementieren.

9.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

Die Baugrenze orientiert sich eng am Gebäudegrundriss des Gästehauses Spiegelsberge und schließt dieses vollständig ein. Am Bestand des Gebäudes soll festgehalten werden und größere Veränderungen, die Erscheinungsbild und Form des Gebäudes verändern würden, verhindert werden.

Reglementierungen des Außenbereiches und des Denkmalschutzes greifen hier ergänzend zu den Festsetzungen des (einfachen) Bebauungsplanes.

9.1.4 Nebenanlagen/Stellplätze/Garagen

Außerhalb des Baufeldes wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowohl durch die Regelungen des § 35 BauGB (sog. Außenbereich) als auch durch Vorgaben, die sich aus dem Denkmalrecht ergeben, beschränkt. Dies deckt sich auch mit den teils aus LEP und REP ableitbaren Zielvorgaben, welche eine behutsame touristische Entwicklung des historischen Landschaftsparks vorsehen. Dafür ist die ästhetische Wirkung des Gästehauses direkt am östlichen Eingang des Landschaftsparks und des Tierparks Halberstadt in unmittelbarer Nähe zum Besucherparkplatz äußerst relevant. Das Gebäude als Einzeldenkmal soll erlebbar bleiben und sich als Bestandteil des historischen Landschaftsparks des 18. Jahrhunderts (als Solitär) repräsentieren.

Diese Möglichkeit der Erlebbarkeit wird durch die festgeschriebene Nutzung und die Verhinderung störender Nebenanlagen garantiert. Somit können die Sichtbeziehungen aus Richtung Osten, Norden und Süden erhalten und erlebbar bleiben.

9.1.5 Festsetzungen zur Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich grenzt an die Straße Spiegelsberge, diese wiederum schließt östlich an die Kirschallee an. Somit ist der Anschluss an den öffentlichen Straßenraum sichergestellt. Im *Planteil A* ist der Teil der Grundstücksgrenze, welcher an den öffentliche Straßenraum grenzt, mittels Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet.

Weitere Festsetzungen zur Verkehrserschließung erfolgen nicht und sind im Sinne der Bestandsüberplanung auch nicht notwendig.

Da sich die angestrebte Nutzung nicht grundlegend von der bisherigen unterscheidet, ist mit keiner signifikanten Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die äußere Verkehrserschließung war bislang ausreichend dimensioniert. Da es sich um kommunale Straßen und Wege handelt, läge eine perspektivisch notwendige Ertüchtigung in der Zuständigkeit der Stadt.

9.1.6 Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet behandelt nur den Bestand. Daher sind die zum Betrieb benötigten zentralen Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden – keine Festsetzungen.

9.1.7 Immissionsschutz

Die Gefahr negativer Auswirkungen von Lärm- oder Geruchsemissionen durch den Beherbergungs-, Gastronomiebetrieb wird als geringfügig eingeschätzt. Diese Einschätzung beruht zum einen auf der Stellung des Gebäudes als Solitär im Außenbereich. Zum anderen hat auch die bisherige Nutzungspraxis keine offensichtlichen Konfliktsituationen aufgezeigt.

Auch die Stellplätze des in der Nähe liegenden Parkplatzes sind in ca. 80m Entfernung zum Biergarten angelegt. Somit können signifikant hohe Immissionseinträge ausgeschlossen werden.

9.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Planung übernimmt nachrichtlich Anforderungen, die sich aus der Einhaltung weiterer Fachgesetze und -verordnungen ergeben, soweit dies für die städtebauliche Beurteilung zweckmäßig erscheint.

Denkmalschutz

Wie bereits unter *Punkt 4.2.1.* angerissen, ist der historische Landschaftspark Spiegelsberge in der Denkmalliste für Sachsen-Anhalt als Baudenkmal eingetragen (Objektnummer 09403061), das Gästehaus wird darin ebenfalls als ein Einzeldenkmal aufgeführt (Objektnummer 09403000).

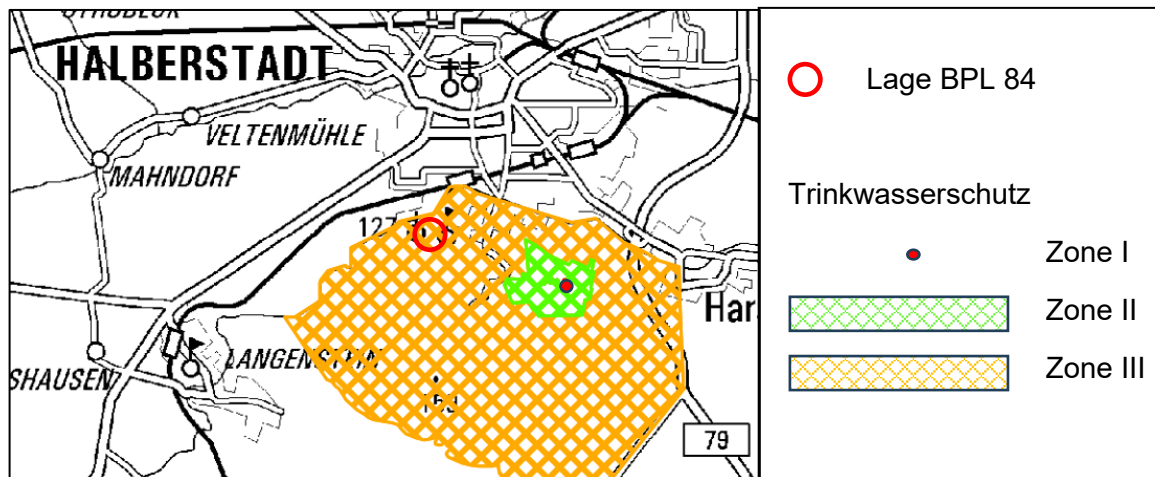
Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA) mit dem sich daraus ergebenden Schutzanspruch erfolgen als nachrichtliche Übernahme.

Trinkwasserschutzgebiet

Eine nachrichtliche Übernahme erfolgt bezüglich des Trinkwassers. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Einzugsgebietes

der Wasserfassungsanlage des Wasserwerkes Halberstadt-Klus - siehe Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungsanlagen des Wasserwerkes Halberstadt-Klus vom 11.12.2003 (TWSG-VO). Dementsprechend sind die jeweiligen Nutzungsbeschränkungen bzw. Verbote sowie die Handlungs- und Duldungspflichten der TWSG-VO einzuhalten.

Abbildung 11 Trinkwasserschutzgebiet Klus; Zone I-III



In der Anlage 3 zum Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Halberstadt-Klus sind die Schutzgebietsbestimmungen aufgeführt. Die genannten Schutzbestimmungen sind einzuhalten. Folgende Punkte der Anlage 3 werden hiermit hervorgehoben:

- Gewinnung von Erdwärme ist verboten (außer Anlagen mit Sekundärkreislauf) (1.4.), siehe auch 8.6. zur Genehmigungspflicht beim Nutzen von Grundwasser für Wärmepumpen;
- Die Neuausweisung und Ausweitung von Baugebieten (2.12.) und das Errichten von sonstigen baulichen Anlagen (2.13.) ist genehmigungspflichtig;
- Der Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsflächen in den Untergrund ist genehmigungspflichtig (7.6.).

Grundsätzlich ist die Errichtung von baulichen Anlagen in der TWSZ III beschränkt zulässig und bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung zur Befreiung von Verboten und Beschränkungen im Trinkwasserschutzgebiet Halberstadt-Klus.

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist unbedingt zu vermeiden. Sollte es doch dazu kommen, sind sofort alle erforderlichen Maßnahmen einzuleiten, um die Auswirkungen zu minimieren.

Das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung vom 16.3. 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 vom 07.07.2020, regelt die Belange des Wassers und den Umgang mit Trinkwasserschutzgebieten. Durch dieses Gesetz können außerdem unter anderem die Handlungen, Nutzungen und Bewirtschaftungen der Eigentümer auf einem Grundstück eingeschränkt werden. Des Weiteren ist auch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Auch das Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – BbodSchG vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 vom 25.02.2021) schreibt vor, dass der Boden vor schädlichen Verunreinigungen zu schützen

ist. Dies betrifft in besonderem Maße auch den Boden im Geltungsbereich, der ja in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt.

D Durchführung

10 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Stadtrat der Stadt Halberstadt hat in seiner Sitzung am 21.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“ beschlossen. Im Amtsblatt der Stadt Halberstadt Nr. 19/2024 erfolgte am 23.12.2024 die amtliche Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 84. Die Bekanntmachung der Satzung der Stadt Halberstadt über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“ erfolgte im selben Amtsblatt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 03.11.2025 bis zum 05.12.2025 in Form einer Veröffentlichung des Vorentwurfes im Internet. Zeitgleich lagen die Unterlagen öffentlich aus (ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Halberstadt Nr. 12/2025 vom 17.10.2025).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 03.11.2025 mit Fristsetzung bis zum 05.12.2025.

Nach dem Beschluss des Entwurfes zum Bebauungsplan am durch den Stadtrat erfolgte die erneute Behörden- und TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB verbunden mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Mit Schreiben vom wurden die TöB um Abgabe einer Stellungnahme zu beiden Verfahren bis zum gebeten. Mit der Bekanntmachung des Veröffentlichungsbeschlusses am wurde die Öffentlichkeit mit Frist vom bis Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung zu beiden Verfahren gegeben. Die Grundzüge der Planung wurden.....

Die Zustimmung des Stadtrates zu den Abwägungsvorschlägen vorausgesetzt, können das Abwägungsergebnis und anschließend der überarbeitete Bebauungsplan vom Rat beschlossen werden.

11 Zwischengemeindliches Abstimmungsgebot

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden verpflichtet, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen. Dies stellt eine besondere gesetzliche Ausprägung des planungsrechtlichen Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB dar. Eine formelle wie inhaltliche Abstimmung ist nach den zum Abwägungsgebot entwickelten Grundsätzen geboten, wenn aufgrund von anzunehmenden Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde ein qualifizierter Abstimmungsbedarf besteht, um solche Auswirkungen, insbesondere unzumutbarer Art, zu vermeiden.

Mit Schreiben vom 03.11.2025 wurden die Nachbargemeinden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um die Abgabe einer Stellungnahme zum B-Plan 84 bis zum 05.12.2025 gebeten.

Im Rahmen des Auslegungsverfahrens zum Entwurf des B-Planes Nr. 84 wurden die Nachbargemeinden mit Schreiben vom förmlich um Stellungnahme gebeten. Die gegebenen Hinweise waren

12 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege

Der Geltungsbereich liegt eingebettet in den Landschaftspark Spiegelsberge. Dessen landschaftliche Struktur gilt es zu pflegen und die Erlebbarkeit sicherzustellen. Letzterem wird der Bebauungsplan dadurch gerecht, dass er die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit an wichtiger Stelle am Eingang des Parks sicherstellt.

Mit dem Umweltbericht wird der Verpflichtung gem. §§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB Rechnung getragen. Aufgabe war es, die planerischen Auswirkungen des Bebauungsplanes zu bewerten und Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen zu geben. Im Umweltbericht sind die verschiedenen Schutzgüter zu beschreiben und wahrscheinliche Auswirkungen zu beleuchten.

Der Bebauungsplan hat – wenn überhaupt – nur geringfügige Auswirkungen auf Belange der Umwelt, des Naturschutzes, der Landschaftspflege. Planungsziel ist, die bisherige Nutzung des Gebäudes sicherzustellen. Daher sind also keine direkten umweltrelevanten negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zur Klärung, ob die Bauleitplanung in ihrer Umsetzung zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen kann, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese ist dem Bebauungsplan als separates Dokument beigelegt.

Es wurden Vorkommen und Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten/ Artengruppen bezogen auf das Vorhaben geprüft, ermittelt und beschrieben. Eine Potentialanalyse unter Verwendung recherchierter, vorhandener Daten sowie mehrere Gebietsbegehungen bildeten hierfür die Grundlage.

Im Ergebnis kann auf die Festsetzung von Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan verzichtet werden.

Artspezifische vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind ebenfalls nicht erforderlich.

Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 BNatSchG muss im Ergebnis der Prüfung nicht durchgeführt werden.

13 Flächenbilanz

Auf die Flächennutzung im Geltungsbereich hat dieser Bebauungsplan aufgrund seiner Bestandsfokussierung keine Auswirkungen, da keine signifikanten Änderungen in der Nutzung der Flächen im Geltungsbereich festgesetzt sind.

Tabelle 2 Flächenbilanz

Bezeichnung	Beschreibung	Bewertung	Fläche Bestand [m ²]	Fläche Planung [m ²]	Differenz [m ²]
Gebäude	Gästehaus	versiegelt			
Innenhof	Schlackepflaster	versiegelt			
Wirtschaftshof	Betonplatten	versiegelt	2.406	2.406	0
Terrasse	Pflaster	versiegelt			
Zuwegung	Betonpflaster	versiegelt			
Kletterburg	Spielgerät	versiegelt			
Rasenfläche	Freifläche im Osten	Scherrasen	1.079	1.079	0
Parksaum	Baum-Strauch-Hecke	(überw. heimische Sorten)	524	524	0
SUMME			4.009	4.009	0
Geltungsbereich:			4.008,5	4.008,5	

Entsiegelungen oder Neuversiegelungen sind nicht vorgesehen bzw. nicht zulässig.