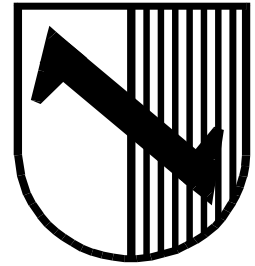


Amtsblatt

Stadt Halberstadt



Jahrgang 27

Nummer 05/2026

30.04.2026

Bebauungsplan Nr. 84 "Gästehaus Spiegelsberge", Beschluss Nr. BV 225 (VIII/2024-2029), Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf [Veröffentlichung des Entwurfs im Internet nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)].....	2
Übersichtsplan zur Lage im Stadtgebiet.....	10
Lageplan mit Geltungsbereich	11

Bebauungsplan Nr. 84 "Gästehaus Spiegelsberge", Beschluss Nr. BV 225 (VIII/2024-2029), Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf [Veröffentlichung des Entwurfs im Internet nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)]

Der Stadtrat der Stadt Halberstadt hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 beschlossen:

- „1.) Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“ wird beschlossen. Dem Entwurf der Begründung mit Umweltbericht wird zugestimmt.*
- 2.) Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 84 „Gästehaus Spiegelsberge“ wird einschließlich der Begründung mit dem dazugehörigen Umweltbericht nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet veröffentlicht.“*

Dies wird hiermit bekanntgemacht.

Ziel/Zweck: Der Landschaftspark und das „Gästehaus“ sind sowohl regional als auch überregional in die Tourismuslandschaft eingebunden. Ziel ist es, das Gesamtareal der Spiegelsberge unter Freizeit- und Tourismusaspekten zu entwickeln. Dies beinhaltet auch die Vorhaltung tourismusnaher Dienstleistungsangebote. Der Bebauungsplan Nr. 84 wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt, welcher lediglich die Art der Nutzung verbindlich regeln soll. Es soll ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung und Gastro“ festgeschrieben werden. Denkbar wären beispielsweise: z.B. Hotels, Gasthäuser, Pensionen oder Jugendgästehäuser und auch gastronomische Einrichtungen im Sinne von Schank- und Speisewirtschaften. Damit entspricht die avisierte Nutzung weitgehend der bislang ausgeübten Nutzung des Gästehauses.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt, angrenzend an das bebaute Stadtgebiet und eingebettet in den historischen Landschaftspark Spiegelsberge. Es umfasst im Wesentlichen das Grundstück und das Gebäude des „Gästehauses Spiegelsberge“, hier insbesondere die Flurstücke 39 und 166 der Flur 18. Konkret wird die Fläche wie folgt begrenzt:

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

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem folgenden Plan zu entnehmen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass zur Begründung ein Umweltbericht gehört, in dem die verfügbaren umweltbezogenen Informationen enthalten sind.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ebenso wie der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sind in der Zeit

vom 11.05.2026 bis 15.06.2026

im Internet veröffentlicht und

- sowohl auf den Internet-Seiten der Stadt unter www.halberstadt.de / Leben + Wohnen /Bauen und Wohnen / Öffentlichkeitsbeteiligung (Link: <https://www.halberstadt.de/de/oeffentlichkeitsbeteiligung-hbs.html>) als auch
- über das **Beteiligungsportal** des Landes Sachsen Anhalt (Link: <https://beteiligung.sachsen-anhalt.de> einsehbar.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet **liegen** die Entwurfsunterlagen

vom 11.05.2026 bis 15.06.2026

in der Stadt Halberstadt (Abteilung Stadtplanung, Südanbau, Dachgeschoss), Domplatz 49, 38820 Halberstadt
während der Dienstzeiten

öffentlich aus.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist wird jedermann Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 4a Abs. 5 BauGB).

Bei Fragen oder Hinweisen zur Planung bzw. zum Umweltbericht, bei Erörterungsbedarf sowie zur Abgabe von Stellungnahmen/Hinweisen bestehen – neben der Einsichtnahme/Erörterung vor Ort - die folgenden Kontaktmöglichkeiten:

Post: **Stadt Halberstadt,
Abt. Stadtplanung,
Domplatz 49
38820 Halberstadt**

E-Mail: stadtplanung@halberstadt.de, julia.winkler@halberstadt.de,
glowania@halberstadt.de

Telefon: **03941-551611, 03941-551613 oder 03941-551614**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden in folgenden Unterlagen erfasste umweltrelevante Informationen bereitgestellt:

- Umweltbericht, Stand 03/2026, als Teil der Begründung, erstellt: Stadt Halberstadt – Abteilung Stadtgrün / Abteilung Stadtplanung, Bestandsaufnahme und Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes, Auswirkungen auf die Schutzgüter Analyse des Eingriffs, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie

Ermittlung Kompensationsbedarf; Formulierung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut(-komplex)	Thematischer Bezug
Mensch/Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - bisherige Nutzung: Betrieb der Fremdenbeherbergung - landschaftliche Erholungseignung hoch bewerten - keine gesundheitliche Beeinträchtigung zu erwarten
Pflanzen/Tiere, Biotop- und Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - vorrangig heimische Bäume im Plangebiet - besonders geschützte Arten wurden nicht aufgefunden - umliegenden Flächen des Landschaftsparks Spiegelsberge nicht negativ von der Planung betroffen - negative Auswirkungen auf dem Bestand bezüglich des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten - weitere Prognose zur Entwicklung nicht notwendig, da die Planung die Umweltbelange nicht beeinflusst - geringe biologische Vielfalt des Gebietes - kein Naturschutzgebiet und Natura 2000-Gebiet im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend - unmittelbar angrenzend: Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nördliches Harzvorland“ und Naturpark (NP) „Harz/Sachsen-Anhalt“ → Planung keine Auswirkungen auf LSG und NP - mit keinen erhöhten Immissionen zu rechnen - keine besonders geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG im Geltungsbereich zu finden
Fläche/Boden, Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - keine Veränderung durch die Planung zu erwarten, da keine Neuversiegelung initiiert wird - keine negativen Beeinträchtigungen bzgl. Schutzgut Boden/Fläche zu erwarten - Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte wird durch Planung nicht beeinträchtigt - Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet → Schutzzone 3 im Schutzgebiet Halberstadt/Klus - keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet bekannt - liegt in keinem Überschwemmungs- bzw. Hochwasserschutzgebiet - keine negativen Auswirkungen auf Schutzgut Wasser bekannt - keine Verunreinigungen des Bodens oder des Wassers im Geltungsbereich bekannt - Grundwasser sowie Wasserhaushalt werden durch die Planung nicht beeinflusst - Schutzgut Wasser wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Spiegelsberge versorgen Kernstadt mit frischer Luft - Aspekten der Luftreinhaltung und der Sicherung der Frischluftschneisen steht Planung nicht im Wege

	<ul style="list-style-type: none"> - keine weitere Flächenversiegelung und Nutzungsveränderung vorgesehen → keine negativen Auswirkungen auf das Klima - Planung leistet keinen aktiven Beitrag zur Verbesserung des Klimas - sieht keine Maßnahmen zur Klimaresilienz vor - kommunale Wärmeplanung derzeit in Vorbereitung
Landschafts- und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich liegt in den Spiegelsbergen - Gästehaus bietet durch seine Lage direkt am Eingang des Landschaftsparks und zum Tierpark Halberstadt relevante Sichtbeziehungen - durch Planung soll Landschaftsbild gesichert werden - keine negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft bzw. Landschaftsbild zu erwarten → wirkt sichernd auf die Erlebbarkeit der Eigenart der Landschaft bzw. der Sichtbeziehungen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - historischer Landschaftspark Spiegelsberge ist ein Baudenkmal, in dem das Gästehaus Spiegelsberge als Solitär ebenfalls ein Baudenkmal darstellt - gehört zum Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege gemäß REPHarz 2009 - Bbauungsplan dient mit seiner Nutzungsfestsetzung also auch dem Erhalt der Erlebbarkeit des Gästehauses sowie des historischen Landschaftsparks - Planung wird Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter gerecht

Folgende gutachterliche Informationen liegen vor:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 11/2025., aufgestellt: Dr. Bernd Nicolai, Stadt Halberstadt – Abteilung Stadtgrün/Sauberkeit und Abteilung Stadtplanung
 - Ortsbegehungen ergaben: Großteil der unversiegelten Flächen mit Scherrasen bewachsen + in Randbereichen sowie angrenzend Gehölzstrukturen mit Großbaumbestand
 - Keine (Neu-)baubedingten Auswirkungen aufgrund der Festsetzungen möglich, aber (denkmalgerechte) Sanierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen → temporäre Auswirkungen wie Verlust von Biotopstrukturen/ Habitaten für relevante Artengruppen; Störwirkungen durch Erschütterungen, Lärm und Lichtimmissionen, besonders mit Relevanz für die Avifauna in der Brutzeit und Barriere- oder Fallenwirkung durch Zäune und Gräben für Versorgungsleitungen denkbar → Negativwirkung durch Sanierung fällt deutlich reduzierter gegenüber Neuvorhaben aus
 - Keine anlagebedingten Wirkfaktoren und Auswirkungen
 - Betriebsbedingte Wirkfaktoren und Auswirkungen im geringen Ausmaß → der ordnungsgemäße Betrieb führt zu keiner Verschlechterung gegenüber dem Status quo → keine Auswirkungen zu erwarten, welche zu erheblichen Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten führen können

- Im Ergebnis der Relevanzprüfung können folgende Arten/Artengruppen betroffen sein: Vögel, Fledermäuse, Haselmaus → Ausschluss einer vorhabenbedingten Betroffenheit, da die Planung keine über den Status Quo hinausgehenden Nutzungsarten oder -intensitäten zulässt
- Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird nicht erwarten
- Verschlechterung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird nicht erwarten
- Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Zuge einer umfänglichen Gebäudesanierung denkbar, aber nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes
- Im Ergebnis keine Maßnahmen des besonderen Artenschutzes in die Festsetzungen des B-Planes Nr. 84 übernommen
- keine artspezifischen vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erforderlich
- keine Durchführung eines Ausnahmeverfahren nach § 45 BNatSchG nötig

Folgende Arten umweltbezogener Stellungnahmen sind u.a. aus der bisherigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung verfügbar:

Behörde oder TöB	Schutzgut(-komplex)	Thematischer Bezug
Landkreis Harz		
Umweltamt/ Untere Bodenschutzbehörde	Fläche/Boden	<ul style="list-style-type: none"> - keine altlastverdächtigen Flächen /Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen /Verdachtsflächen bekannt - Nutzung schießt negative Veränderung auf Schutzgut aus - Umgang bei Anhaltspunkten für Kontamination
Umweltamt/ Untere Wasserbehörde, Wasser Niederschlagswasser und Abwasser	Wasser Fläche/Boden	<ul style="list-style-type: none"> - wasserrechtlich keine Bedenken - Lage in Trinkwasserschutzzone (TWSZ) – Einhaltung Nutzungsbeschränkungen/Verbote und Handlungs- und Duldungspflichten der TWSG-VO - Hinweis: Errichtung baulicher Anlagen in TWSZ III nur beschränkt zulässig, wasserrechtliche Genehmigung zur Befreiung von Verboten und Beschränkungen im Trinkwasserschutzgebiet (TWSG) erforderlich (Aufnahme in Begründung) - Hinweise zu allg. Sorgfaltspflichten nach § 5 des WHG und zum Niederschlagswasser/-beseitigung/-ableitung (Versickerung etc), Entwässerungskonzept

Behörde oder TöB	Schutzgut(-komplex)	Thematischer Bezug
Umweltamt/ Untere Naturschutzbehörde	Pflanzen/Tiere Biotop- und Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Belange Naturschutz und Landschaftspflege stehen nicht entgegen - keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Flächen /Objekte - bei Neuversiegelung und Eingriffen i.S.d. BNatSchG: Eingriffs- /Ausgleichsbilanz auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt vornehmen - artenschutzrechtlich keine Bedenken - Einhaltung Sperrzeiten bei Gehölzentnahme - Bei Sanierung/Umbau/Abriss - Beachtung und Einhaltung des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, vorab Prüfung artenschutzrechtlicher Belange
Bauordnungsamt	Fläche/Boden	<ul style="list-style-type: none"> - nicht raumbedeutsam - mit Erfordernissen RO auseinandergesetzt: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vorrangstandort für Kultur- u. Denkmalpflege; hier „Halberstadt mit historischer Altstadt, Dom und Kirchen, Park Spiegelsberge mit Jagdschloss“, ➤ Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen; hier: „Erholungsgebiet Halberstädter Berge raumordnerisch gesicherte Freiraumfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Vorranggebiet für die Wassergewinnung, hier „Halberstadt/Klus-Süd“ (betrifft den südwestlichen Randbereich des B-Planes) und ➤ Vorbehaltsgebiet (VBG) für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems, hier „Goldbachaue zwischen „Blankenburg und Wegeleben“ (Geltungsbereich B-Plan größtenteils VBG).
Bauordnungsamt, vorbeugender Brandschutz	Mensch/ Gesundheit	- Baulicher Brandschutz, Feuerwehrezufahrt, Löschwasserversorgung
Ordnungsamt, SB Katastrophenschutzplanung	Fläche/Boden/ Mensch	- keine Erkenntnisse zur Belastung mit Kampfmitteln
Landesverwaltungsamt Halle		
Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für	Pflanzen/Tiere, Biotop- und Artenschutz	- Naturschutz und Landschaftspflege: zuständig: Naturschutzbehörde Landkreis Harz

Behörde oder TöB	Schutzgut(-komplex)	Thematischer Bezug
nachhaltige Entwicklung		- Hinweis zum Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht
Ref. Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung	Mensch/ Gesundheit	- Keine Bedenken - Im Umfeld keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen oder Betriebe der Störfallverordnung
Referat Wasser	Wasser	- Belange nicht berührt - Lage in Zone III des Wasserschutzgebietes Halberstadt Klus – Beachtung der Vorschriften
Ref. Abwasser	Wasser/Boden	Keine Zuständigkeiten berührt
Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt und Regionale Planungsgemeinschaft		
	Fläche/Boden	- nicht raumbedeutsam - landesplanerische Abstimmung /Stellungnahme nicht erforderlich
Halberstadtwerke GmbH und Abwassergesellschaft GmbH		
	Fläche/Boden, Wasser	- Netzanschlüsse vorhanden, Beachtung Leitungsschutzanweisung - AWH: Hinweis auf evtl. Vorbehandlung von Schmutzwasser sowie Arbeitsblatt DWA-A102/2 ... für Niederschlagswasser
Deutsche Telekom Technik GmbH		
PTI 24 Fachreferat PPB2	Fläche/Boden, Mensch	- Telekommunikationslinien vorhanden - Leitungsschutz - keine Neuverlegung/Änderung geplant
Landesamt für Umweltschutz, Ref. Grundsätze, Landschaftsentwicklung, Biotopschutz		
	Fläche/Boden, Wasser	- Im Umkreis von 50 m keine Angaben zu Tier- und Pflanzenarten vorliegend
TWM		
	Fläche/Boden/ Wasser	- Hinweis auf Lage im Wasserschutzgebiet III, Einhaltung Schutzbestimmungen: - Erdwärmegewinnung verboten - Neuausweisung und Erweiterung von Baugebieten sowie Anlagen zur Versickerung sind genehmigungspflichtig - Vermeidung Eindringen wassergefährdender Stoffe - Hinweis auf Nutzungsbeschränkungen und Nutzungsverbode

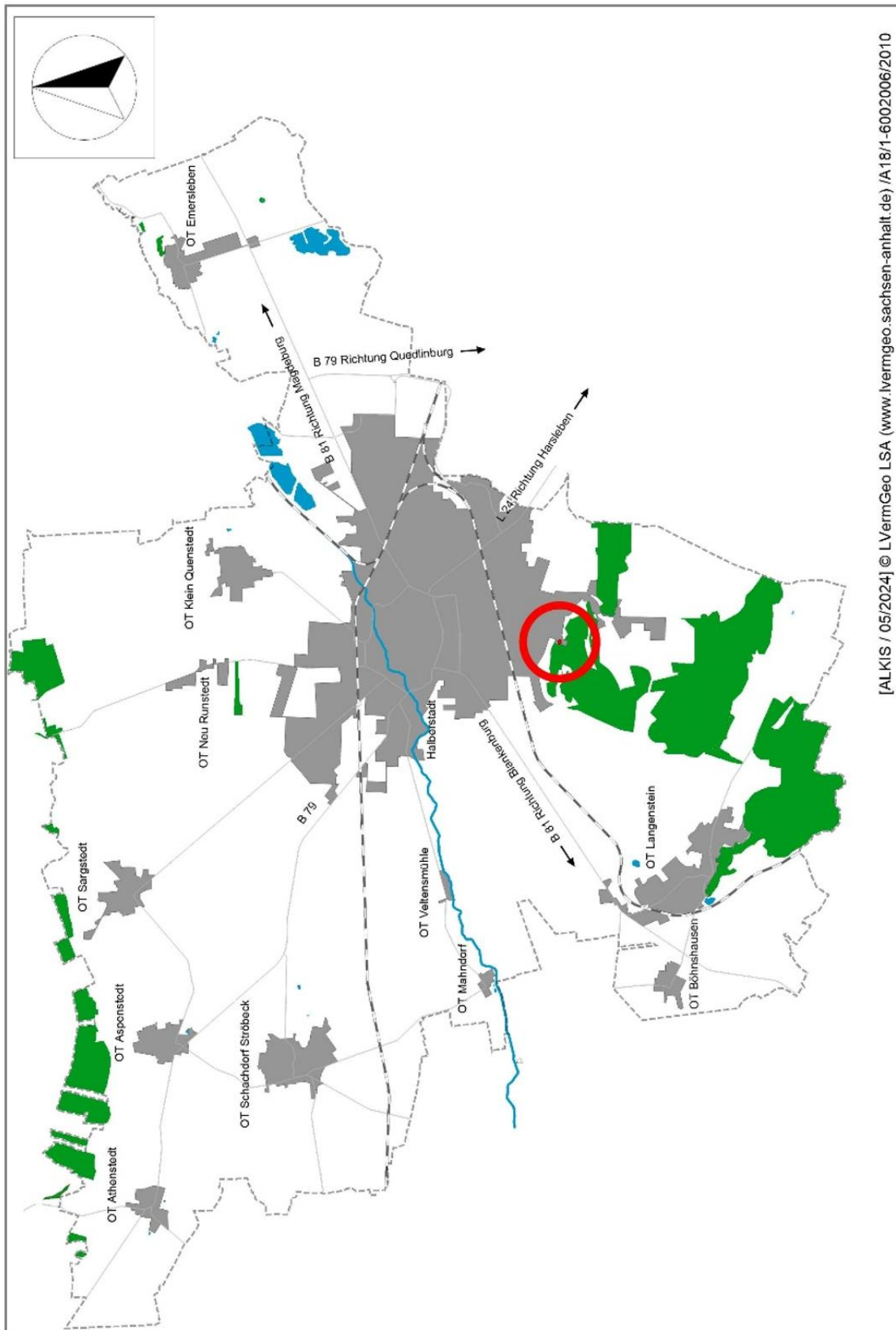
Behörde oder TöB	Schutzgut(-komplex)	Thematischer Bezug
		- Hinweis auf Anzeigepflicht bzgl. Auflagen bei unterer Wasserbehörde Landkreis Harz
Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB)		
Bergbau	Fläche/Boden	Keine Hinweise auf Altbergbau Bergbauliche Arbeiten nicht geplant
Geologie (Ingenieurgeologie, Hydrogeologie)	Fläche/Boden, Wasser	- Subrosionsauswirkungen (z.B. Erdfälle) nicht bekannt - oberflächennah Sandsteine - ingenieurgeologisch keine Bedenken - Grund- und Oberflächenwasser – Verweis an Fachbehörden - Versickerungsmöglichkeiten und Erdwärme – Verweis auf Auskunftssystem des LAGB
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt		
Bodendenkmalpflege	Kultur- und sonstige Sachgüter, Fläche/Boden	- zahlreiche archäologische Kulturdenkmale im Umfeld vorhanden - Primärerhaltungspflicht - möglichen Bodeneingriffen wird nur unter der Bedingung zugestimmt, wenn vorgeschaltet zu Baumaßnahmen entsprechend § 14 (9) DenkmSchG LSA fachgerechte archäologische Dokumentationen durchgeführt werden (Sekundärerhaltung)
Bau- und Kunstdenkmalpflege	Kultur- /sonst. Sachgüter, Landschaftsbild	- Objekt als Denkmal im Denkmalverzeichnis - Schutz des Denkmals und die Erhaltung der Denkmalsubstanz
Polizeiinspektion		
	Mensch/ Gesundheit	Straßenanbindung, Sichtachsen, Sichtfreiheit

Halberstadt, 23.04.2026



[Handwritten Signature]
Daniel Szarata
Oberbürgermeister

Übersichtsplan zur Lage im Stadtgebiet



Lageplan mit Geltungsbereich

