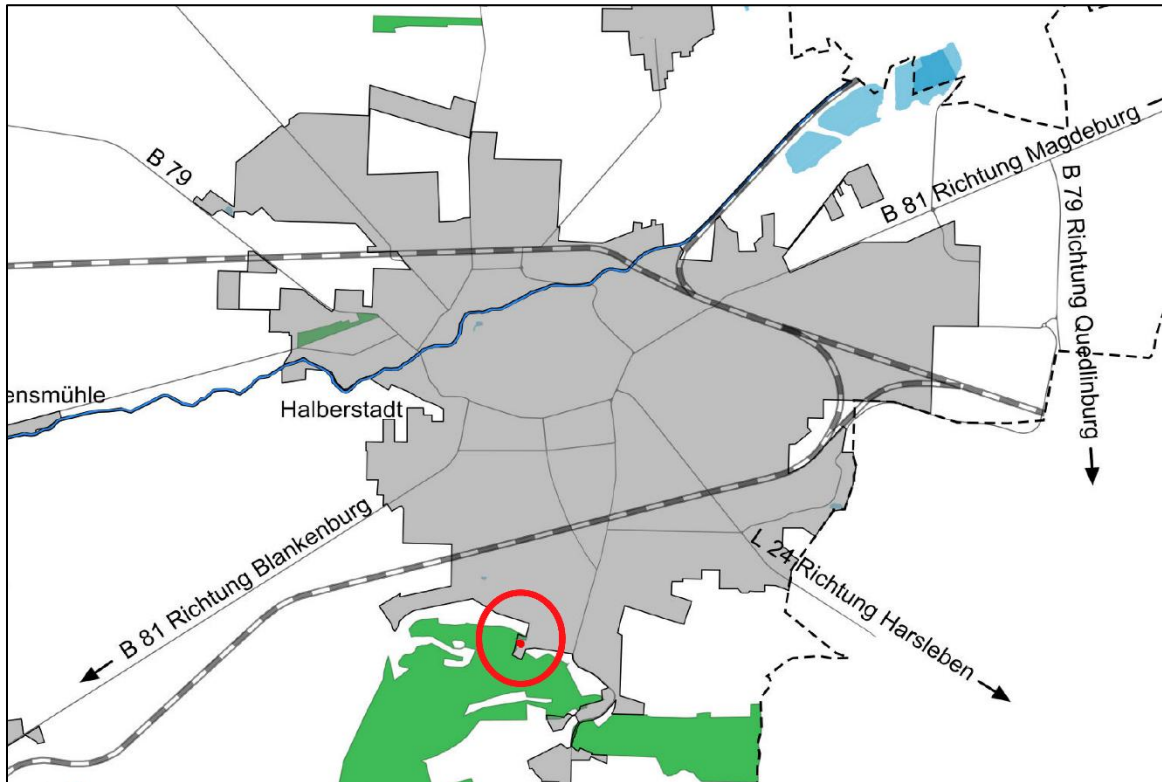


# Bebauungsplan Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“

- Entwurf -



## Teil II - Umweltbericht

(Stand 03/2026)

Bearbeitung durch: Stadt Halberstadt  
Abteilung Stadtgrün / 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 ausgelegen.

Halberstadt, den

Siegel

.....  
Der Oberbürgermeister



## Inhalt

<b>II.</b>	<b>Umweltbericht</b>	5
<b>A</b>	<b>Einleitung</b>	5
1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 84	5
2	Rechtliche Grundlagen	7
3	Übergeordnete Planungen	8
4	Ziele des Umweltschutzes	10
<b>B</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Erwartung der zukünftigen Entwicklung</b>	11
5	Schutzgut Mensch, einschließlich Gesundheit	13
6	Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, einschließlich biologischer Vielfalt	14
7	Schutzgut Boden	15
8	Schutzgut Wasser	15
9	Schutzgut Klima / Luft	15
10	Schutzgut Landschaftsbild	16
11	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
12	Schutzgut Fläche	17
13	Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern sowie Landschaft und biologischer Vielfalt	18
14	Schutzgebiete	18
15	Schutzgut Landschaft	20
<b>C</b>	<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Bauvorhabens</b>	20
<b>D</b>	<b>Grünordnerisches Konzept</b>	20
<b>E</b>	<b>Vermeidungs- Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen</b>	20
<b>F</b>	<b>Bilanzierung des Eingriffs und der möglichen Kompensationsmaßnahmen</b>	21
<b>G</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)</b>	21
<b>H</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	22
16	Technische Verfahren, Schwierigkeiten	22
17	Umweltüberwachung	22
<b>I</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	22
<b>J</b>	<b>Literatur</b>	24

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1</b>	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84.....	6
<b>Abbildung 2</b>	Flächen im Geltungsbereich .....	7
<b>Abbildung 3</b>	Flächen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems aus dem REP Harz 2009.....	10
<b>Abbildung 4</b>	Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet und Naturpark.....	18
<b>Abbildung 5</b>	Lage im Wasserschutzgebiet, Zone III.....	19

## Tabellenverzeichnis

<b>Tabelle 1</b>	Vorkommende Biotoptypen .....	7
<b>Tabelle 2</b>	Übersicht zu den Schutzgütern.....	12
<b>Tabelle 3</b>	Biotoptypenbewertung: Bestand / Planung .....	21

## **II. Umweltbericht**

### **A Einleitung**

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (im Sinne Anlage 1 BauGB).

### **1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes Nr. 84**

Das Gästehaus Spiegelsberge ist ein Gutshaus aus dem 18. Jahrhundert. Es befindet sich am nordöstlichen Rand im historischen Landschaftspark Spiegelsberge im Süden von Halberstadt. Konkret wird das Areal wie folgt begrenzt:

- im Osten von der Kirschallee
- im Norden vom Spiegelsbergenweg
- im Süden vom Tiergarten Halberstadt
- im Westen vom Landschaftspark Spiegelsberge

Bisher diente das Gebäude als Ausflugslokal und bot Übernachtungsmöglichkeiten im Sinne der Fremdenbeherbergung an. Momentan gibt es eigentümerseitig Überlegungen, dort anderweitige Nutzungen zu etablieren.

Auf FNP-Ebene sollen die Spiegelsberge unter Freizeit- und Tourismusaspekten entwickelt werden. Ab 2019 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes 75 „Freizeitpark Spiegelsberge“ (ca. 125 ha). Vorgenanntes Planverfahren konnte bislang aus unterschiedlichen Gründen nicht fortgeführt werden.

Die Planungsabsicht besteht jedoch weiterhin und wurde im Tourismuskonzept für den Landschaftspark Spiegelsberge 2021 umrissen. Bis aber ein rechtskräftiger Bebauungsplan für den gesamten Landschaftspark vorliegt, kann es noch einige Zeit dauern.

Der Bebauungsplan Nr. 84 setzt den ersten Teil des Konzeptes zur touristischen Nutzung der Spiegelsberge (Aufwertung und Erhalt Beherbergung/ Gastronomie) innerhalb seines Geltungsbereiches um. Damit entspricht die avisierte Nutzung der bisherigen Nutzung des Gästehauses.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 84 wird als einfacher B-Plan aufgestellt, welcher lediglich die Art der Nutzung verbindlich regeln soll. Die weitere Zulässigkeit ergibt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im Außenbereich.

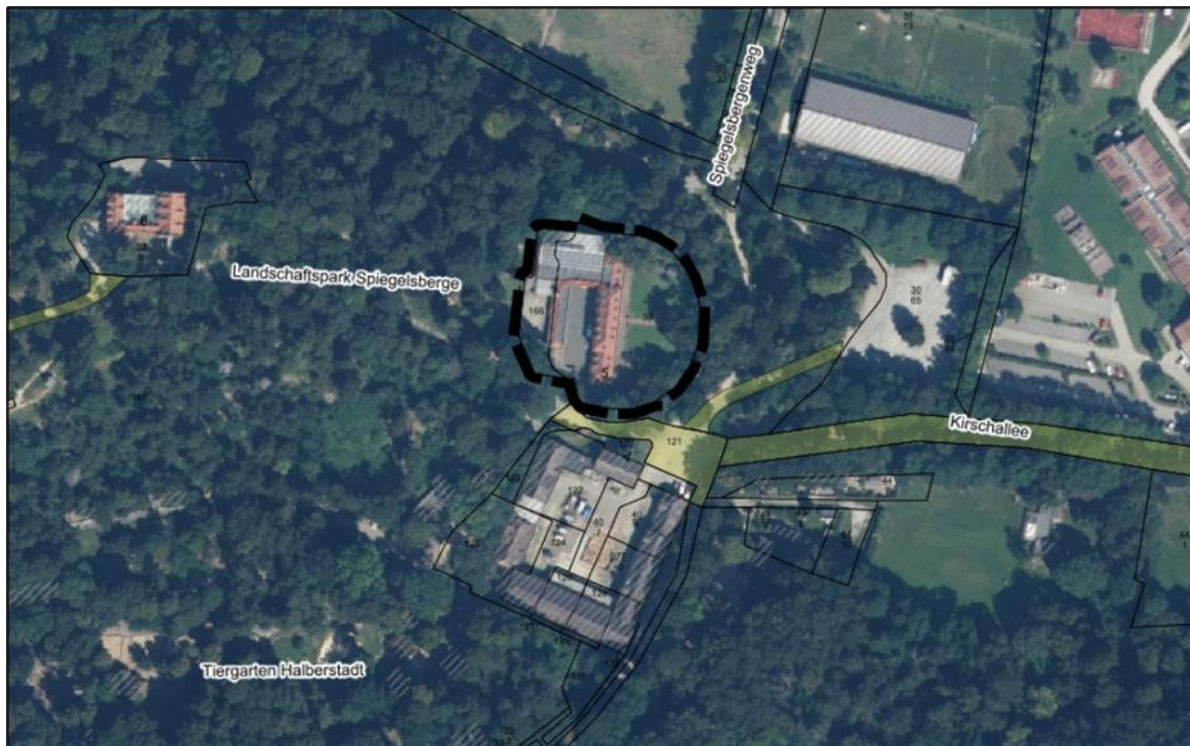
Mit diesem Planverfahren wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung und Gastro“ festgesetzt. Hierbei sind im Gebiete Betriebe für die Fremdenbeherbergung zulässig, also z.B. Hotels, Gasthäuser, Pensionen oder Jugendgästehäuser. Auch gastronomische Einrichtungen im Sinne von Schank- und Speisewirtschaften sind danach im Geltungsbereich zulässig. Dies entspricht der bisherigen

Nutzung des Einzeldenkmals. Davon abweichende Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

Eine Wohnfunktion ist nur in Bezug auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter zulässig, soweit dem Betrieb zugeordnet.

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 1** Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84



Die vom Geltungsbereich erfasste Fläche ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Freizeit“ dargestellt. Dies beinhaltet auch die Vorhaltung tourismusnaher Dienstleistungsangebote. Das Bebauungsplan-Planungsziel lässt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

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 Belange des Umweltschutzes sind gemäß des § 2 BauGB bei der Aufstellung z.B. von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

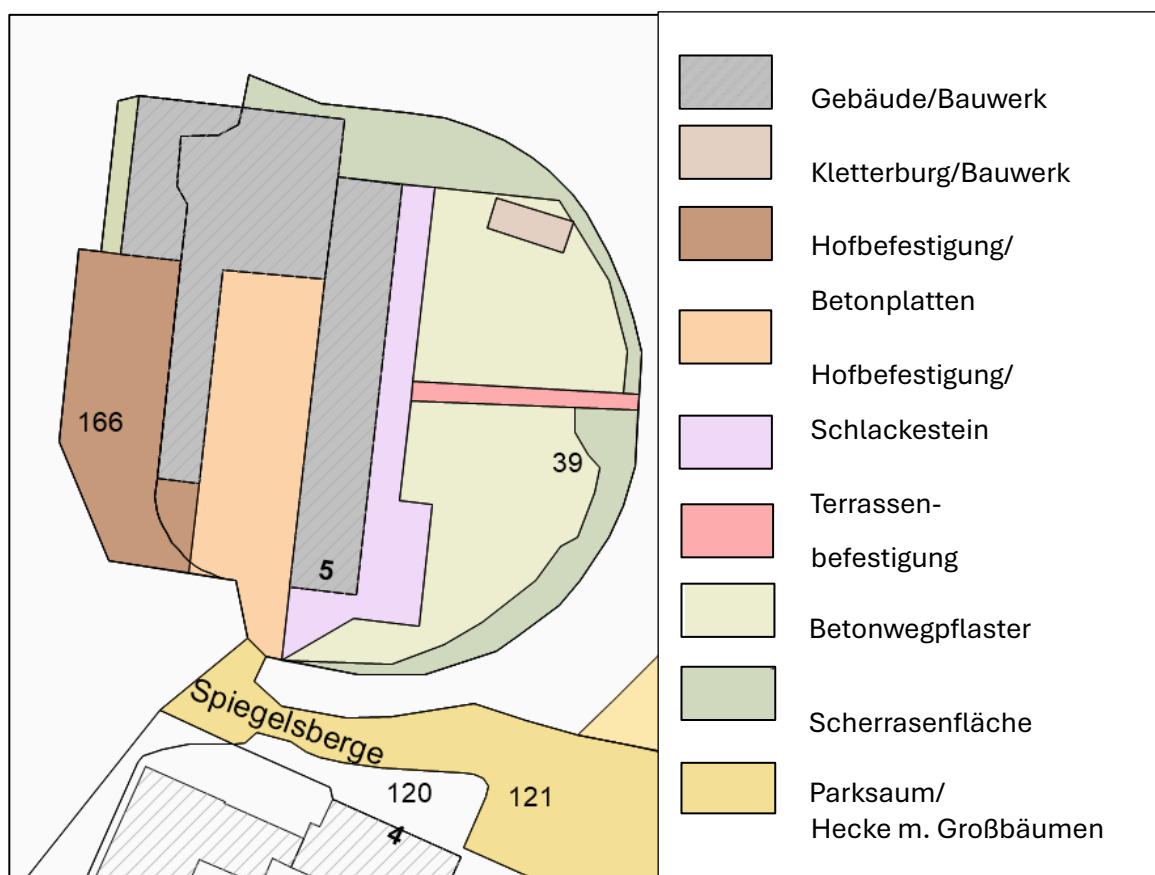
In dem beigefügten Umweltbericht sollen daher die signifikanten Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelt sowie mögliche nötige Ausgleichsmaßnahmen lokalisiert und erörtert werden.

In der nachfolgenden *Tabelle 1* ist die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 84 dargestellt.

**Tabelle 1** Vorkommende Biotoptypen

Art der Fläche	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Biotoptypwert /m <sup>2</sup>	Biotoptypwert gesamt	CIR-Code
versiegelte Flächen	2.406	0	0	BW, VWC...
Scherrasen	1.079	7	7.553	GSB
Baum-Strauch-Hecke (überwiegend heimische Arten)	524	20	10.480	HHB
<b>Summe</b>	<b>4.009</b>	-	<b>18.033</b>	
Geltungsbereich	4.008,5			

**Abbildung 2** Flächen im Geltungsbereich



## 2 Rechtliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Richtlinien bilden die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichts:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 48 G v. 23.10.2024 I Nr. 323
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. S. 189) m. W. v. 15.08.2025
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021 I 540, zuletzt geändert durch Art. 10 G vom 23. Oktober 2024 I Nr. 323
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16. November 2004, zuletzt geändert am 12. März 2009
- Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 Drittes InvestitionserleichterungsG vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz vom 09.03.2009, in Kraft getreten am 23.05.2009, geändert durch 1. u. 2. Änderung, in Kraft getreten am 22.05./ 29.05.2010, ergänzt um Teilbereich Wippra, in Kraft getreten am 23.07./ 30.07.2011, zuletzt fortgeschrieben zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“, in Kraft getreten am 22.09./ 29.09.2018

Die Ziele der Fachgesetze stellen den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar, beispielsweise können bestimmte schutzgutbezogene Flächen (z.B. besonders geschützte Biotop- oder geschützte Arten) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden.

## 3 Übergeordnete Planungen

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Der **Landesentwicklungsplan 2010** (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 schreibt die Ziele und Grundsätze der Landesplanung bzw. Raumordnung vor. 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 Grundsatz (G90) ist ein ökologisches Verbundsystem zu entwickeln. Im konkreten Fall (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.

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Region Harz**, in Kraft getreten am 23.05.2009, legt Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege 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.

Des Weiteren wird unter Pkt. 4.4.4 Z 1 das Erholungsgebiet „Halberstädter Berge“ als Vorrangstandort für Großflächige Freizeitanlagen aufgeführt.

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 (s. Abbildung 3)

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

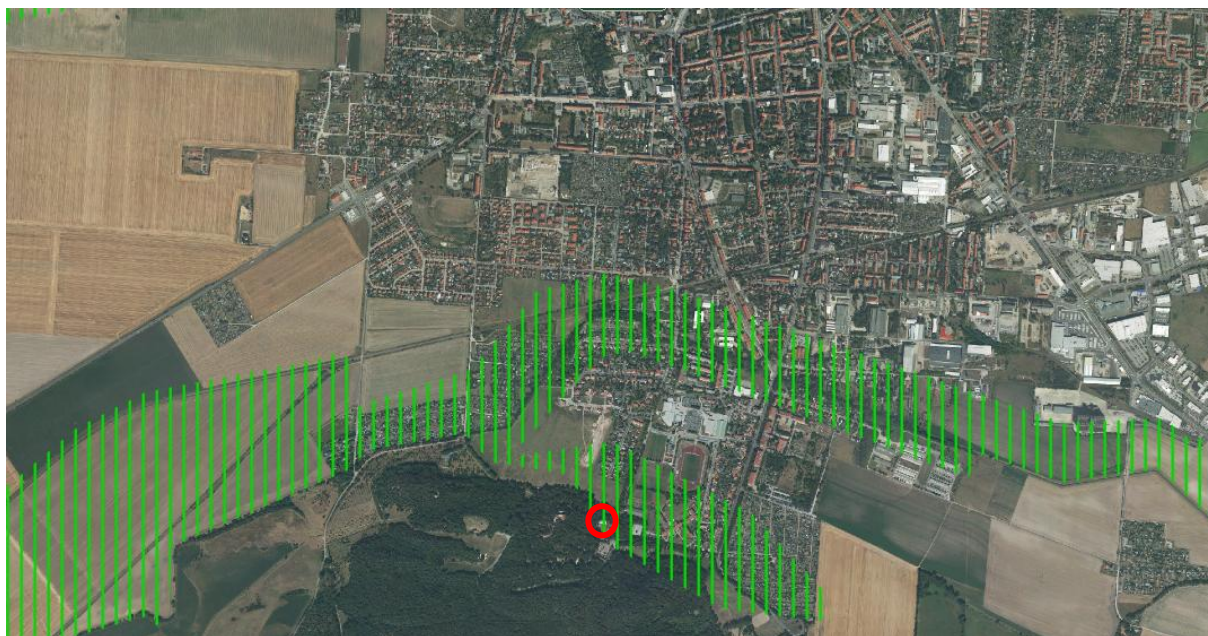
Unter 5.1 bis 5.5 werden diverse zu schützende Elemente aufgelistet und der Umgang mit diesen in Grundsätzen festgehalten.

## 3.2 Landschaftsplanung

Für den ehemaligen Landkreis Halberstadt liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1997 vor. Dieser wiederum liegt dem Landschaftsplan der Stadt Halberstadt aus dem Jahr 1997 zugrunde. Der Landschaftsplan stellt ein umfassendes naturschutzrechtliches Gutachten dar, in dem der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft dokumentiert ist und erforderliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege formuliert werden.

Die Aussagen aus dem Landschaftsplan sind nicht flächenkonkret, sondern haben den Charakter einer Richtschnur für nachfolgende detaillierte Planungen. Hier werden allgemeine Hinweise zur Siedlungsentwicklung formuliert.

**Abbildung 3** Flächen für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems aus dem REP Harz 2009



Quelle: REP Harz im Geoinformationssystem LK Harz

Um diesen Vorgaben gerecht zu werden eignet sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel, die bisherige Nutzung in Verbindung mit der Zugänglichkeit des Gästehauses für die Allgemeinheit festzuschreiben. Dadurch und durch die Verhinderung der weiteren Bebauung des Geltungsbereiches wird das schützenswerte Denkmal gesichert und bleibt als erlebbarer Teil der Landschaft erhalten. Es sind keine zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen im Geltungsbereich geplant.

## 4 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes im Geltungsbereich beruhen auf den Grundlagen des Baugesetzbuches, des Bundesnaturschutzgesetzes (siehe §1 BauGB; §§ 1-3 BNatSchG) und dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalts (§§ 1f NatSchG LSA). In diesen wird der schonende Umgang mit Grund und Boden und die Vermeidung von Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild erörtert und festgeschrieben.

Diese Belange des Umweltschutzes nach §1 und §1a BauGB müssen bei der Erstellung von Bauleitplänen beachtet werden. Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten (Anhang 1 BauGB).

Das BNatSchG sieht für die Bauleitplanung nach § 2 Abs. 4 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ob bzw. inwieweit dies für den Bebauungsplan Nr. 84 der Fall ist, wird in diesem Umweltbericht untersucht.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes (also einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderung des mit der belebten Bodenschicht in Verbindungen stehenden Grundwasserspiegels) dazu verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen der Natur sowie der Landschaft zu unterlassen.

Der Verursacher ist außerdem verpflichtet, Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes zum Ausgleich zu ergreifen, wenn die Beeinträchtigungen unvermeidbar sind. Für solche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen liegen die Programme nach §§ 10 und 11 BNatSchG vor.

Der Umweltschutz hat weiterhin die Aufgabe die Belange des Artenschutzes umzusetzen und nachhaltige Möglichkeiten für Habitate zu schaffen. In den Aufgabenbereich des Umweltschutzes fallen alle Belange, die die Umwelt beeinflussen oder beeinflussen können. Dementsprechend sind das Belange des Bodenschutzes, des Wasserschutzes und Wasserhaushaltes, Belange des Immissionsschutzes und allgemeine Belange, die den Schutz der Natur und der Landschaft miteinschließen.

Dies gilt ebenso für diesen Bebauungsplan, der nur nach einer hinreichenden Umweltprüfung zulässig ist. Ziel dieses Umweltberichtes ist es also, die Belange des Umweltschutzes zu beleuchten und anhand der Auswirkungen des umzusetzenden Bebauungsplans dessen Konformität zu begutachten.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese dort dargelegten Ziele berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird durch Gegenüberstellung der Bestandserfassung und des Planungskonzeptes vorgenommen. Die Ermittlung erfolgt nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt.

Weiterhin fordert das Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 und § 45 BNatSchG) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) bzw. einen sog. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, um die Vorgaben des besonderen Artenschutzes einzuhalten. Im Fokus der Prüfung stehen die Verbotstatbestände (Tötung, Störung und Schädigung) bezogen auf die Art und Größe des Projektes in Bezug zu tatsächlichen Vorkommen an relevanten Arten.

## **B Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Erwartung der zukünftigen Entwicklung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in einem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Anlage 1 zum BauGB wird dabei angewendet.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Gegenstand sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Im Sinne des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB wird die Umweltprüfung der Planungsebene entsprechend dem Umfang angemessen und sachgerecht erarbeitet.

In der folgenden Checkliste werden alle im Umweltbericht zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB aufgeführt und es wird festgelegt, welche Belange von der vorliegenden Planung betroffen und daher zu prüfen sind und welche Belange nicht betroffen sind. Es ist davon auszugehen, dass nicht prinzipiell alle Schutzgüter durch das Planvorhaben betroffen sind. Auch das Maß der Betroffenheit schwankt. Das hängt von der

Lage und Größe des Plangebietes, seiner Struktur, seiner Vorprägung und der geplanten Nutzung ab.

Der Zustand der einzelnen Schutzgüter wurde im Rahmen mehrerer Ortsbesichtigungen am 22.07.2025 und am 02.08.2025 sowie durch Sichtung der vorhandenen Planungsgrundlagen für das Gebiet erfasst. Die so gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

Den Forderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird durch den Umweltbericht nachgekommen:

**Tabelle 2** Übersicht zu den Schutzgütern

<b>Schutzgut gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB</b>	<b>Relevanz</b>	<b>Beachtung</b>
a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	gering	Kapitel 6-15
b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	keine	Kapitel 14
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	gering	Kapitel 5
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	gering	Kapitel 11
e) Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	keine	Kapitel 5
f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	keine	Kapitel 3
g) Die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes, sowie die Darstellung von Wärmeplänen und die Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugelände [...],	keine	Kapitel 3
h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	keine	Kapitel 8
i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstaben a bis d,	nicht erkennbar	Kapitel 13
j) Unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.	keine	keine

## 5 Schutzgut Mensch, einschließlich Gesundheit

Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind einerseits gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung Lärm und andere Immissionen sowie andererseits regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Hinsichtlich der Wohnqualität ist festzustellen, dass es sich bei der bisherigen Nutzung um einen Betrieb der Fremdenbeherbergung sowie der Gastronomie handelt. Das Plangebiet befindet sich am Eingang des Landschaftsparks Spiegelsberge. Unweit des Geltungsbereiches liegt der Wirtschaftshof Spiegelsbergengut (Süden) und das Seminarhotel K6 (Osten). Im Norden schließt der Spiegelsbergenweg mit einer Wohnbebauung in einiger Entfernung an.

Bezugnehmend auf die landschaftliche Erholungseignung und das Vorkommen von touristischer Infrastruktur ist festzustellen, dass die landschaftliche Erholungseignung als hoch zu bewerten ist. Das Gästehaus Spiegelsberge befindet sich am Eingang zum Landschaftspark Spiegelsberge. Der Landschaftspark Spiegelsberge gilt als einer der frühesten Landschaftsgärten Deutschlands und entstand vor ungefähr 250 Jahren. Er weist verschiedene Sehenswürdigkeiten, wie u.a. ein Jagdschloss von 1782, ein gigantisches Riesenweinfass und ein Mausoleum, auf. Darüber hinaus befindet sich der Tiergarten Halberstadt ebenfalls dort. Seit 2003 ist die Parkanlage Teil des Projektes „Gartenträume – Historische Parks in Sachsen-Anhalt“. Das Gebiet besitzt hinsichtlich der Freizeit- und Erholungsfunktion eine große Bedeutung für Halberstadt. Der Bebauungsplan dient dazu diese Funktionen im Sinne der Art der baulichen Nutzung zu sichern. Um die Sichtbeziehungen zum Gästehaus aus dem 18. Jahrhundert und somit auch dessen Erlebbarkeit zu sichern und langfristig zu garantieren wurden im Bebauungsplan eine am Bestand orientierte GRZ und die Unzulässigkeit von Nebenanlagen festgelegt.

Auch der Aspekt der Strukturvielfalt der Nutzungsstrukturen wird durch die Planung beleuchtet. Der Bebauungsplan setzt die bisherige Nutzung fest und sorgt deshalb auch für die Erlebbarkeit des Landschaftsparks durch Beherbergungs- sowie Gastronomiegewerbe.

Bei der bisherigen Nutzung des Gästehauses handelt es sich um einen Betrieb der Fremdenbeherbergung, sowie Gastronomie. Diese Nutzung wird durch den Bebauungsplan festgeschrieben. Dementsprechend ist bei gleicher Nutzung keine Veränderung der Lärmbelastung gegenüber dem bisherigen Zustand anzunehmen. Die nächstgelegenen Immissionsorte sind der gegenüber dem Gästehaus gelegene Reitstall Spiegelsberge 4 in etwa 20 – 30 Metern Entfernung, das Jagdschloss Spiegelsberge als Gastronomiebetrieb in etwa 150 m Entfernung und als nächstgelegene Wohnnutzung die Gebiete an den Straßen Robert-Blum-Straße sowie Im Sonntagsfeld, die  $>/ = 160$  Meter vom Rand des Geltungsbereiches entfernt sind. In etwa 90 Metern Entfernung befindet sich mit dem Parkplatz des Tiergartens ein weiterer potentieller Emissionsort.

Aufgrund der Entfernung zu den potenziellen Immissionsorten, verbunden mit den bedingt erhöhten Emissionen eines Beherbergungs- und Gastronomiebetriebes, kann eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Dafür spricht auch der Umstand, dass bei der bisherigen Nutzung keine Beschwerden geltend gemacht wurden. Weitere Belastungen durch die Planung sind nicht zu erwarten, da keine Nutzungsänderung oder neue Bebauung für den Geltungsbereich vorgesehen sind.

Im Bebauungsplan wird nur die aktuelle Nutzung des Gebäudes festgeschrieben. Folglich werden keine negativen Auswirkungen wegen zusätzlicher Schadstoffemissionen erwartet. Auch bisher sind keine erheblichen negativen Erscheinungen, die auf das Gästehaus

zurückzuführen sind, bekannt. Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

## **6 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, einschließlich biologischer Vielfalt**

Auf Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Rahmen der durchgeführten Begehungen am 22.07.2025 sowie am 02.08.2025 wurde die Fläche anhand der vorhandenen Vegetation bewertet. Ebenfalls war zu klären, ob sich besonders schützenswerte Arten gemäß § 44 BNatSchG dort angesiedelt haben.

### **Pflanzen**

Das Plangebiet ist in weiten Teilen durch Gebäude, Wege und Platzfläche vollständig versiegelt. Die verbleibenden Flächen sind mit Gebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzen, Scherrasen und Altbäumen bewachsen.

Es befinden sich einige vorrangig heimische Bäume im Plangebiet. Eine begrünte Fläche unmittelbar vor dem Gästehaus wird zum Zweck der Außengastronomie genutzt. Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Nutzung des Gästehauses im aktuellen Zustand festzuschreiben. Daher ist mit keiner erhöhten Einflussnahme des Bebauungsplans auf die vor allem um den Geltungsbereich herum sich erstreckende Kulturlandschaft der Pflanzen- und Tierwelt zu rechnen.

Besonders geschützte Arten wurden nicht aufgefunden.

### **Tiere**

Vorkommen von besonders oder streng geschützten sowie gefährdeten Tierarten auf den Flächen des Plangebietes sowie in der Umgebung werden in einem speziellen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (SAP) untersucht und bewertet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die umliegenden Flächen des Landschaftsparks Spiegelsberge nicht negativ von der Planung beeinflusst werden, da die Planung als erster Schritt des Gesamtkonzeptes für die Freizeitgestaltung der Spiegelsberge zu verstehen ist und das Ziel hat, die bisherige Nutzung inklusive der Zugänglichkeit für die Allgemeinheit festzuschreiben.

Auch negative Auswirkungen auf dem Bestand bezüglich des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da die Planung keine physischen (Bau)Maßnahmen vorsieht.

Eine weitere Prognose zur Entwicklung der Umwelt ist nicht nötig, da die Planung die Belange der Umwelt nicht beeinflusst. Die Entwicklung der Umwelt ist daher in diesem Aspekt für die umwelttechnische Einordnung der Planung unerheblich.

### **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt des Gebietes ist aufgrund der vorherrschenden Nutzung und der damit einhergehenden Teilversiegelung durch Gebäude, Wege und Platzflächen als gering einzustufen. Die nicht versiegelten Flächen sind mit Gebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzen, Scherrasen und Altbäumen bewachsen. Besonders geschützte Arten wurden nicht aufgefunden. Mit der Planumsetzung wird die bereits vorhandene Nutzung

festgeschrieben. Eine weitere Versiegelung wird durch den B-Plan nicht festgesetzt, so dass keine Verschlechterung der biologischen Vielfalt anzunehmen ist.

## **7 Schutzgut Boden**

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Im Geltungsbereich befindet sich vorrangig die Bodenform Braunerde, welche auf Lehmsand liegt. Unterhalb der Braunerden und dem Lehmsand liegt Festgestein. Der Geltungsbereich ist eingebettet in den Landschaftspark Spiegelsberge, der sich im hügeligen Gelände südlich von Halberstadt befindet. Es handelt sich hierbei um den nördlichsten Teil des Quedlinburger Sattels, ein Luftsattel, welcher aus wenig verwitterungsbeständigem Gestein besteht.

Bezüglich des Schutzgutes Boden sind -unabhängig von der Bodenbeschaffenheit- keine Veränderung durch die Planung zu erwarten, da keine Neuversiegelung durch Bebauungsplan initiiert wird. Es wird schließlich nur die bisherige Nutzung des Gebäudes festgeschrieben. Dementsprechend sind auch keine negativen Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Boden oder damit in Zusammenhang stehender Aspekte zu erwarten.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

## **8 Schutzgut Wasser**

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet, welches sich südlich der Kernstadt von Halberstadt erstreckt. Es handelt sich um eine Schutzzone der Kategorie 3, Schutzgebiet Halberstadt /Klus – STWSG0093. Somit ist die Qualität des (Grund) -wassers in diesem Areal besonders zu schützen. Die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich beträgt 22-131 mm/a. Das Grundwasser liegt unter dem Plangebiet auf eine Höhe von etwa 120 Metern, der Geltungsbereich liegt auf etwa 145 Meter ü. NHN. Bisher sind keine negativen Auswirkungen innerhalb des Geltungsbereiches auf das Schutzgebiet bekannt.

Im Gebiet sind keine stehenden oder fließenden Oberflächengewässer vorhanden. Des Weiteren liegt der Geltungsbereich auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwasserschutzgebiet.

Durch den Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine schädliche Nutzungsänderung oder eine Neuversiegelung von Flächen zulässig ist. Bisher sind keine Verunreinigungen des Bodens oder des Wassers im Geltungsbereich bekannt.

Das Grundwasser sowie der Wasserhaushalt werden nicht durch die Planung beeinflusst, da die Planung keine Neuversiegelung und auch keine Nutzungsänderung vorsieht.

Somit wird das Schutzgut Wasser durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

## **9 Schutzgut Klima / Luft**

Die lufthygienischen Verhältnisse sind oft in größeren Siedlungsgebieten unzureichend, hierzu können angrenzende Vegetationsflächen als Ausgleich dienen. Auch Kalt- bzw.

Frischluftschneisen sind wichtig für die Versorgung der Siedlungsgebiete mit qualitativ besserer Luft. Die Spiegelsberge erfüllen als unmittelbar südlich der Kernstadt gelegener Berghang diese Funktion. Aufgabe des Umweltschutzes ist es hierbei die Qualität der Luft sicherzustellen.

Durch die Erwärmung des Klimas in den letzten Jahren und aller Voraussicht nach auch in den nächsten Jahrzehnten werden sich tiefgreifende Veränderungen für die heimischen Öko- und Siedlungssysteme ergeben. Um hier gegenzusteuern, gilt es, das Klima bestmöglich zu schützen bzw. Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung zu treffen.

Aspekten der Luftreinhaltung und der Sicherung der Frischluftschneisen steht die Planung nicht im Wege, da sie die bisher im Gästehaus vorherrschende Nutzung lediglich festschreibt.

Die Planung sieht keine weitere Flächenversiegelung und auch keine Nutzungsveränderung vor. Folglich wirkt sich die Planung einmal aufgrund der geringen Größe von 0,4 ha und weiterhin aufgrund der unveränderten Nutzung nicht negativ auf das Klima aus.

Umgekehrt leistet die Planung keinen aktiven Beitrag zur Verbesserung des Klimas und sieht auch keine Maßnahmen zur Klimaresilienz vor. Beides ist zunächst der Bestandsfokussierung der Planinhalte geschuldet. Weiterhin bergen denkbare Klimamaßnahmen oft ein erhebliches Konfliktpotenzial sowohl hinsichtlich des Denkmalschutzes als auch in Bezug auf die Zulässigkeit im Außenbereich.

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.

## **10 Schutzgut Landschaftsbild**

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

Der Geltungsbereich liegt in den Spiegelsbergen. Diese sind ein Bestandteil der südlich von Halberstadt gelegenen Halberstädter Berge, hierzu gehören neben den Spiegelsbergen auch die Klußberge oder auch die Thekenberge. Hierbei handelt es sich um Sandsteinbergrücken, die sich bis zu einer Höhe von knapp 100 Metern aus dem Umland herausheben. Sie sind im Zusammenhang des Quedlinburger Sattels zu verstehen, der in einer Länge von etwa 30 km dem Harz vorgelagert ist. Diese Berge sind bewaldet, so auch der historische Landschaftspark Spiegelsberge, der den Geltungsbereich miteinschließt.

Das Gästehaus bietet durch seine Lage direkt am Eingang des Landschaftsparks und zum Tierpark Halberstadt relevante Sichtbeziehungen.

Die Planung verfolgt auch die Aufgabe, das Landschaftsbild zu sichern. Durch die Unzulässigkeit von Nebenanlagen und die Bestandsfestsetzung wird die Planung dieser Aufgabe gerecht. Somit sind also keine negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

## **11 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Als relevante Kultur- und Sachgüter werden hier bauliche Anlagen, Plätze, Parkanlagen oder andere Freiraumgestaltungen, Baudenk-male und Bodendenkmale betrachtet.

Der historische Landschaftspark Spiegelsberge ist ein Baudenkmal, in dem das Gästehaus Spiegelsberge als Solitär ebenfalls ein Baudenkmal darstellt. Unter Z2 bei Vorrangstandorten für Kultur und Denkmalpflege im REP ist dabei Halberstadt mit historischer Altstadt, Dom und Kirchen, Park Spiegelsberge mit Jagdschloss - in dem sich auch das Gästehaus Spiegelsberge befindet - aufgeführt. Die Spiegelsberge sind ein einzigartiges Zeugnis für die Gartenarchitektur der kurfürstlichen Tiergärten des 16. bis 18. Jahrhunderts. Sie dienen mit ihrer Vielfalt in Kultur und Nutzung eine Naherholungsmöglichkeit, die von zehntausenden Besuchern jährlich aufgesucht wird. Das Gästehaus erfüllt aufgrund seiner Lage am Eingang des Landschaftsparks eine repräsentative Funktion.

Damit dieses Denkmal in seiner aktuellen Form erhalten und auch weiterhin für die Bevölkerung erlebbar bleibt, ist demnach keine Nutzungsänderung sinnvoll. Der Bebauungsplan dient mit seiner Nutzungsfestsetzung also auch dem Erhalt der Erlebbarkeit des Gästehauses sowie des historischen Landschaftsparks. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen regelt sich im Wesentlichen nach § 35 BauGB (Außenbereich) bzw. Denkmalschutzrecht, so dass deren störende Wirkungen auf das Einzeldenkmals verhindert werden können.

Die Planung wird diesem Schutzgut also gerecht, indem sie ausschließlich auf den Gebäudebestand reflektiert und einen expliziten Hinweis auf die Denkmaleigenschaften enthält.

## **12 Schutzgut Fläche**

Fläche ist nicht vermehrbar. Deshalb muss sparsam mit Flächenpotenzialen umgegangen werden. Das geplante Vorhaben zielt darauf ab, eine seit Jahren bestehende Nutzung (Fremdenbeherbergung mit Gastronomie) festzuschreiben. Dies entspricht der bisherigen Nutzung des Einzeldenkmals und soll einerseits die zukünftige Planung im Landschaftspark Spiegelsberge sichern und andererseits das Einzeldenkmal in seiner Stellung innerhalb des Flächendenkmals erhalten. Die vorhandene Fläche ist zu über 50% vollständig versiegelt. Eine weitere Versiegelung ist im B-Plan nicht vorgesehen.

Im Geltungsbereich sind keine Nutzungsänderungen durch den Bebauungsplan geplant; er dient lediglich dazu die bisherige Nutzung im Beherbergungs- und Gastronomiegewerbe festzuschreiben. Es erfolgt keine Neuinanspruchnahme, da die festgeschriebene GRZ sich am Bestand des Einzeldenkmals orientiert. Des Weiteren sind Nebenanlagen nach den Vorschriften des Bebauungsplans im Geltungsbereich unzulässig, um das Erleben des in den historischen Landschaftspark eingebetteten Gästehauses aus dem 18. Jahrhundert zu ermöglichen. Eine Neuinanspruchnahme, und ein dadurch resultierender erhöhter Flächenbedarf durch die Planung ist somit also ausgeschlossen.

Das Gästehaus ist an besagter Stelle seit etwa 250 Jahren beheimatet, ebenso der Landschaftspark. Die Planung beinhaltet keine Bestrebungen dies zu ändern.

Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude im Bestand handelt und die Planung keine weiteren baulichen Anlagen vorsieht ist dieser Indikator nicht relevant.

Aufgrund der analysierten Indikatoren des Schutzgutes ist keine Auswirkung auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

## 13 Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern sowie Landschaft und biologischer Vielfalt

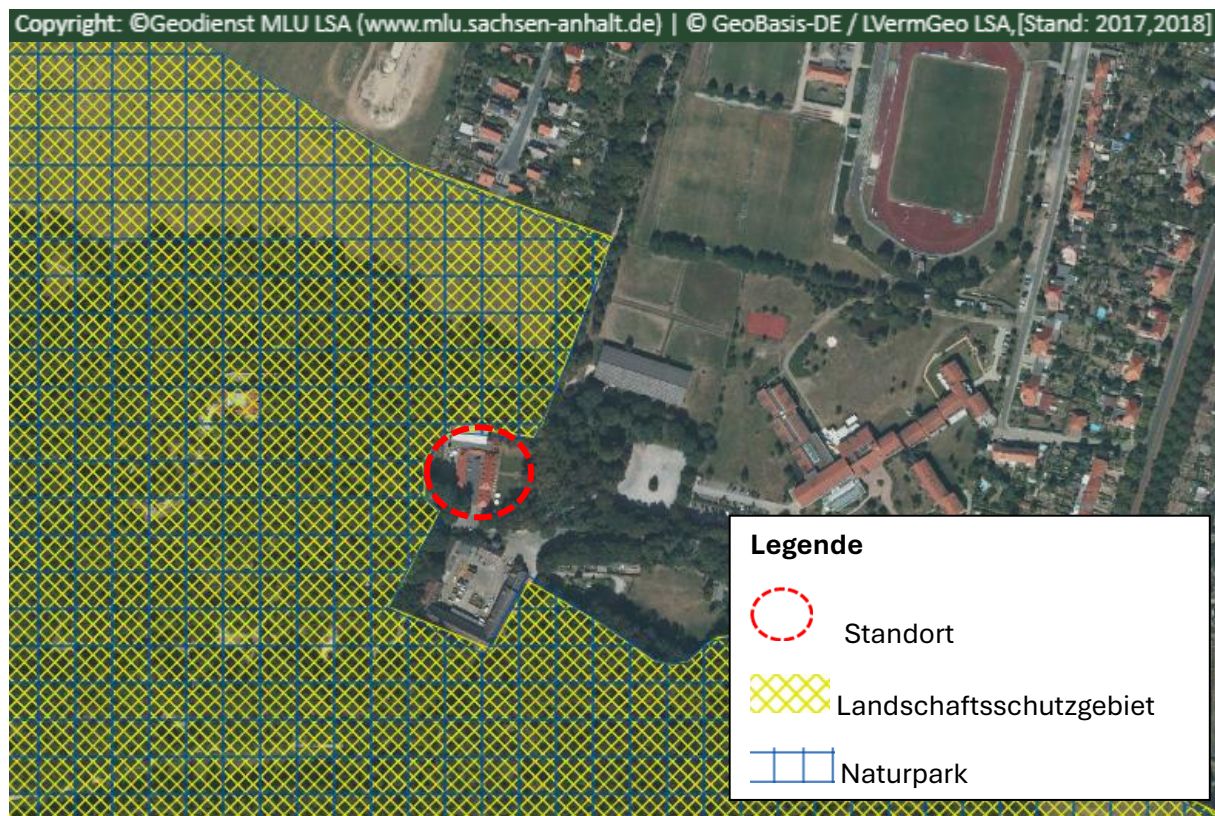
In der Umgebung des Geltungsbereiches sind teils komplexe Wirkungsgefüge unter den vorhandenen Schutzgütern zu erwarten. Das Wirkungsgefüge zwischen den diversen Schutzgütern bzw. der biologischen Vielfalt wird nicht durch die Planung beeinflusst. Der Bebauungsplan schreibt nur die Nutzung im Bestand fest, sodass keine Auswirkungen auf Wirkungsgefüge der Umwelt zu erwarten sind.

## 14 Schutzgebiete

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete befinden sich beide südlich des Plangebietes. In etwa 4 km in südöstlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet „Harsleber Berge und Steinholz“, welches in den Nachbargemeinden Harsleben und Thale liegt. In etwas mehr als 4 km Entfernungen in süd-westlicher Richtung liegt das Naturschutzgebiet „Hoppelberg“, welches sich auf dem Gebiet der Stadt Halberstadt befindet. Beide Naturschutzgebiete werden von den Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 84 nicht tangiert.

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.

**Abbildung 4** Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet und Naturpark



Quelle: Geoinformationssystem LK Harz

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 84 haben keine Auswirkungen auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Harzvorland“ und den Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“. Da die Planung die bisherige Nutzung festschreibt, ist auch nicht mit erhöhten Immissionen zu rechnen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird „der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft [und] wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung“ Sorge getragen.

Die Planung sichert in einem Teilbereich die Zielvorstellungen des Konzeptes „Freizeitpark Spiegelsberge“, wonach der historische Landschaftspark als Teil des Landschaftsschutzgebietes besser erlebbar gemacht werden soll. Auch die Sensibilisierung für die Natur und die Erlebbarkeit der „Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ werden weiterhin gewährleistet.

Es befindet sich kein Natura 2000-Gebiet in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich etwa 4 km Richtung Südosten bzw. Südwesten. Die Gebiete werden durch die Planung nicht beeinflusst bzw. beeinträchtigt, denn diese hat durch die bloße Nutzungsfestschreibung keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Im Geltungsbereich des Plangebietes lassen sich keine besonders geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) finden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Harzvorland“ und der Naturpark „Harz/Sachsen-Anhalt“ grenzen zwar direkt an das Plangebiet, jedoch werden diese nicht durch die Planung beeinträchtigt. Es liegt keine Beeinträchtigung vor, weil die Planung keine Maßnahmen vorsieht, die die Neuversiegelung von Flächen zulässt. Auch ein Anstieg bei den Immissionen kann nicht erwartet werden. Somit geht von der Planung keine Gefährdung für die Schutzgebiete aus.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Halberstadt/Klus“ im Süden der Stadt.

**Abbildung 5** Lage im Wasserschutzgebiet, Zone III



Quelle: Geoinformationssystem LK Harz

Da mit der Planung keine neue Nutzung festgeschrieben, sondern eine bestehende Nutzung gesichert wird, hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet „Halberstadt/Klus“.

## **15 Schutzgut Landschaft**

Das Gästehaus bietet durch seine Lage direkt am Eingang des Landschaftsparks und des benachbarten Tierparks Halberstadt relevante Sichtbeziehungen. Um die Sichtbeziehung zum Gästehaus somit auch dessen Erlebbarkeit zu sichern, wurde im Bebauungsplan die Unzulässigkeit von Nebenanlagen festgelegt.

Der Bebauungsplan setzt die bisherige Nutzung als Planungsziel fest und sorgt deshalb auch weiterhin für die Erlebbarkeit des Landschaftsparks durch Beherbergungsgewerbe sowie Gastronomie.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, wirkt jedoch sichernd auf die Erlebbarkeit der Eigenart der Landschaft bzw. der Sichtbeziehungen.

## **C Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Bauvorhabens**

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes im Geltungsbereich sowie im unmittelbar angrenzenden Bereich wird durch die Durchführung der Planung keine Änderung erfahren. Es besteht hierbei kein Unterschied in der Durchführung und Nichtdurchführung, da die Planung lediglich die Festschreibung der bisherigen Nutzung zum Ziel hat.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand zu erwarten.

## **D Grünordnerisches Konzept**

Die Planung selbst verursacht keinen Eingriff in die Natur. Demnach setzt die Planung auch keine grünordnerischen Maßnahmen fest. Der umgebende Landschaftspark, in den das Gebäude eingebettet ist, soll in seiner historischen Bedeutung und Erscheinung erhalten bleiben. Beherbergung und Gastronomie bieten hierfür dienende Funktionen.

## **E Vermeidungs- Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen**

Die Planung sieht im Geltungsbereich keine neuen Nutzungen und auch keine neue Flächeninanspruchnahme bzw. Versiegelung vor. Daher ist mit keiner negativen Einflussnahme auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen.

Für den Bebauungsplan Nr. 84 sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

## F Bilanzierung des Eingriffs und der möglichen Kompensationsmaßnahmen

Die Bilanzierung des Eingriffs basiert auf der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16. November 2004 (MBI. LSA S. 685), zuletzt geändert und wieder in Kraft gesetzt durch Runderlass vom 12. März 2009 (MBI. LSA S. 250).

Die Biotoptypen stellen sich wie folgt dar:

**Tabelle 3** Biotoptypenbewertung: Bestand / Planung

Biotop	Fläche (m <sup>2</sup> )	Biotopwert [Pkt./m <sup>2</sup> ]		Biotopwert [Punkte/ges.]		Biotopwertminderung
		vorher	nachher	vorher	nachher	
Scherrasen	1.079	7		7.553		0
Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Arten	524	20		10.480		0
versiegelte Flächen	2.406	0		0		0
<b>Summe</b>	<b>4.009</b>	<b>-</b>		<b>18.033</b>		<b>0</b>

Die Biotopwertminderung für die Planung beträgt 0 Punkte. Bei der Planung handelt es sich um eine Festsetzung der derzeitigen Nutzung, die keine weitere Flächenversiegelung vorsieht.

Vorhandene Grünstrukturen wie der Scherrasen sowie die einheimischen Gehölze und Altbäume bleiben weiter bestehen. Daher verursacht der Eingriff keine negativen Auswirkungen, die Kompensationsmaßnahmen bedürfen. Folglich werden für den B-Plan Nr. 84 **keine Kompensationsmaßnahmen** festgesetzt.

## G Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Das Gästehaus genießt als Solitär und Einzeldenkmal im historischen, ebenfalls denkmalgeschützten, Landschaftspark Spiegelsberge einen hohen Schutzstatus. Die südlich der Stadt vorgelagerten Berge stellen eine wichtige und großflächige Naherholungsmöglichkeit für Halberstadt dar. Auch wegen der tangierenden touristischen Wander- und Fahrradrouten, die unter anderem dazu dienen, Natur und Landschaft erlebbar zu machen, ist die Sicherung der hier bisher ausgeübten und auch künftig planerisch gewollten Nutzung – Beherbergung und Gastronomie – nur an diesem Ort möglich und nötig. Dieses Nutzungsspektrum korrespondiert der Denkmaleigenschaft, weil dadurch öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Denkmals ermöglicht werden.

Somit ergeben sich weder vom Planungsziel her noch in Bezug auf die Örtlichkeit Planungsalternativen.

Die sogenannte Null-Variante (also: keine Planung) birgt das Risiko, dass die Art der Nutzung schleichend oder abrupt eher ungewollte Züge annimmt. Dies kann sowohl negative Auswirkungen auf das Gästehaus selbst, aber auch auf die Naherholungsfunktion der Spiegelsberge haben.

Letztlich stünde eine solche Entwicklung den Zielen des Tourismuskonzeptes Halberstädter Berge im Wege bzw. es bestünde die Gefahr, dass dessen Umsetzung in Gänze verhindert würde.

## **H Zusätzliche Angaben**

### **16 Technische Verfahren, Schwierigkeiten**

Technischen Verfahren wurden im Zusammenhang mit der Umweltprüfung nicht angewandt. Vielmehr wurde zur Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen auf Gesetze und Verordnungen sowie Bewertungen des Umweltzustandes insbesondere durch die Institutionen des Landes Sachsen-Anhalt zurückgegriffen (s. Literatur).

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden alle relevanten Schutzgüter erfasst und bewertet.

Der Umweltprüfung zur Beurteilung von erheblichen Umweltauswirkungen liegen zwei Ortsbegehungen im August 2025, Luftbilder und die aktuelle Nutzung zugrunde.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Die vorliegenden umweltbezogenen und für das Vorhaben relevanten Informationen waren/sind geeignet, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen in der für die verbindliche Bauleitplanung erforderlichen Detaillierung vorzunehmen.

### **17 Umweltüberwachung**

Die Stadt Halberstadt überwacht gemäß § 4c BauGB durch jährliche stichprobenartige Begehung, ob und wie weit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge des Bebauungsplanes Nr. 84 eintreten. Gemäß § 4 Abs. 3 unterrichten die Behörden die Stadt Halberstadt über unvorhergesehene negative Auswirkungen, die sich aus der Durchführung der Planung ergeben.

Ein darüber hinaus gehendes Monitoring erscheint nicht notwendig, da diese Planung keine neue Nutzung festgesetzt, sondern eine bestehende Nutzung lediglich sichert.

## **I Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Umweltbericht ist eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange vorzunehmen.

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“ legt fest, dass das Gelände des Gästehauses im Wesentlichen so genutzt werden kann wie bisher, also als Beherbergungsbetrieb mit Gaststätte. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 wird die aktuell vorliegende Nutzung festgeschrieben. Aufgrund dessen sind keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten. 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 (= ASF, teils auch als spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung = SAP bezeichnet) beleuchtet. Im

Ergebnis kann eine Gefährdung besonders oder streng geschützter Arten ausgeschlossen werden.

Die Grundsätze und Ziele übergeordneter Planungen wurden bei dieser Planung berücksichtigt.

## **J Literatur**

BÜRO FÜR UMWELTPLANUNG (1997): Landschaftsplan Halberstadt

LAND SACHSEN-ANHALT, MLV (2010): Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT (2004): Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), Magdeburg

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HARZ (2009): Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz), 9.02.2009, zuletzt geändert am 29.09.2018

STADT HALBERSTADT/INFRAPLAN (2023): Flächennutzungsplan Stadt Halberstadt, Begründung mit Umweltplan, Halberstadt/Wernigerode