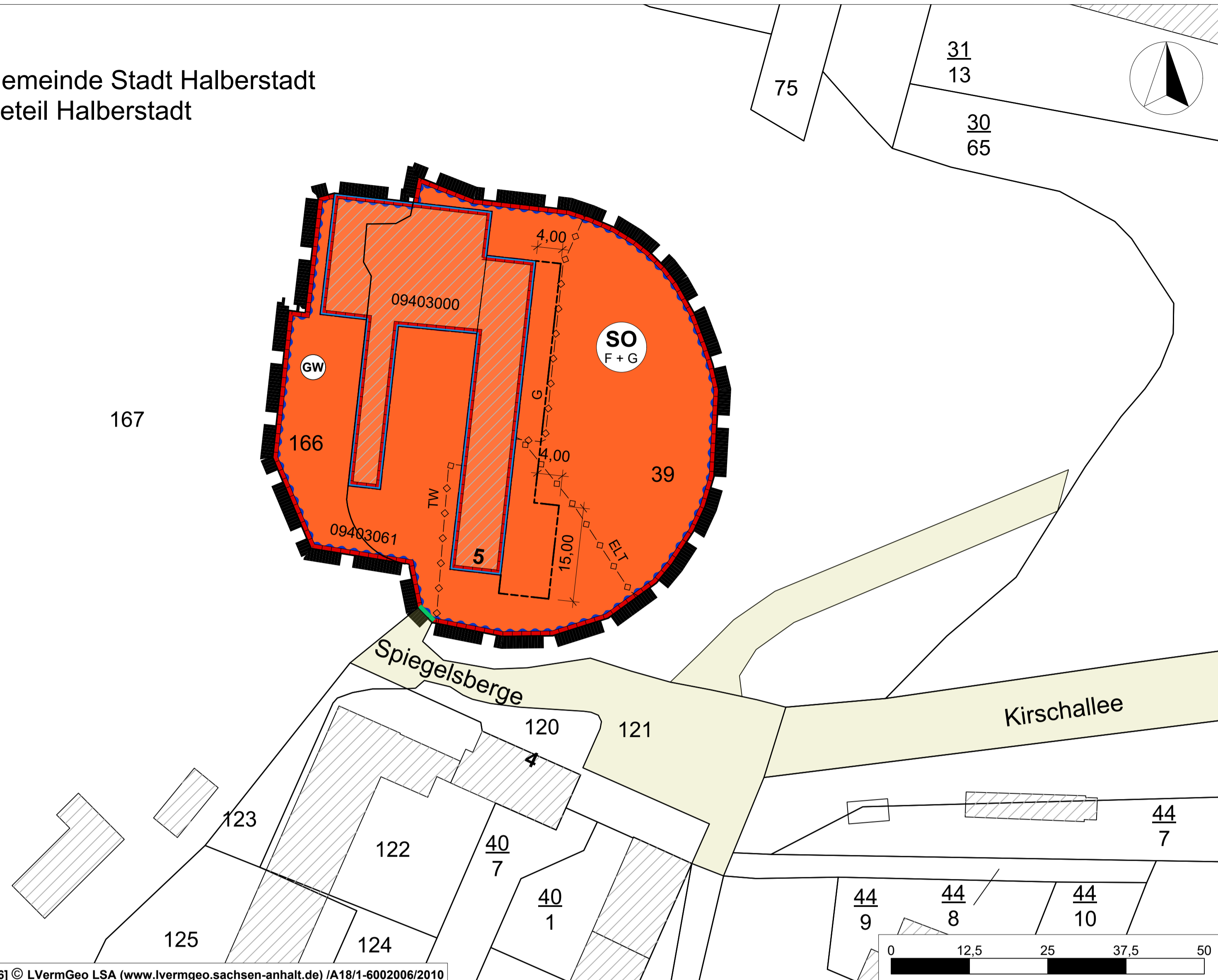


Einheitsgemeinde Stadt Halberstadt
Gemeindeteil Halberstadt
Flur 18



Plangrundlage: [ALKIS / 01/2026] © LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de) /A18/1-6002006/2010

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Rechtsgrundlagen sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S.834) geändert worden ist.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 84 "Gästehaus Spiegelsberge" sowie die Begründung wurden erarbeitet von der Stadt Halberstadt, Abteilung Stadtplanung, Domplatz 49, 38820 Halberstadt. Der Umweltbericht wurde in Zusammenarbeit mit der Abteilung Stadtgrün, Sauberkeit, Tiergarten, Gröperstraße 88, 38820 Halberstadt erstellt.

Aufstellung/Vorentwurf

Der Stadtrat der Stadt Halberstadt hat in seiner Sitzung am 21.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 "Gästehaus Spiegelsberge", [Beschluss-Nr. BV 72 (VIII/2024-2029)] beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.12.2024 im Amtsblatt der Stadt Halberstadt Nr. 19/2024 ortsüblich bekannt gemacht.

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 sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 03.11.2025 mit Fristsetzung bis zum 05.12.2025.

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Entwurf

Der Stadtrat der Stadt Halberstadt hat in seiner Sitzung am den Entwurfsbeschluss gefasst sowie die Veröffentlichung des Entwurfs im Internet beschlossen [Beschluss-Nr. BV].

Dieser Beschluss sowie Internetseite/-adresse und Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am im Amtsblatt der Stadt Halberstadt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes war in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht; zusätzlich hat der Entwurf im Zeitraum vom bis öffentlich ausgelegen. Die Öffentlichkeit erhielt während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben. Parallel dazu erfolgten die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB jeweils mit Anschreiben vom und Fristsetzung bis zum

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Veröffentlichungsexemplar/Auslegungsexemplar

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

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Abwägung/Satzungsbeschluss
Nach Prüfung und Abwägung der zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit hat der Stadtrat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 84 "Gästehaus Spiegelsberge" beschlossen und die Begründung gebilligt. Beschluss-Nr.

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung (Planteil A) und den textlichen Festsetzungen (Planteil B) wurde nach dem am vom Stadtrat unter Beschluss-Nr. gefassten Satzungsbeschluss ausfertigt. Er stimmt in seinen Festsetzungen mit der durch diese Beschlussfassung geäußerten Willensbekundung des Stadtrates überein.

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Inkraftsetzung

Der Beschluss-Nr. ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Stadt Halberstadt Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

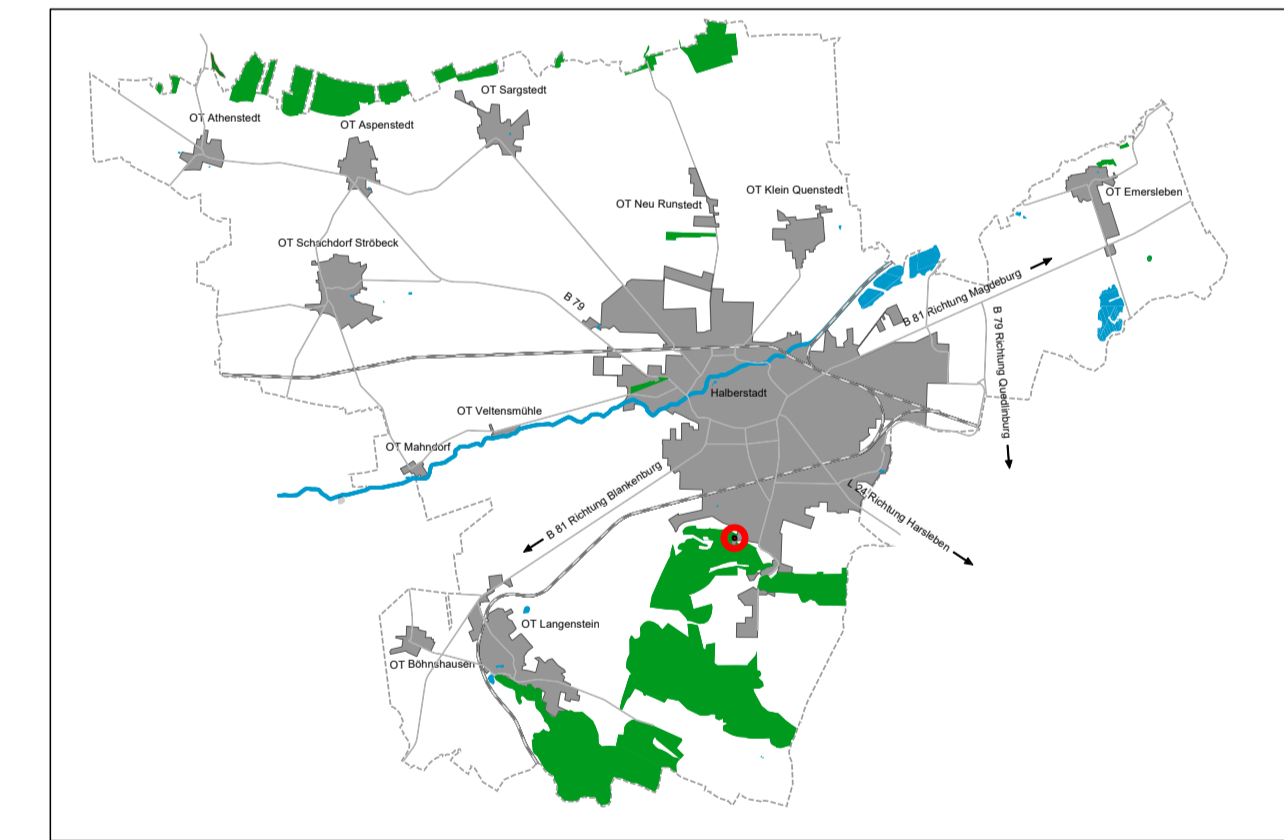
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung ist eine / keine Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 Abs. 1 BauGB geltend gemacht worden.

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister

Beglaubigte Abschrift

Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt dieser Kopie mit dem Inhalt der Ausfertigung (Urschrift) des Bebauungsplanes Nr. 84 "Gästehaus Spiegelsberge" vom übereinstimmt.

Halberstadt, den
Siegel
Der Oberbürgermeister



Bebauungsplan Nr. 84 "Gästehaus Spiegelsberge" STADT HALBERSTADT -Entwurf-

Format: DIN A1

Stand: 02.03.2026

Abteilung Stadtplanung

Empty table for official stamps or signatures.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Planteil A)

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

SO
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Fremdenbeherbergung + Gastronomie

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze
Baugrenze abweichend (Biergarten)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Hauptleitungen unterirdisch
Leitungsarten: ELT - Elektro
G - Gas
TW - Trinkwasser

Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

GW
Trinkwasserschutzgebiet Zone III

Objekt-Nummer
Bereich Denkmalschutz

Sonstige Planzeichen

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie; hier: Anbindung an öff. Straße

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bemaßung [m]

Gebäude mit Hausnummer

Flurstück mit Flurstücksnummer

Flur 18
Flurnummer

Flurstücksnummer - Zuordnungslinie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Planteil B)

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Fremdenbeherbergungs- und Gastronomiebetrieben (SO F+G). Folgende Vorhaben sind allgemein - einzeln oder in Kombination - zulässig:

- 1.1.1 Fremdenbeherbergungsbetriebe im Sinne von: Hotels, Hotels garni, Gasthäusern, Pensionen oder auch Jugendgästehäusern.
- 1.1.2 Gastronomiebetriebe im Sinne von Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Wirtschaften, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Kneipen, Weinstuben, Bierstuben, Biergärten, Ausflugslöcher, Eisdielen).
- 1.1.3 Apartmentwohnungen, soweit sie sich dem Beherbergungsgewerbe zuordnen lassen.

1.2 Folgende Vorhaben sind ausnahmsweise zulässig:

- 1.2.1 betriebsbezogene Wohnungen, sog. „Betriebswohnungen“; die Betriebsleitern, -inhabern bzw. Aufsichts-, Service- und Betriebspersonal zum Wohnen dienen, dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind.

1.3 Unzulässige Vorhaben sind:

- 1.3.1 Schank- und Speisewirtschaften, soweit es sich um Schnellimbisse handelt (z.B. sog. „Drive-Ins“ oder „Drive-Throughs“, Stehimbisse, „Fastfood-Lokale“, „Würst- oder Pommes-Buden“)
- 1.3.2 Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt, sog. „Dauerwohnen“.
- 1.3.3 Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und für die Betreuung von Menschen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 14 BauNVO)

2.1 Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nur zulässig; soweit sie auch nach Denkmalschutzrecht bzw. unter Anwendung von § 35 BauGB zulässig sind.

2.2 Bei den nach 1.1.1 und 1.1.2 zulässigen Hauptnutzungen gilt für Außengastronomie (sog. Biergärten) eine eigene Baugrenze (Baugrenze Biergarten). Innerhalb dieser Baugrenze sind befestigte Bodenoberflächen zulässig, sofern sie der unmittelbaren Ausübung der Außengastronomie dienen.

3. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich Objekte / Flächen, die dem Denkmalrecht unterfallen. Es gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

- 3.1.1 Der Landschaftspark Spiegelsberge wird im Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt als Baudenkmal (Objektnummer 09403061) geführt.
- 3.1.2 Das Gästehaus ist im Denkmalinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt als Einzeldenkmal (Objektnummer 09403000) gelistet.

3.2 Trinkwasserschutz

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 Handlungs- und Duldungspflichten der TWSG-VO einzuhalten.

3.3 Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA vorhanden.

Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 DenkmSchG LSA). Soweit vorgesehenen Bauarbeiten zur Zerstörung der vorhandenen archäologischen Denkmalsubstanz führen können, sind vor den eigentlichen Tiefbauarbeiten archäologische Dokumentationsarbeiten gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA durchzuführen. Die Realisierung der Baumaßnahme kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist.

Die Dokumentation ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LDA LSA durchzuführen.