Bekanntmachung
der Lutherstadt Eisleben

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 35 "Königspfalz Helfta" in der Lutherstadt Eisleben, Ortschaft Helfta für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom September 2026

Der Stadtrat der Lutherstadt Eisleben hat in seiner Sitzung am 13.10.2026 die förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 35 "Königspfalz Helfta" in der Lutherstadt Eisleben, Ortschaft Helfta in der Fassung vom September 2026, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung, Faunistischer Sonderuntersuchung, Gehölzerfassung, Biotoptypenkartierung, Baugrunduntersuchung sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr.: 17 / 425 / 26). Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 35 "Königspfalz Helfta" in der Lutherstadt Eisleben, Ortschaft Helfta wurde in der Stadtratssitzung der Lutherstadt Eisleben am 27.11.2025 gefasst (Beschluss-Nr.: 11/290/25).

Konkreter Anlass für die Erarbeitung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 35 "Königspfalz Helfta" in der Lutherstadt Eisleben, Ortschaft Helfta, ist das Vorhaben der Lutherstadt Eisleben am Fundort der Königspfalz Helfta eine touristische Destination zu entwickeln. Momentan werden die Flächen noch landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 9,6 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes der Lutherstadt Eisleben auf den Flächen der Gemarkung Helfta, Flur 22, Flurstück 103/1 und Teilfläche des Flurstückes 21/3 sowie Flur 23, Flurstücke 101, 120, 534/128, 663 und Teilflächen der Flurstücke 126/1 und 126/2 (siehe Abbildung).



Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2026 mit Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung, Faunistischer Sonderuntersuchung, Gehölzerfassung, Biotoptypenkartierung, Baugrunduntersuchung sowie dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, dem Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, sind nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Beteiligung öffentlich zur Einsichtnahme und zur Äußerung vom

28.10.2026 bis einschließlich 02.12.2026

im Internet über das Beteiligungsportal des Landes Sachsen-Anhalts unter:

https://beteiligung.sachsen-anhalt.de/portal/eisleben/beteiligung/themen

veröffentlicht.

Auf der Internetseite der Lutherstadt Eisleben erfolgt unter

www.eisleben.eu –> Bürgerservice –> Bekanntmachung - ausgelegte Bebauungspläne

ein entsprechender Verweis auf die Veröffentlichung.

Zusätzlich liegen die o.g. Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist in der Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben, Fachbereich 3 – Kommunalentwicklung/Bau, Klosterstraße 23, Zimmer 10 während der Sprechzeiten:

Montag	08.30 – 12.00 Uhr
Dienstag	08.30 – 12.00 Uhr und 13.00 – 17.30 Uhr
Mittwoch	nach Vereinbarung
Donnerstag	08.30 – 12.00 Uhr und 13.00 – 15.30 Uhr
Freitag	nach Vereinbarung

zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit aus.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse: yevgeniya.bezumna@lutherstadt-eisleben.de übermittelt werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme auch schriftlich oder während der o.g. Zeiten zur Niederschrift. Es wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Für Rückfragen zur Planung steht neben der Stadtverwaltung der Lutherstadt Eisleben auch das mit der Planung beauftragte Büro RoosGrün, Karl-Liebknecht-Straße 17-21, 99423 Weimar, Tel: 03643/77159-0, E-Mail: info@roosgruen.de zur Verfügung.

Eine Einsichtnahme kann auch nach gesonderter Vereinbarung erfolgen. Es wird um eine telefonische Terminvereinbarung gebeten. Nähere Auskünfte erhalten Sie beim Fachbereich 3 - Sachgebiet Stadtplanung/-sanierung, Klosterstraße 23, Ansprechpartnerin: Frau Bezumna, Tel.: 03475/655-754 oder als E-Mail: yevgeniya.bezumna@lutherstadt-eisleben.de.

Zum Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ in der Lutherstadt Eisleben, Ortschaft Helfta, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung, sind nachfolgende Informationen mit umweltrelevanten Aspekten und wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet veröffentlicht und liegen zusätzlich öffentlich aus:

- Der Umweltbericht zum Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 35 „Königspfalz Helfta“, Stand 10.09.2026. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die einzelnen Schutzgüter verfügbar:
  Fläche (derzeit landwirtschaftliche Nutzung; Windmühlenweg vollversiegelt), *Boden* (Bodenzusammensetzung; überwiegend ertragreiche Böden mit Bodenzahlen zwischen 60 und 75; geringe bis mittlere Tragfähigkeit; hohe Frost- und Wasserempfindlichkeit; geringe Versickerungsfähigkeit; Altlastenverdachtsfläche; Radonvorsorgebereich; Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Versiegelung und Verdichtung; bodenverbessernde Maßnahmen), *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* (keine besonders geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG; geschützte Hecken und Feldgehölze gemäß § 22 NatSchG LSA im Plangebiet; Hüttengrund gemäß §§ 15, 22 und 23 NatSchG LSA geschütztes Biotop; Keine FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete; Reduzierung, Beseitigung und Veränderung der Flora und Fauna; Begrünungsgebot), *Wasser* (Entwässerung in Hüttengrundbach; stellenweise Überflutungen von 10 bis 30 cm rund um den Hohlweg; Risiko von Schadstoffeinträgen in den Wasserkreislauf durch versiegelte Verkehrsflächen, Reduzierung der versickerungsfähigen Flächen), *Klima und Luft* (klimatische Bedingungen im Plangebiet; Erhöhung der Oberflächenrauigkeit; Reduzierung von verdunstungsfähigen Flächen; Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität durch geplante Anpflanzungen; erneuerbare Energien), *Kultur- und Sachgüter* (archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste mit hoher Bedeutung; Freilegen weiterer Kulturdenkmäler oder Verlust / Beschädigung dieser möglich), *Orts- und Landschaftsbild* (Beschreibung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes; Verbesserung des Landschaftsbildes und der Erholungswirkung), *Mensch und seine Gesundheit* (Zunahme offener Wiesenlandschaft; Zunahme der Verkehrsbelastung, Lärmbelastung und Immissionen; Steigerung der Aufenthaltsqualität und Ausstattung; Schaffung von Erholungsflächen), *Immissionen / Lärm* (Bahnstrecke Halle (Saale) – Hann. Münden; keine Überschreitung von 60 dB(A))
  Des Weiteren werden die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erläutert.

- Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 35 „Königspfalz Helfta“, Stand 10.09.2026 zu den Schutzgütern *Boden* (Erhöhung des Versiegelungsgrades) und *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* (biotopbezogene Aufwertung; vollständiger Ausgleich)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ in der Lutherstadt Eisleben, Ortschaft Helfta, Stand 25.08.2026 zum Schutzgut *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* (Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Überwindung der Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG)

- Faunistische Sonderuntersuchung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“, Stand 29.06.2026 zum Schutzgut *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* (keine Hinweise zum Vorkommen des Feldhamsters; Kartierung von 23 Brut- und 7 Gastvogelarten)

- Gehölzerfassung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“, Stand Januar 2026 zum Schutzgut *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* (Erfassung und Bewertung der Gehölzbestände entlang Windmühlenwegs; Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten; Ableitung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen)

- Biotoptypenkartierung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“, Stand 01.06.2026 zum Schutzgut *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* (Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotypen; gesetzlich geschützte Baum-Strauchhecke gemäß § 22 NatSchG LSA)

- Baugrundgutachten zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“, Stand 15.04.2026 zu den Schutzgütern *Boden* und *Wasser* (Baugrundbeschaffenheit und Tragfähigkeit; Frost- und Wasserempfindlichkeit; eingeschränkte Versickerungsfähigkeit)

- Stellungnahme des Landratsamtes Mansfeld-Südharz vom 02.02.2026 zu den Schutzgütern *Fläche* (Ackerland- und Grünlandnutzung; Verlust landwirtschaftlicher Nutzung), *Boden* (Bodenfunktionsbewertung; Konfliktpotential aufgrund eines hohen Ertragspotentials; Altlastverdachtsfläche auf Flurstück 663 (wilde Müllkippe); Anforderungen an den Deponiebereich; bodenkundliche Baubegleitung; Begrenzung der Bodenversiegelung; Regelungen der DIN 19731 und DIN 19639 sind zu beachten; Radonvorsorgebereich), *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* (mögliches Vorkommen geschützter Arten; Erforderlichkeit einer Feldhamster- und Brutvogelkartierung; artenschutzrechtliche Bewertung; Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung; Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen), *Wasser* (Lage außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten; Einordnung des „Hüttengrundbachs“; Grundwasserflurabstände vermutlich zwischen 20 bis 30 Metern; eingeschränkte Versickerungsfähigkeit; Niederschlagswasserentsorgung; wasserrechtliche Anforderungen an Probebohrungen und Geothermienutzung), *Kultur- und Sachgüter* (archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA; mögliche Auffindung, Beeinträchtigung oder Zerstörung; Erfordernis einer denkmalrechtlichen Genehmigung), *Orts- und Landschaftsbild* (topographische Lage des Plangebietes, Bedenken zur Höhe des Aussichtsturmes, Erhalt des Weges über das Flurstück 663), *Mensch und seine Gesundheit* (Inwertsetzung der Fläche und Steigerung des Erholungswertes; Erhöhung der Lärmbelastung) sowie *Immissionen / Lärm* (Erhöhung der Lärmbelastung durch Straßen- und Besuchsverkehr; Erfordernis eines Lärmgutachtens; mögliche Blendwirkungen durch PV-Anlagen)

- Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (Abteilung Bodendenkmalpflege) vom 23.01.2026 zum Schutzgut *Kultur- und Sachgüter* (archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA; Einzelfallentscheidungen bei Erdarbeiten; Eingriffe, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale durch Erdarbeiten; Erfordernis fachgerechter Dokumentation sowie eines vorgeschalteten Dokumentationsverfahrens; Entdeckung unbekannter Bodendenkmale durch Bodeneingriffe)

- Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 19.01.2026 zu den Schutzgütern *Boden* (ehemaliger Kupferschieferbergbau ohne zu erwartende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche; wasserlösliche Gesteine des Zechsteins und natürliche Subrosion; ehemalige Senkungsstrukturen; Empfehlung einer Baugrunduntersuchung) und *Wasser* (Hinweise zu Versickerungsanlagen, um beschleunigte Subrosion und erhöhte Erdfallgefährdung zu vermeiden)

- Stellungnahme der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH (Bereich Kali-Spat-Erz) vom 22.01.2026 zum Schutzgut *Boden* (Einwirkungsbereich des ehemaligen Kupferschieferabbaus; abgeklungene Auswirkungen der Abbautätigkeit; mögliche geringfügige Bodenbewegungen ohne negative Auswirkungen auf Bauwerke)

- Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz e.V., Landesverband Sachsen-Anhalt e.V. vom 26.01.2026 zu den Schutzgütern *Boden* (Zunahme der Versiegelung; versickerungsfähige Materialien für Wege und Parkflächen), *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt* (Anpflanzung regionaltypischer Obstbäume und HPNV-Bäume; Schutz und Erhalt bestehender Bäume; Aufwertung der biologischen Vielfalt; Abmagerung des Bodens prüfen), *Wasser* (versickerungsfähige Materialien für Wege und Parkflächen; Verbleib der Niederschläge auf der Fläche), *Klima und Luft* (Dachbegrünung) sowie *Mensch und seine Gesundheit* (Verringerung der Lärmbelastung durch gemeinsame Nutzung von Parkflächen; Besucherleitung; Beschattung)

Die Lutherstadt Eisleben weist im Zusammenhang mit dieser Bekanntmachung auf Folgendes hin:

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung gemäß § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Unbeachtlich werden entsprechend § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Lutherstadt Eisleben unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen vorzeitigen Bebauungsplan und über das Löschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Hinweis zum Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. E DSGVO und dem Datenschutzgesetz Sachsen-Anhalt. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Information gemäß Art. 13 der Datenschutz-Grundverordnung“, welches mit ausliegt.

Lutherstadt Eisleben, den 14.10.2026

gez. Carsten Staub - Siegel -
Bürgermeister