

Textliche Festsetzungen B-Plan „Königspfalz“ Helfta
Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1
	Das Sonstige Sondergebiet (SO) Tourismus dient der Ausstellung und Präsentation der archäologischen Funde der Königspfalz. Zulässig ist die Errichtung baulicher Anlagen, die dem musealen Zweck und Betrieb sowie der Durchführung von Veranstaltungen dienen.	§ 11 Abs. 2 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.	§ 16 Abs. 2 BauNVO
2.2	In den SO 1 bis SO 3 wird die GRZ wie folgt festgelegt: SO 1: 0,15 SO 2: 0,15 SO 3: 0,10	§ 16 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO
2.3	Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist ausgeschlossen.	§ 19 Abs. 4 BauNVO
2.4	In den Baufeldern wird die max. Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgelegt: SO 1: 164,00 m ü NHN SO 2: 194,00 m ü NHN SO 3: 187,00 m ü NHN	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.5	Die Oberkante der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Gebäudes.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.6	Bauliche Nebenanlagen sind bis zu einer max. baulichen Höhe von 7,00 m gegenüber dem angrenzenden Gelände zulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3.	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.	
3.2	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen, die dem musealen Betrieb dienen, zulässig.	
4.	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
4.1	Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche, ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf baulichen Anlagen zulässig. Die Photovoltaik-Anlagen sind nur in einer der baulichen Anlage angepassten Bauweise und reflektionsarmen Ausführung zulässig.	

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
4.2	Im SO ist die Nutzung von Geothermie zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Geothermie (Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren) ist als untergeordnete bauliche Anlage im SO 1 gem. § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.	
4.3	Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche ist an der östlichen Grenze straßenverkehrsseitig die Einrichtung einer Trafostation zulässig.	
5.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1	Auf den nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind Oberflächenbefestigungen, z.B. von Stellplätzen (ausgenommen notwendige Behindertenstellplätze), Spielplätzen sowie Veranstaltungsflächen mit versickerungsfähigen, d.h. wasserdurchlässigen, Belägen auszubilden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20
5.2	Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20
5.3	Die Versickerung und der Rückhalt von unverschmutztem Niederschlagswasser ist, soweit der Baugrund das zulässt, innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20
5.4	<i>Maßnahme 1 (Katzensteg)</i> Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die bestehenden Gehölzstrukturen und der Hohlweg „Katzensteg“ zu erhalten und zu pflegen und die Gesamtfläche als extensiv gepflegte Grünfläche zu entwickeln. Eine mineralische Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20
6.	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
6.1	An zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Standorte für anzupflanzende Bäume dürfen in ihrer Lage in einem Umkreis von max. 2 m verschoben werden.	
6.2	Je 400 m ² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist innerhalb des SO mind. 1 standortgerechter, klimaresilienter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von jeweils 14 - 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen können darauf angerechnet werden.	
6.3	Je anzupflanzendem Baum ist eine offene, begrünte Pflanzfläche von mind. 6 m ² sowie ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m ³ sicherzustellen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Befahren oder Betreten zu schützen. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
6.4	<i>Maßnahme 2 (Blühwiese)</i> Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M2) ist als Blühwiese mit punktuellen landschaftstypischen Strauchgruppen auf mind. 10 % der Fläche anzulegen. Die Fläche kann durch Geländemodellierung für Wasserrückhalt und -ableitung gestaltet werden.	
6.5	<i>Maßnahme 3 (Abgrenzung Parkplatz)</i> Angrenzend an den Parkplatz ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M3) vollflächig eine Mischung aus landschaftstypischen Einzelbäumen und Strauchgruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind mindestens 80 % der Fläche mit standortgerechten und klimaresilienten Gehölzarten mit 0,5 Gehölzen je lfd. Meter anzulegen. Von dieser Fläche sind mind. 30 % mit Einzelbäumen und 30 % mit Strauchgruppen zu bepflanzen.	
6.6	<i>Maßnahme 4 (Baumpflanzungen Parkplatz)</i> Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche, ist je 4 angefangene Stellplätze mind. 1 standortgerechter und klimaresilienter Laubbaum 2. Ordnung mit folgender Pflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
6.7	<i>Maßnahme 5 (Baumsaal)</i> Entlang der Straßenverkehrsfläche ist, wie zeichnerisch als Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, ein dreireihiger Baumsaal zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, mit folgender Pflanzqualität: Hochstamm, mind. Laubbaum 2. Ordnung, Mindeststammumfang 18 - 20 cm. Der Abstand der Bäume innerhalb der Reihen beträgt dabei 10 m und der Abstand der Reihen zueinander 5 m. Artvorgaben: <i>Corylus colurna</i> (Baum-Hasel) <i>Ostrya carpinifolia</i> (Europäische Hopfenbuche) <i>Fraxinus pennsylvanica</i> 'Summit' (Rot-Esche) zu gleichen Anteilen.	
6.8	<i>Maßnahme 6 (Begrünung Ausstellungsfläche)</i> Die Ausstellungsfläche einrahmend ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Mischung aus Einzelbäumen und Strauchgruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind mind. 60 % der Fläche mit standortgerechten, klimaresilienten Gehölzarten anzulegen. Von dieser Fläche sind mind. 30 % mit Einzelbäumen und mind. 30 % mit Strauchgruppen zu bepflanzen.	
6.9	<i>Maßnahme 7 (Begrünung Freizeitbereich)</i> Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen ist eine Mischung aus Einzelbäumen und Strauchgruppen auf mind. 40 % der Fläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von diesen 40 % Fläche sind mind. 30 % mit Einzelbäumen und mind. 30 % mit Strauchgruppen zu bepflanzen. Innerhalb der 30 % Einzelbäume ist mind. 1 Laubbaum, Hochstamm, Mindeststammumfang 18 - 20 cm je angefangene 200 m² zu pflanzen.	

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
6.10	Maßnahme 8 (Baumreihe Straße) Entlang der Straßenverkehrsfläche ist, wie zeichnerisch festgesetzt, eine Baumreihe mit 10 m Abstand zueinander in folgender Pflanzqualität anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen: Laubbaum 2. Ordnung, Mindeststammumfang 16 - 18 cm. Artvorgabe: <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)	
6.11	Maßnahme 9 (Heckenpflanzung 1) Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist, wie zeichnerisch festgesetzt, eine freiwachsende Heckenstruktur anzupflanzen. Die Hecke ist mit einer gesamten Mindestbreite von 10,00 m im südlichen Teil und einer Mindestbreite von 15,00 m im nördlichen Teil, im Aufbau dreireihig und mind. 2 Gehölzen je 1,5 lfd. Meter anzulegen. Als Leitstruktur werden standortgerechte und klimaresiliente Gehölze als gemischte Hecke mit einer Mindesthöhe 100 cm festgesetzt.	
7.	Aufschüttungen und Abgrabungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
	Innerhalb des Geltungsbereichs sind Geländemodellierungen durch Aufschüttung und Abgrabung von bis zu max. +/- 4 m Höhe / Tiefe zulässig.	
8.	Lärmschutzfestsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8.1	Im SO ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass durch den musealen Betrieb, Veranstaltungen sowie den zugehörigen Verkehrslärm durch Ein- und Ausfahrt auf den Parkplatz die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gem. Nr. 6.1 d) an den maßgeblichen Immissionsorten der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung nicht überschritten werden: ○ tags (6.00 - 22.00 Uhr): 60 dB(A) ○ nachts (22.00 - 6.00 Uhr): 45 dB(A)	
8.2	Gemäß Nr. 6.3 TA Lärm in Verbindung mit Nr. 7.2 TA Lärm können Überschreitungen der vorgenannten Werte an bis zu 10 Kalendertagen im Jahr zugelassen werden.	

Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
9.	Einfriedungen	§ 85 BauO LSA
9.1	Im SO2 und SO3 sind Einfriedungen aus Metall mit einer max. Höhe von 2,00 m ggü. dem angrenzenden Gelände in Kombination mit Begrünung mit Laubgehölzen zulässig.	
9.2	<i>Maßnahme 10 (Heckenpflanzung 2)</i> Entlang der Einfriedung im SO3 ist beidseitig eine freiwachsende Heckenstruktur mit überwiegend dornigen Gehölzen anzupflanzen. Die Hecke ist mit einer gesamten Mindestbreite von 2,00 m, im Aufbau zweireihig und mind. 2 Gehölzen je 1,5 lfd. Meter anzulegen. Als Leitstruktur werden standortgerechte und klimaresiliente Gehölze als gemischte Hecke mit einer Mindesthöhe 100 cm festgesetzt.	
10.	Werbeanlagen Für Werbeanlagen und Ausschilderungen sind unbeleuchtete Anlagen zulässig. Beschilderungen in Signalfarben sind unzulässig. Es sind nur Werbeanlagen mit Einzelbuchstaben zulässig. Ausleger sind unzulässig.	§ 10 BauO LSA i.V.m. § 85 BauO LSA

Teil C: Hinweise

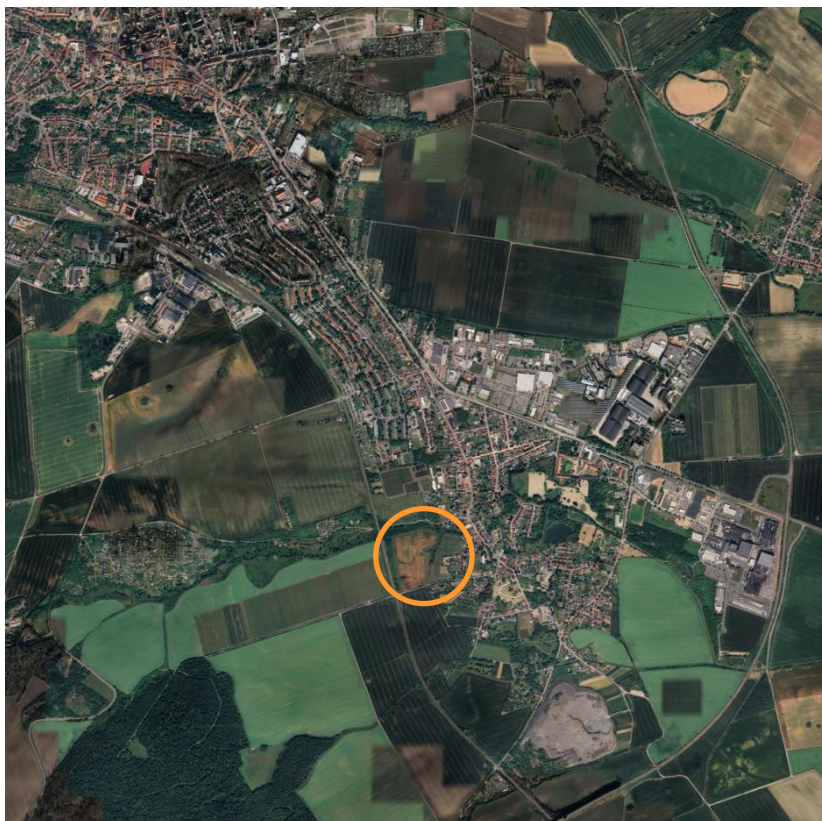
1.	Einsichtnahme von Vorschriften Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.
2.	Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA handelt, wer aufgrund von § 85 BauO LSA erlassenen örtlichen Bauvorschriften in diesem Bebauungsplan zuwider handelt. Auf die Bußgeldbestimmung des § 83 Abs. 3 BauO LSA wird verwiesen.
3.	Archäologie & Bodenfunde Im gesamten Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale zu rechnen. Bodenfunde unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht an die Denkmalfachbehörde und müssen zur wissenschaftlichen Auswertung durch diese untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu lassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen. Erdarbeiten stellen einen Eingriff in die Bodendenkmale dar und bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 14 DenkmSchG LSA.
4.	Altbergbau Der nördlich (vermutlich außerhalb) des Plangebiets vermutete „Neckendorfer Stollen“ ist nicht mehr befahrbar und vermutlich verbrochen. Über den Verlauf liegen keine risslichen Unterlagen vor. Das Mundloch und die Lichtlöcher sind in der Örtlichkeit nicht zu erkennen. Bei Anzeichen auf Vorhandensein bergmännischer Anlagen ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen zu informieren.
5.	Altlasten Im Bereich der archivierten Altlastenverdachtsfläche (Flurstück 663) sind Eingriffe in den Boden unterhalb der Grasnarbe nicht zulässig. Sollten im übrigen Plangebiet Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.
6.	Artenschutz Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fauna sind für Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit warmweißem Farbspektrum bis max. 3.000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil ist zu achten.
7.	Baugrund & Bodenschutz Im Plangebiet sind überwiegend gering bis mäßig tragfähige, stark frost- und wasserempfindliche Böden vorhanden. Bei Baumaßnahmen können Bodenverbesserungen und Gründungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung erforderlich werden. Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.
8.	Artvorgaben Vor dem Hintergrund sich ständig verändernder klimatischer Bedingungen werden statt Pflanzlisten qualitätsgebende Kriterien formuliert. Pflanzungen sind als Laubgehölze (Laubbäume und Laub-Strauchgehölze), die landschaftstypisch, standortgerecht und klimaresilient sind, auszuführen. Auf die Pflanzung von Crataegus monogyna (Weißdorn) ist zu verzichten.
9.	Baum- und Gehölzschutzsatzung der Lutherstadt Eisleben und deren Ortschaften Bei allen Maßnahmen hinsichtlich der Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen der Eislebener Baum- und Gehölzschutzsatzung in der aktuell gültigen Fassung der Lutherstadt Eisleben zu berücksichtigen und umzusetzen.

Rechtliche Grundlagen

1. BauGB - Baugesetzbuch
2. BauNVO - Baunutzungsverordnung
3. BauO LSA - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
4. PlanZV - Planzeichenverordnung
5. KVG LSA - Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.

Lutherstadt Eisleben
Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35
„Königspfalz Helfta“
Entwurf



Verortung des Plangebiets „Königspfalz Helfta“ im Gemeindegebiet (Quelle: earth.google.com)

Satzung

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben
Fachbereich 3 – Kommunalentwicklung / Bau
SG Stadtplanung / -sanierung
Markt 1
06295 Lutherstadt Eisleben

Planverfasser:

im Namen der ARGE
RoosGrün / Prussak /
Dreßler / Fuss

RoosGrün

Karl-Liebknecht-Straße 17-21
99423 Weimar

10.09.2026

Impressum



Lutherstadt
Eisleben

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Heike Roos, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

M. Sc. Carolin Eidam, Stadt- und Raumplanung

im Namen der ARGE

RoosGrün / Prussak / Dreßler / Fuss

RoosGrün

Karl-Liebknecht-Straße 17-21

99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit dem

Fachbereich 3 Kommunalentwicklung / -Bau

SG Stadtplanung/-sanierung der Lutherstadt Eisleben

Datum

10.09.2026

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	5
1.1 Planerfordernis	5
1.2 Verfahrensablauf	6
1.3 Geltungsbereich.....	7
1.4 Übergeordnete Planungen.....	8
1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	8
1.4.2 Flächennutzungsplan	13
1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Eisleben 2040	14
1.4.4 Schutzgebiete	15
1.5 Bestandsdarstellung	15
1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches	15
1.5.2 Eigentumsverhältnisse	16
1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen	16
1.5.4 Verkehrserschließung	16
1.5.5 Stadttechnische Erschließung.....	19
1.5.6 Umweltsituation.....	19
2. Allgemeine Planungsziele	22
2.1 Konzeptentwurf.....	22
2.2 Freiraumplanerisches Konzept	23
2.3 Verkehrliche Erschließung.....	24
2.4 Technische Ver- und Entsorgung	25
2.5 Umweltsituation	25
2.6 Grünordnung.....	26
2.7 Planungsalternativen	29
3. Begründungen der Festsetzungen	30
3.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	30
3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	30
3.3 Überbaubare Grundstückfläche und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	32
3.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)	33
3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)	34
3.6 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)	35
3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).....	40

3.8 Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	41
3.10 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	42
3.11 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	43
4. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB	44
4.1 Einfriedungen (§ 85 BauO LSA)	44
4.2 Werbeanlagen (§ 10 BauO LSA i.V.m. § 85 BauO LSA)	44
5. Hinweise zum Planvollzug	46
6. Flächenbilanz	48
8. Anlagen	49
9. Quellen	50

1. Allgemeines

Das Plangebiet „Königspfalz Helfta“ befindet sich im Westen der Ortschaft Helfta der Lutherstadt Eisleben und grenzt östlich an die Bahnlinie Halle (Saale) - Hann. Münden. Die Umgebung des Gebiets ist im Osten durch bestehende Wohnbebauung geprägt. Im Süden, Westen (auf die Bahnanlagen folgend) und nach Norden dominieren landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch Gehölz- und Baumbestand begrenzt.

Innerhalb des Plangebiets wird die Fläche derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Geplant ist, diese Ackerfläche zu einem kulturtouristischen Standort mit angemessener Ausstattung für Besucher und lokale Akteure zu entwickeln.

Das Plangebiet umfasst etwa 9,6 ha Fläche und zeichnet sich durch eine exponierte Lage über der Ortschaft Helfta aus. Richtung Hüttengrund im Norden und Katzensteg fällt das Gelände ab.

Mit dem Entwurf zum vorzeitigen Bebauungsplan „Königspfalz Helfta“ wird ein sonstiges Sondergebiet für touristische Zwecke geschaffen, um die archäologische Ausgrabungsstätte für Besucher erlebbar zu machen. Die Planung kann sowohl die lokale Identität als auch die touristische Nachfrage und Wertschöpfung steigern.

1.1 Planerfordernis

Die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes für den Bereich der Königspfalz Helfta ergibt sich aus einer Kombination aus kulturhistorischen, städtebaulichen, touristischen sowie strukturpolitischen Erfordernissen. Die Entwicklung des Standortes besitzt für die Lutherstadt Eisleben sowie für die Region Mansfeld-Südharz eine besondere Bedeutung, da hier ein historisch bedeutsamer Ort mit überregionaler Ausstrahlung gesichert und gleichzeitig ein Entwicklungsimpuls im Rahmen des Strukturwandels gesetzt werden soll.

Mit der Entdeckung der Königspfalz Helfta und den anschließenden archäologischen Untersuchungen wurde ein landesbedeutsames Kulturgut nachgewiesen, dessen geschichtlicher Wert eine dauerhafte Sicherung und entsprechende Präsentation erforderlich macht. Ziel der Lutherstadt Eisleben ist es, die archäologischen Fundstellen langfristig zu sichern und zugleich für Besucher erlebbar zu machen. Hierdurch soll die kulturhistorische Bedeutung des Standortes öffentlich vermittelt und das touristische Angebot der Stadt sowie der Region erweitert werden.

Die touristische Entwicklung der Königspfalz Helfta steht zugleich in engem Zusammenhang mit den Zielstellungen des Strukturwandels im Mitteldeutschen Revier. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen und strukturellen Veränderungen infolge der Aufgabe des Bergbaus sollen neue wirtschaftliche Perspektiven geschaffen und vorhandene Potenziale gestärkt werden. Der Tourismus übernimmt hierbei eine wichtige Funktion als regional gebundener Wirtschaftsfaktor. Durch die Entwicklung eines touristisch nutzbaren Standortes können neue Arbeitsplätze geschaffen, zusätzliche Wertschöpfung generiert und positive Effekte für Gastronomie, Beherbergung, Dienstleistungen sowie weitere touristische Angebote ausgelöst werden. Insbesondere im ländlich geprägten Raum kommt touristischen Infrastrukturprojekten eine strukturstabilisierende Bedeutung zu.

Das Vorhaben entspricht den Entwicklungszielen des Strukturentwicklungsprogramms „Sachsen-Anhalt Revier 2038“, in welchem der Tourismus als bedeutender Baustein für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung benannt wird. Auch im Masterplan Strukturwandel des Landkreises Mansfeld-Südharz wird die Königspfalz Helfta ausdrücklich als Bestandteil der Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur eingeordnet. Die Entwicklung des Standortes soll dazu beitragen, neue touristische Angebote zu schaffen, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und die Region, beziehungsweise den Standort Lutherstadt Eisleben im Landkreis Mansfeld-Südharz langfristig attraktiver zu gestalten.

Zur fachlichen Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten wurde im Oktober 2023 eine Machbarkeitsstudie zur touristischen Erschließung des Standortes erarbeitet. Diese Untersuchung bestätigt grundsätzlich die Eignung des Standortes für die geplante Entwicklung und bildet eine wesentliche Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Vorgesehen sind unter anderem infrastrukturelle Maßnahmen zur Besuchererschließung, Informations- und Präsentationsangebote, Aufenthalts- und Spielbereiche sowie weitere Einrichtungen, die der touristischen Nutzung und Vermittlung des historischen Ortes dienen.

Die geplante Entwicklung ist zwingend an den konkreten Fundort gebunden, da sich die archäologischen Befunde unmittelbar innerhalb der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden. Daher ist die Errichtung des neuen touristischen Standortes zur Thematik Königspfalz Helfta an eben diese Flächen gebunden. Eine räumliche Alternative besteht demnach nicht. Gleichzeitig erfordert die besondere Bedeutung der archäologischen Fundstellen eine geordnete städtebauliche Planung, um den Schutz des Bodendenkmals mit den Anforderungen der touristischen Nutzung in Einklang zu bringen. Durch den Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung geschaffen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung, Besucherlenkung, Freiraumgestaltung und denkmalpflegerische Belange verbindlich geregelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt vorzeitig gemäß § 8 Abs. 4 BauGB, da die zeitnahe Umsetzung des Vorhabens von besonderer Bedeutung ist. Die Planung seitens der Lutherstadt Eisleben sieht eine schnelle zeitliche Umsetzung insbesondere im Zusammenhang mit den Förderprogrammen des Strukturwandels vor. Eine vorherige Anpassung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes kann den Entwicklungsprozess erheblich verzögern und die Umsetzung der geplanten Maßnahmen gefährden. Somit liegen die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan vor, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird und die beabsichtigte Nutzung den langfristigen Entwicklungszielen der Lutherstadt Eisleben nicht entgegensteht.

Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan eine Steuerung der Flächenentwicklung und schafft Planungssicherheit für alle Beteiligten. Gleichzeitig können durch die Bauleitplanung (insbesondere im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes) die Belange des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes, der Erschließung sowie der touristischen Entwicklung in einem aufeinander abgestimmten Verfahren berücksichtigt und untereinander abgewogen werden.

1.2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ wird als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Lutherstadt Eisleben sieht für den Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzung vor. Damit entspricht die geplante Entwicklung eines Sondergebietes für Tourismus nicht der bisherigen Darstellung des FNP. Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist daher eine Änderung des FNP, zur Schaffung der planerischen Grundlage für den neuen Tourismusstandort, erforderlich. Nach § 8 Abs. 4 kann ein Bebauungsplan bereits vor Abschluss des Änderungsverfahrens für den FNP aufgestellt werden, wenn mit der Änderung in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Gleichzeitig darf die geplante Entwicklung nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen und dringende Gründe die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes erfordern.

Für den Verfahrensablauf bis zu den frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB liegt folgende Zeitschiene vor.

Der Stadtrat hat am 16.04.2024 mit der Beschluss-Nr. 29/727/24, ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 4 vom 30.04.2024, die Umsetzung des Vorhabens „Königspfalz Helfta“ als Strukturwandelprojekt beschlossen.

Am 27.11.2025 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2025 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 12 der Lutherstadt Eisleben bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 12 vom 16.12.2025 fand in der Zeit vom 18.12.2025 bis einschließlich dem 26.01.2026 durch öffentliche Auslegung des Entwurfes statt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2025 um Äußerung bis zum 26.01.2026 gebeten. Die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurden im Nachgang abgewogen und die entsprechenden Änderungen in den Planstand eingearbeitet.

Weitere Verfahrensschritte folgen, sind aber noch nicht terminlich definiert.

1.3 Geltungsbereich

Das Gebiet des Entwurfs zum Bebauungsplan „Königspfalz Helfta“ liegt zwischen dem Windmühlenweg, der Bahnstrecke Halle (Saale) - Hann. Münden, dem Hüttengrund sowie der bestehenden Wohnbebauung und umfasst entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen die folgenden Flurstücke: Gemarkung Helfta Flur 22, Flurstücke 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.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 9,6 ha.

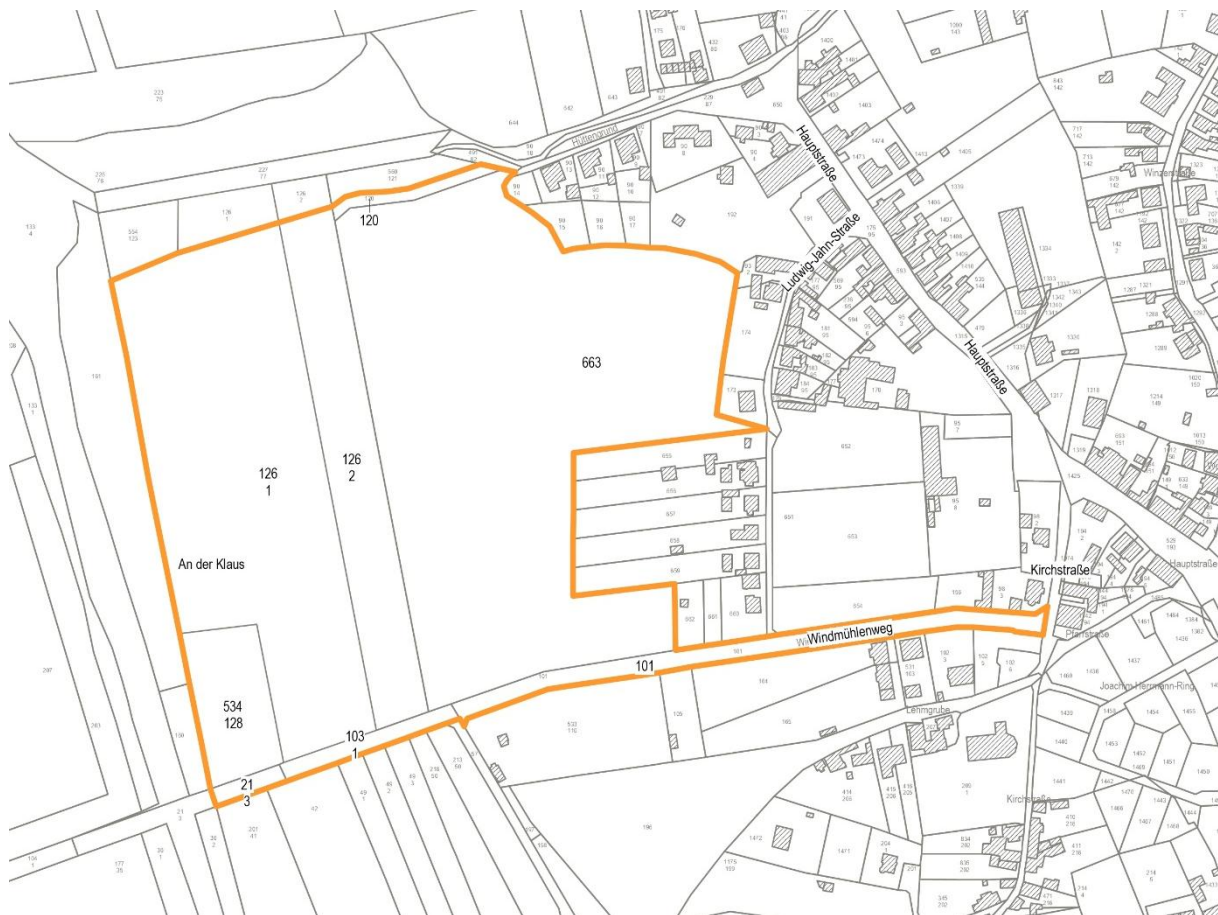


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches und der Flurstücke, ohne Maßstab (Quelle: ALK Auszug als DXF-Export, Lutherstadt Eisleben, Stand 09/25 Gemarkung Helfta, Flur 22 und 23 auf Basis des LVermGeo)

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für den Entwurf zum Bebauungsplan „Königspfalz Helfta“ ergeben sich wesentliche Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan 2010 Sachsen-Anhalt, dem Strukturentwicklungsprogramm 2038 Sachsen-Anhalt, dem Masterplan Tourismus 2027 Sachsen-Anhalt und dem Regionalplan Halle sowie dem Masterplan Strukturwandel des Landkreises Mansfeld-Südharz.

Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt 2010

Das Landesentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt stellt ein übergeordnetes Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Bundeslandes dar. Er bildet mit seinen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Raumordnung die Grundlage für eine wirtschaftlich, ökologisch und sozial ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur und koordiniert die Nutzungsansprüche an die vorhandenen Flächen.

- G 2: Kulturlandschaft erhalten und historische Elemente bewahren und entwickeln, touristische Potentiale in ländliche Räume integrieren und als Kulturgut weiterentwickeln,
- G 3: Konzepte zur Weiterentwicklung von ländlichen Räumen erarbeiten, welche von starkem Nutzungswandel betroffen sind,
- Z 15: Tourismus und Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken,
- G 8.3: Standorte für Landwirtschaft und Tourismus im ländlichen Raum sichern, gegenseitige Ergänzung der beiden Nutzungsformen,
- G 134: Wirtschaftszweig des Tourismus nachhaltig ausbauen, um Wirtschaft zu stärken und neue Arbeitsplätze zu schaffen, barrierefreie sowie umwelt- und sozialverträgliche Entwicklung,
- G 136: Kulturtourismus steht im Vordergrund, Stärkung durch geeignete Maßnahmen,
- Z 145: Kultur als wesentliches Potential erhalten, sichern und weiterentwickeln, Kulturerbe schützen und pflegen, qualitativ hochwertige Kulturangebote befördern,
- G 145: Aufwertung der kommunalen Infrastruktur und des Ortsbildes unter besonderer Berücksichtigung spezifischer Anforderungen bestimmter Zielgruppen,
- G 146: gute Erreichbarkeit von touristischen Angeboten mit ÖPNV, Anbindung an regionale und überregionale Radwege.

Am 02.09.2026 wurde der 2. Entwurf zur Neuaufrstellung des Landesentwicklungsprogramms Sachsen-Anhalt beschlossen und befindet sich derzeit in der Phase der öffentlichen Beteiligung. Durch die Fortschreibung finden eine Aktualisierung und Überarbeitung der Zielstellungen der Raumordnung statt. Die Ziele und Grundsätze hinsichtlich der vorliegenden Planung gelten weiterhin:

- Kapitel 2.2 Kulturlandschaften, kulturelles Erbe
 - G 2.2-1 Erhaltung, Schutz und Entwicklung der Kulturlandschaften
 - G 2.2-4 Regionale Kulturlandschaftskonzepte
 - G 2.2-5 Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege
- Kapitel 5.2 Tourismus und Erholung
 - G 5.2-1 Tourismuswirtschaft
 - G 5.2-2 Touristische Infrastruktur
 - G 5.2-3 Stärkung touristischer Potenziale
 - G 5.2-7 Kulturtourismus
 - Z 5.2-8 ÖPNV-Anbindung
- Kapitel 6.2.2 Solarenergie
 - Z 6.2.2-1 Solaranlagen auf Dach- und an Gebäudeflächen

- Kapitel 7.2 Freiraum- und Ressourcenschutz
 - Z 7.2.2-1 Schutz von Natur und Landschaft
 - Z 7.2.2-9 Regeneration von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die vorliegende Planung deckt sich demnach sowohl mit den aufgestellten Zielen und Grundsätzen zur Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms Sachsen-Anhalt von 2010 als auch mit den Zielstellungen des 2. Entwurfs zur Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Sachsen-Anhalt.

Strukturentwicklungsprogramm 2038 Sachsen-Anhalt

Das Strukturentwicklungsprogramm beschäftigt sich mit der Transformation des Mitteldeutschen Reviers in Sachsen-Anhalt. Die Planung ist in das Handlungsfeld „Wirtschaft und Innovation“ mit dem Thema Tourismus (Kapitel 4.2.8) einzuordnen.

Der Landkreis Mansfeld-Südharz und damit die Lutherstadt Eisleben gehören zur Tourismusregion Harz. Laut Analyse sind eine große kulturelle Vielfalt und unterschiedlichste Naturlandschaften in der Strukturwandelregion vorzufinden. Allgemein wird für Sachsen-Anhalt die positive Entwicklung und der stetige Bedeutungszuwachs des Tourismus betont. Von Vorteil für die Region wird die zentrale Lage und gute infrastrukturelle Anbindung benannt sowie eine zunehmende Nachfrage nach Tages- und Kurzurlaubsreisen. Dabei soll sich die Region auf nationaler und internationaler Ebene unter Berücksichtigung des differenzierten Angebots in den Teilräumen positionieren. Es werden Potentiale gesehen, neue Zielgruppen durch kreative und innovative Angebote und Ausflugsziele zu erschließen und eine Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Region zu fördern.

Das Programm sieht im Tourismussegment einen bedeutenden Wirtschaftsfaktor und besonders für den ländlichen Raum eine strukturfördernde und strukturstabilisierende Funktion. Voraussetzung hierfür ist ein qualitativ hochwertiger Ausbau sowie die Neu- und Weiterentwicklung des Angebots an touristischen Produkten entsprechend den Festlegungen im Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027.

Handlungsbedarf wird bei der Stärkung des Tourismus im ländlichen Raum gesehen, wobei Stadt-Umland-Verflechtungen im Bereich Tourismus zu berücksichtigen sind und die Verknüpfung von Kultur- und Naturtourismus stärker hervorgehoben werden. Der Fokus liegt auch auf der Unterstützung beim Strukturwandel und der Stärkung touristischer Besucherziele innerhalb des Mitteldeutschen Reviers. Vorrangig umgesetzt werden Vorhaben, die zur Attraktivitätssteigerung und Neuerrichtung überregional bedeutsamer touristischer Infrastrukturen beitragen. Von besonderem Interesse sind dabei Angebote, die den Ganzjahrestourismus fördern.

Konkret benannt sind im Programm die Pfalzen in Memleben und Tilleda. Die Planung zur Königspfalz Helfta ergänzt demnach das bestehende Angebot.

Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027

Der Masterplan Tourismus formuliert eine klare Vision, um Sachsen-Anhalt als modernes Kulturreiseland touristisch zu vermarkten. Ziele sind u.a., innovative Produkte bereitzustellen und wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Außerdem soll das Selbstbewusstsein der Menschen vor Ort und die Identifikation der Bevölkerung mit der Region vorangetrieben und durch eine zielgerichtete touristische Förderung erreicht werden.

Um dieses Zielbild zu erreichen, wird auf drei zentrale Reisemotive fokussiert. Dazu zählt insbesondere „Weltkultur und Geschichte an Originalschauplätzen erleben“, welches auf die UNESCO-Welterbestätten abzielt, aber explizit die Erweiterung des Angebotsprofils um die Entdeckung bedeutender Geschichtsorte vorsieht. Die wiederentdeckte Königspfalz Helfta stellt genau solch eine Ergänzung dar und kann auch als „Ort im Wandel der Zeit“ erlebt werden, indem eine Verbindung zwischen faszinierenden Bauwerken und der umgebenden (Kultur-) Landschaft etabliert wird.

Regionalplan Halle

Der regionale Entwicklungsplan Halle konkretisiert, ergänzt und differenziert die auf Landesebene aufgestellten Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Er bildet die Grundlage für die räumliche Entwicklung der Kreise und Gemeinden in der Planungsregion.

Leitbild 1 „Wachstum und Innovation“:

- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit,
- Nutzung weiterer Wachstumschancen im Bereich Tourismus bei gleichzeitiger Sicherung und Modernisierung der bestehenden touristischen Infrastruktur.

Leitbild 3 „Ressourcen bewahren, Kulturlandschaft erhalten“:

- Pflege und Weiterentwicklung der vielfältigen Kulturlandschaft mit archäologischen Denkmälern,
- Sicherung und Entwicklung des Freiraums, dessen Funktionen und die Verstärkung der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- Sicherung besonders wertvoller Natur- und Kulturgüter,
- Beitrag zur Stabilisierung von ländlichen Räumen.

Grundsätze der Raumordnung:

- 4.22 G: nachhaltige Entwicklung des Tourismus durch die Verbesserung und Erweiterung der touristischen Einrichtungen / Infrastruktur im Rahmen der nachhaltigen Entwicklung,
- 4.28 G: Erhalt der Kulturlandschaften sowie der Kultur- und Naturdenkmäler, Entwicklung kultureller Infrastruktur, welche die Ausprägung kultureller Identität fördert.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung:

- 5.1.3.3.2. G: Förderung der touristischen Potentiale durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten,
- 5.1.3.3.3. Z: Sicherung des Angebots an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen durch die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage,
- 5.5.4.2. G: Anbindung von touristischen Einrichtungen an regional bedeutsame Verkehrswege, ÖPNV und Radwegenetz ist anzustreben.

Einzelfachliche Grundsätze:

Wirtschaft (6.7)

- G: positive Entwicklung in allen Wirtschaftszweigen, Überwindung der Strukturprobleme und Standortnachteile.

Kultur- und Denkmalpflege (6.17)

- G: Förderung landesweiter Schwerpunkte als Beitrag zur europäischen Kultur, Entwicklung und Stärkung spezifischer Angebote und kultureller Identität in den Regionen,
- G: Erhalt und Schutz vor Beeinträchtigungen kulturhistorisch wertvoller Zeitzeugen der Geschichte der Region,
- G: nach Möglichkeit öffentliche Erschließung archäologisch-historischer Kulturgüter.

Erholung, Freizeit und Tourismus (6.18)

- G: touristische Attraktivierung und Verknüpfung historischer Standorte in Städten innerhalb der Planungsregion.

Es kann abschließend festgehalten werden, dass die vorliegende Planung mit den Zielvorstellungen und Entwicklungsgrundsätzen des Regionalplans übereinstimmt.

Masterplan Strukturwandel Landkreis Mansfeld-Südharz

Nach dem Masterplan Strukturwandel des Landkreises Mansfeld-Südharz stellt die Tourismusbranche eine wichtige Grundlage für Tätigkeiten und Projekte im Strukturwandelprozess auf Landkreisebene dar. Zu verorten ist der Tourismus im Themenfeld 4 des Masterplans. Dieser nennt eine Fokussierung auf den Natur- und Erlebnistourismus sowie den Schwerpunkt Kultur als eine Möglichkeit, das Angebot im Sektor Tourismus auszubauen. Dazu ist eine Anpassung an verschiedene Zielgruppen als auch die Hebung vorhandener Marktpotentiale notwendig. Zur Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur sollen, mit dem Ziel der Verzahnung von Naherholung, Tourismus und Kultur, ausgewählte touristische Zentren mit überregionaler Ausstrahlung gezielt unterstützt werden. In diesem Zuge wird die wiederentdeckte Pfalz in Helfta als entsprechende Möglichkeit gewürdigt.

Die Weiterentwicklung touristischer Infrastruktur ist demnach ein zentraler Hebel zur Schaffung neuer wirtschaftlicher Perspektiven in der Region. Die Königspfalz Helfta als kulturhistorischer „Hotspot“ mit überregionaler Ausstrahlung sticht dabei besonders hervor, ist jedoch ebenso eingebettet in ein Netzwerk bestehender kulturhistorischer Anziehungsorte und ergänzt und rundet dieses ab. Als Ziele werden die wissenschaftliche Erschließung, die Präsentation der archäologischen Funde sowie die touristische und digitale Inszenierung des Standortes formuliert.

Strukturentwicklungsprogramm Mitteldeutsches Revier Sachsen-Anhalt

Auch das Strukturentwicklungsprogramm Mitteldeutsches Revier Sachsen-Anhalt bewertet hochwertige touristische Infrastrukturen als wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Transformation der Region. Insbesondere die Attraktivitätssteigerung und Neuerrichtung überregional bedeutsamer touristischer Angebote im Kultur- und Naturtourismus werden als strategische Handlungsfelder benannt.

Machbarkeitsstudie Königspfalz Helfta 2023

Die Machbarkeitsstudie zur Entwicklung der Königspfalz Helfta als touristischer Standort ordnet das Vorhaben eindeutig in die übergeordneten Ziele der Landes-, Regional- und Tourismusentwicklung ein. Die geplante Entwicklung eines Freilichtmuseums mit Besucherzentrum, archäologischen Erlebnisangeboten sowie ergänzender touristischer Infrastruktur entspricht insbesondere den Strategien des Strukturwandels im Mitteldeutschen Revier sowie den kultur- und tourismusbezogenen Entwicklungszielen des Landes Sachsen-Anhalt und des Landkreises Mansfeld-Südharz.

Die Studie formuliert ein Grobkonzept inklusive Nutzeransprüchen und daraus abgeleiteten Anforderungen an die touristische Infrastruktur. Dies bildet die Grundlage für die weiteren Planungen, wie auch dem vorliegenden Bebauungsplan.

Hinsichtlich der Anforderungen wurde in Abstimmung mit Vertretern der Lutherstadt Eisleben sowie des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ein Angebotskonzept für die touristische Inwertsetzung entwickelt und abgestimmt. Folgende Hauptpunkte wurden dabei herausgearbeitet:

- Erlebnis- und Informationsangebot und Erfüllung eines gesellschaftlichen Bildungsauftrags,
- Aufteilung des Areals in einen eintrittsfreien Außenbereich und einen eintrittspflichtigen Innenbereich,
- Angebot im eintrittsfreien Bereich soll sich auf die authentischen archäologischen Befunde konzentrieren,
- Angebot im Bezahlbereich mit Besucherzentrum beinhaltet thematische Vertiefungen und ausführliche regionale Einordnungen,
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch einen Spielplatz und Picknickbereich im eintrittsfreien Areal,

- Angrenzung des Informations- und Erlebnisangebotes von anderen archäologischen / historischen Stätten, zur Vermeidung von Kopie und Konkurrenz,
- die Abgrenzung soll durch folgende Elemente erreicht werden:
 - keine originalgetreue Wiedererrichtung der historischen Anlagen,
 - Erlebbarkeit der Fundstätten über einen Weg durch die Anlage und einem Schutzbau,
 - stilisierte Nachbildung der Raumkanten der Radegundiskirche und Errichtung einer Aussichtsplattform,
 - stilisierte Rekonstruktion weiterer Gebäude,
 - teilweise Rekonstruktion der Wall-Graben-Befestigung,
- Betriebskonzept ohne notwendiges Personal zur kontinuierlichen Besucherbetreuung - mediengestützte Besucherbetreuung mit Kassenautomat und Drehkreuz,
- Mischung aus analogen und digitalen Angeboten, zur Bedienung verschiedener Nutzer- und Altersgruppen,
- Etablierung eines Netzwerkes an freien Mitarbeitern (für Führungen etc.) über einen zu gründenden Verein.

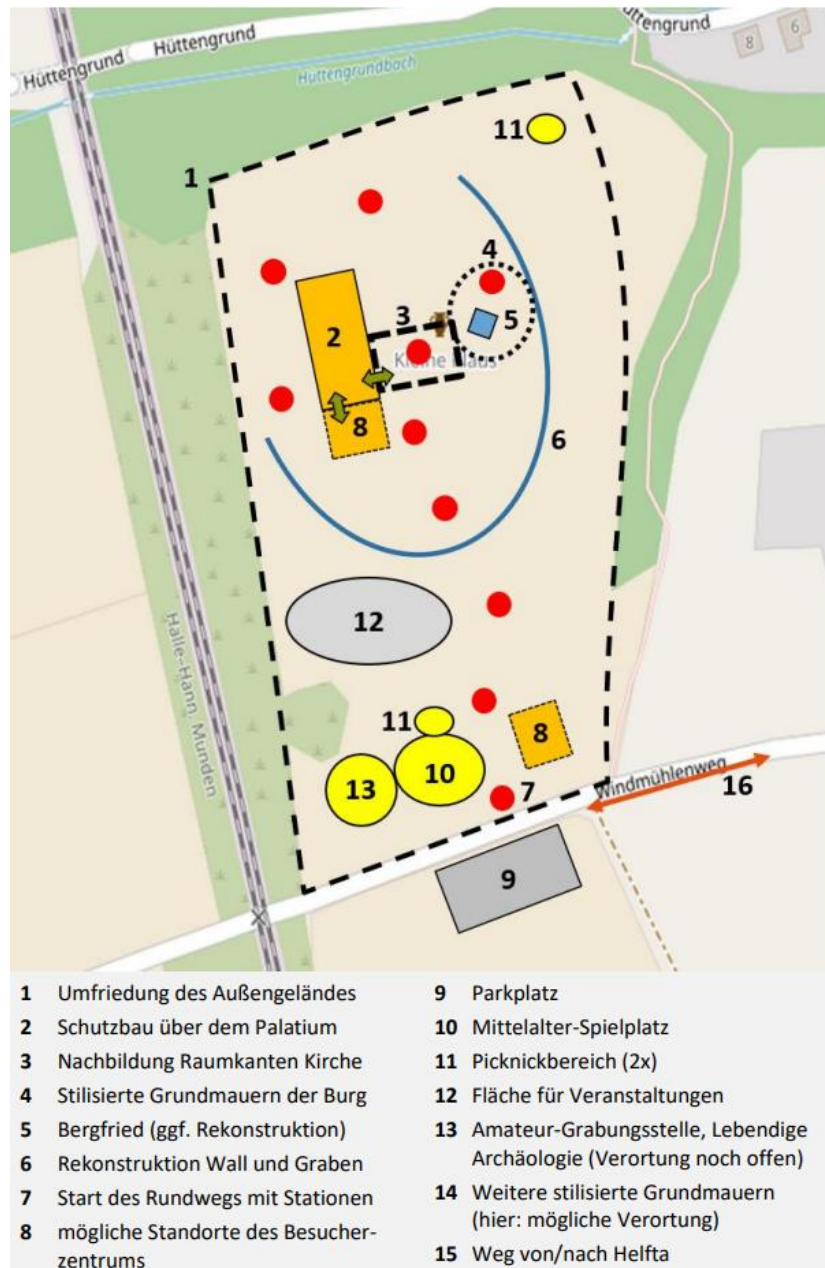


Abbildung 2: Übersicht über die geplanten Maßnahmen im Bereich der Königspfalz (BTE 2023, Kartengrundlage OpenStreetMap)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der FNP der Lutherstadt Eisleben ist wirksam mit Bekanntmachung vom 29.08.2013 und wurde zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 3, wirksam einen Tag nach Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 vom 13.02.2026. Eine 4. Änderung des FNP befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt in Aufstellung.

Der FNP der Lutherstadt Eisleben stellt den gesamten Bereich des Plangebiets als „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Überlagert wird die Fläche zusätzlich von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Im Bereich des Windmühlenwegs verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung des Abwasserzweckverbandes (AZV) Eisleben - Süßer See. Damit entspricht die Entwicklung eines Sondergebiets für Tourismus nicht der bisherigen zugrundeliegenden Konzeption des FNP.

Der FNP der Lutherstadt Eisleben führt den Hüttengrund als geschütztes Biotop auf. Dieses grenzt nördlich an das Plangebiet. In einer Stellungnahme zum FNP weist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA)

darauf hin, dass u.a. Hohlwege dem gesetzlichen Schutz nach § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA unterliegen. Für die Planung bedeutet das den Erhalt des Katzenstegs in seiner derzeitigen Gestalt.

Der Teilplan Archäologische Bodendenkmale des FNP weist die Fläche des Geltungsbereichs fast vollständig als flächiges Bodendenkmal aus.

Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus den veränderten Rahmenbedingungen, die durch die Machbarkeitsstudie zur touristischen Entwicklung der Königspfalz Helfta aufgezeigt wurden.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des FNP erforderlich. Diese soll die planerischen Grundlagen schaffen, um den neuen Tourismusstandort am Windmühlenweg planungsrechtlich abzusichern. Dies geschieht im nachträglichen Verfahren gemäß § 8 Abs. 4 BauGB.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, haben das vorrangige Ziel, klimatische Funktionen zu sichern und durch Entwicklungsmaßnahmen eine Biotopvernetzung zu bewirken. Des Weiteren ist die Pflege und der Erhalt der naturtypischen Kultur- und Erholungslandschaft auf diesen Flächen vorgesehen und es wird auf die Freizeit- und Erholungsfunktion der durch Landwirtschaft geprägten Landschaft verwiesen.

Durch die vorliegende Planung wird, wenn auch nicht der Landwirtschaft, so zumindest aber dem Freizeit- und Erholungsbedarf entsprochen und dieser durch die Entwicklung gestärkt.

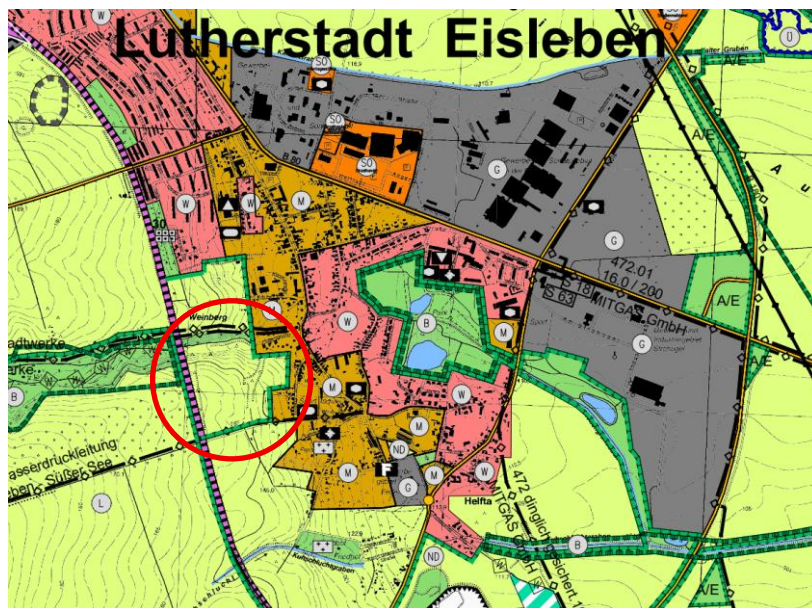


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP Lutherstadt Eisleben mit Darstellung des Plangebietes, ohne Maßstab (Quelle: FNP 2013)

1.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Eisleben 2040

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Eisleben 2040 (INSEK), aus dem Jahr 2024, bildet die Grundlage für die langfristige Stadtentwicklung der Lutherstadt.

Der Tourismus stellt für Eisleben einen wichtigen Wirtschaftsbereich dar. Von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung ist der sogenannte Luthertourismus. Allerdings steht Eisleben mit dem Thema Luther in starker Konkurrenz zu Eisenach und Wittenberg. Daher ergibt sich für Eisleben die Aufgabe, zukünftig das touristische Angebot auf andere Themenfelder auszuweiten, breiter aufzustellen und weiter zu fördern, was sich in der Zielvision „breit aufgestelltes Tourismus- / Kultur- und Freizeitangebot“ widerspiegelt.

Neben dem Kulturtourismus, insbesondere Martin Luther, liegen Potentiale im Rad- und Wandertourismus. Der Raum zwischen Eisleben und Seeburg am Süßen See spielt darüber hinaus auch für den Wassertourismus eine Rolle. Einen weiteren Anknüpfungspunkt bietet die Industrie- und Bergbauvergangenheit der Region. Eine

Machbarkeitsstudie zur touristischen Erschließung der wiederentdeckten Königspfalz Helfta kommt zum Schluss, dass dieses Potential für eine touristische Entwicklung aufweist und eine Erweiterung des kulturellen Portfolios Eislebens darstellt.

Durch die räumliche Nähe und den geschichtlichen Zusammenhang mit dem Kloster Helfta besteht ein großes Potential zur gemeinsamen Vermarktung. Über das Kloster kann die Königspfalz an die Straße der Romanik angebunden werden und stellt zugleich ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber den jeweils in etwa 40 km Entfernung gelegenen Pfälzen Tilleda und Memleben dar. Eine themen- und angebotsübergreifende Marketingstrategie innerhalb der Lutherstadt Eisleben und auf Landkreisebene stellt einen zentralen Baustein dar.

Die vorliegende Planung zur Königspfalz Helfta erschließt, entsprechend den Vorgaben des INSEK, neue touristische Potentiale und schafft mit dem Aussichtsturm und weiteren geplanten Maßnahmen eine Verbindung von Kultur und Natur (-erleben), indem die exponierte Lage der Königspfalz über der nahen Umgebung hervorgehoben wird und Blickbeziehungen in die Kulturlandschaft bestehen.

Das INSEK beschreibt darüber hinaus weitere Entwicklungsabsichten, die für den Planungsbereich und die zukünftige Entwicklung als Sondergebiet für touristische Zwecke von Bedeutung sind. So sollen durch Pflege, Erhalt und Weiterentwicklung die vielfältigen Landschaftsstrukturen gesichert werden. Gleichzeitig soll mithilfe von Ausgleichsmaßnahmen entlang der Bahntrasse von Helfta in Richtung Eisleben eine Verbindung der unterschiedlichen Landschaftsräume erzielt werden.

Das Plangebiet liegt nach dem INSEK in einer übergeordneten Landschaftsverbindung, die sich von Ost nach West über Helfta, den Geltungsbereich, nach Schmalzerode und über Bischofrode und Sittichenbach bis Rothen-schirmbach erstreckt. Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zum Klimaschutz ist eine verbesserte Fuß- und Radwegeinfrastruktur, eine klimagerechte Gestaltung von Funktionsräumen wie beispielsweise Parkplatzflächen als auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen vorgesehen.

1.4.4 Schutzgebiete

Das Vorhaben betrifft flächenmäßig aktuell keine nach § 29 - 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesenen Schutzgebiete, keine ergänzenden nach § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) ausgewiesenen Schutzgebiete und keine Gebiete des Natura-200-Netzes.

Da die Datengrundlage derzeit überarbeitet wird und es potenzielle, nach § 30 BNatSchG zu schützende Biotope innerhalb des Geltungsbereiches gibt, ist eine Biotoptypenkartierung inklusive der Bewertung des Schutzstatus notwendig. Die Ergebnisse der Kartierung liegen vor. Demnach befinden sich nach § 22 NatSchG LSA geschützte Biotope (Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsmäßig genutzter Flächen) im Plangebiet. Es gibt keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Die Kernstadt Eisleben mit der Ortschaft Helfta liegt in der Eislebener Senke zwischen der Mansfelder Platte im Norden und dem Hornburger Sattel im Süden. Der Bach Böse Sieben durchquert das Gemeindegebiet dem Verlauf der Eislebener Niederung folgend in West-Ost-Richtung.

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen der Ortschaft Helfta, nördlich des Windmühlenwegs und umfasst eine Fläche von etwa 9,6 ha, die anteilig landwirtschaftlich und als Wiese genutzt wird. Im Osten wird das Gebiet durch die Bahnstrecke Halle (Saale) - Hann. Münden und im Norden durch die Böschung am Hüttengrund durch Bäume und Gehölze begrenzt. Östlich grenzt der Siedlungsrand Helftas an den Geltungsbereich, der durch private Gärten geprägt ist.

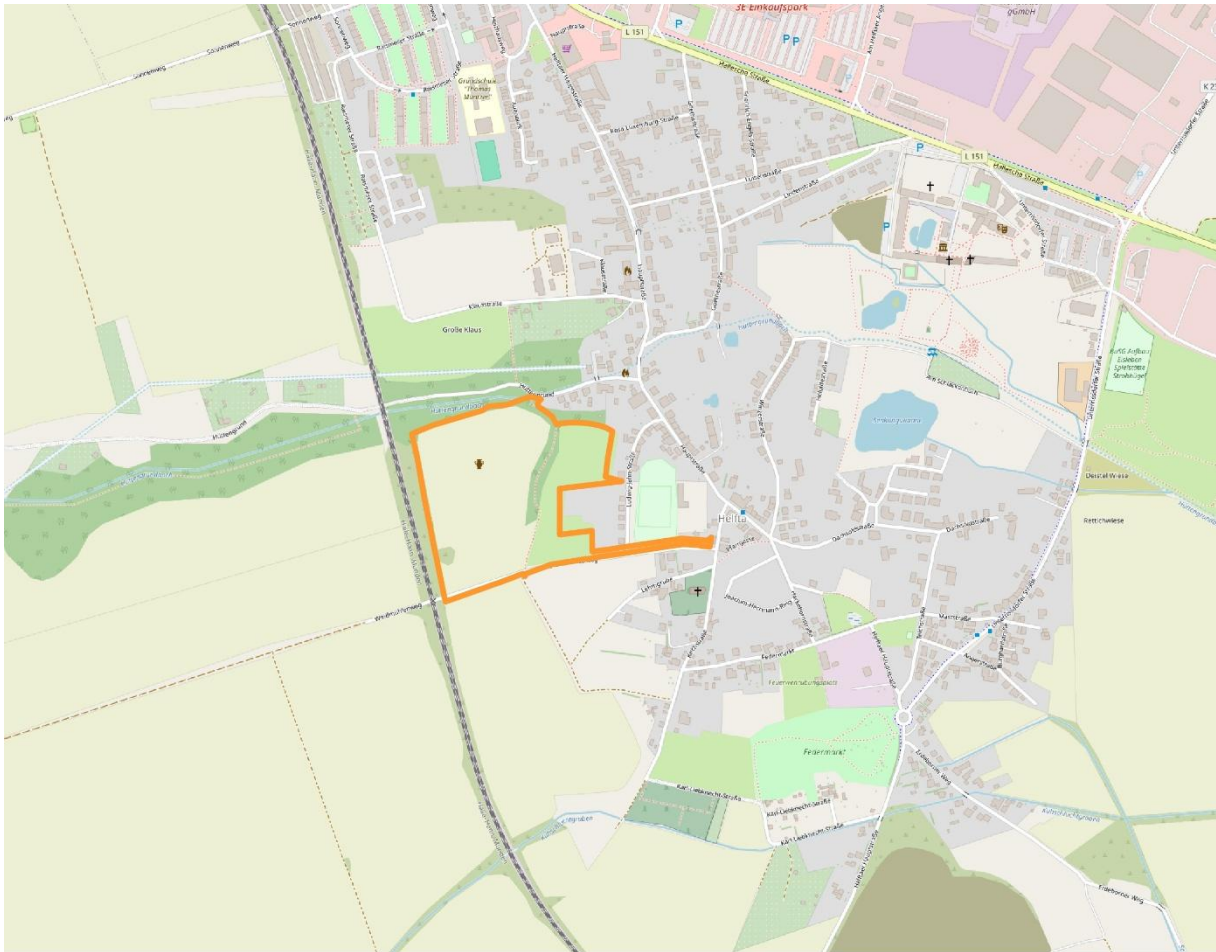


Abbildung 4: Lage des Geltungsbereiches in der näheren Projektumgebung, ohne Maßstab (Quelle: OpenStreetMap.de)

1.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich nach Erwerb in städtischem Eigentum und im Eigentum der Deutschen Bahn AG.

- Deutsche Bahn AG: Flur 22 Flurstück 21/3 anteilig.
- Gemarkung Eisleben: Flur 22, Flurstücke 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.

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und eine Straßenverkehrsfläche. Im Ergebnis der Bebauungsplanung wird der Anteil versiegelter Fläche zunehmen.

1.5.3 Gebäudebestand und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Hochbauliche Anlagen befinden sich derzeit nicht im Geltungsbereich.

Im Süden verläuft der Windmühlenweg als vollversiegelte Fläche. Die landwirtschaftlichen Wege und der Hohlweg des Katzenstegs sind unbefestigt und unversiegelt.

1.5.4 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet selbst wird über den auszubauenden Windmühlenweg aus östlicher Richtung erschlossen. Eine Erreichbarkeit aus Richtung Westen ist ebenfalls möglich. Überörtlich ist die Anbindung durch die Bundesstraßen

B 180 und B 80 gewährleistet. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle zur A 38 ist 11 km entfernt in der Ortschaft Rothenschirmbach gelegen.

Im Einzugsgebiet mit einer Fahrzeit von bis zu 60 Minuten liegen Erfurt, Leipzig, Bernburg, Halle und Nordhausen, wobei Halle und Bernburg in unter 45 Minuten Fahrzeit zu erreichen sind. Die B 80 stellt die (kürzeste) Verbindung vom Mittelzentrum Eisleben zum Oberzentrum Halle (Saale) dar.



Abbildung 5: Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz; rot: Bundesstraßen (Quelle: nach BTE 2023, geändert)

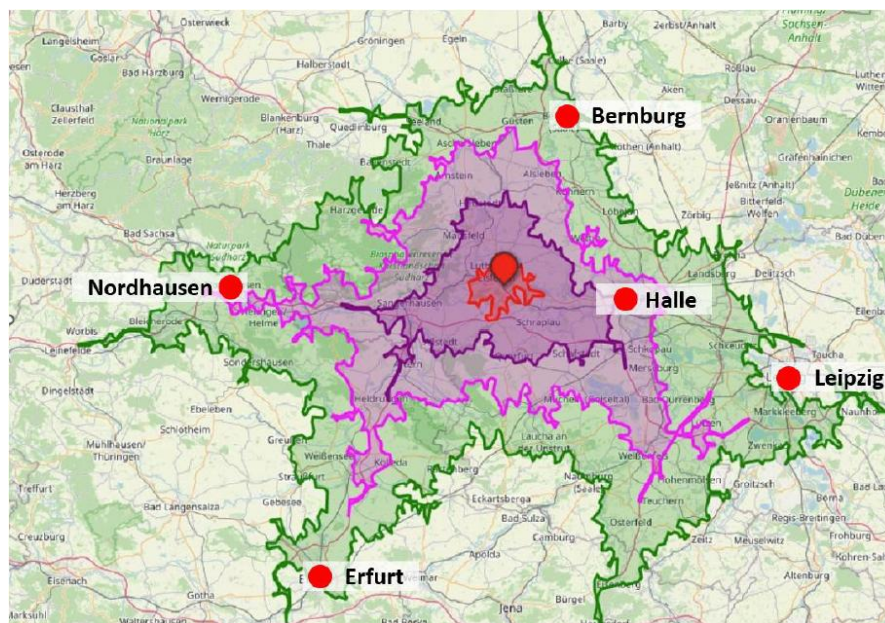


Abbildung 6: Einzugsbereich der Königspfalz Helfta nach PKW-Fahrzeit; rot: bis 15 min, lila: bis 30 min, pink: bis 45 min und grün: bis 60 min (Quelle: BTE 2023)

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der nächstgelegene Zugang zum ÖPNV besteht in Helfta an der Bushaltestelle *Denkmal* und ist ca. 600 m entfernt. Das Plangebiet grenzt an die Eisenbahnstrecke 6343 „Halle (Saale) Hbf. - Hann. Münden“. Die nächste Zugangsmöglichkeit zum Schienenpersonennahverkehr ist der Bahnhof Lutherstadt Eisleben, der in ca. 3 km Entfernung liegt.

Am Bahnübergang Windmühlenweg, unmittelbar an den Plangebiet anschließend, ist die Neuanlage einer S-Bahn-Station durch den Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt in Prüfung. Durch das Vorhaben zur Entwicklung der Königspfalz zu einem touristisch entwickelten und genutzten Ziel, wird das Fahrgastpotenzial weiter erhöht, wodurch laut Aussage des Verkehrsbetriebes eine Umsetzung realistisch erscheint.

Fuß- und Fahrradverkehr

Eine separate Infrastruktur für Fußgänger und Fahrradfahrer ist aktuell entlang des Windmühlenwegs nicht vorhanden. Über den Katzensteg, einen Hohlweg, besteht ein Zugang von Norden zum Plangebiet für Fußgänger.

Auf identischen Wegen, von Eisleben nach Seeburg und damit wenige Kilometer nördlich von Helfta, verlaufen die nationalen Wanderrouten Europäischer Fernwanderweg E11 und Lutherweg sowie der regionale Wanderweg Seeburg - Wippra - Falkenstein. Im Abschnitt Eisleben - Seeburg verläuft auf selbiger Route der Radweg Saale - Harz. Der Rundweg Süßer See - Salziger See und der Drei-Städte-Radweg verlaufen in größerer Entfernung östlich bzw. westlich von Helfta.

Durch Helfta, wenige 100 m östlich am Fundort vorbei, verlaufen der St. Jakobus Pilgerweg und der Lutherweg Eisleben - Naumburg.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den touristischen Wegen bietet sich eine attraktive Anbindung der Königspfalz über das Kloster Helfta an. Aktuell (Stand 2023) entwickelt der Landkreis Mansfeld-Südharz einen Radrundweg zu den Sehenswürdigkeiten des Landkreises. Dieser soll im Norden an den Europaradweg anknüpfen und auch die Königspfalz als touristisches Ziel bedienen.

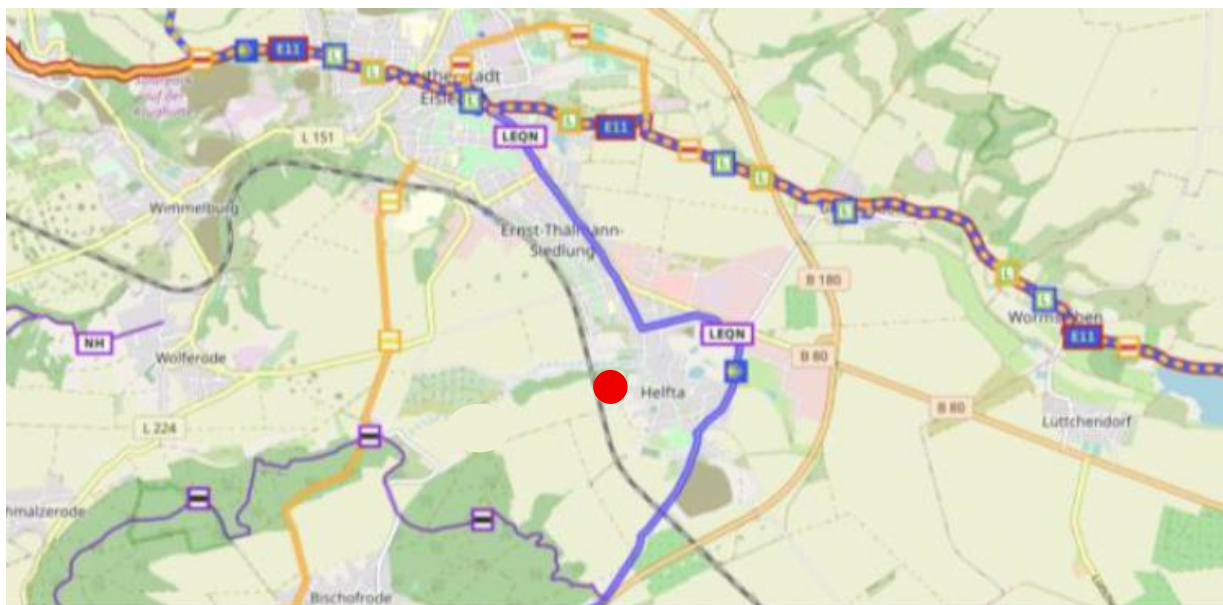


Abbildung 7: Verlauf der Rad- und Wanderwege im Umfeld des Plangebietes; gelb: Radwege, lila: Wanderwege (Quelle: BTE 2023)

1.5.5 Stadttechnische Erschließung

Derzeit besteht für den Geltungsbereich bis auf Strom keine stadttechnische Erschließung. Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Zuge der Realisierung über den auszubauenden Windmühlenweg.

Leitungsbestand

Im Windmühlenweg verläuft eine Schmutzwasserdruckleitung des AZV Eisleben - Süßer See und eine Stromleitung der Stadtwerke Lutherstadt Eisleben.

Gas

Das Plangebiet ist nach Aussage des Versorgers gastechnisch nicht erschlossen. Ein Anschluss an die bestehende Gasleitung in der Ludwig-Jahn-Straße ist möglich.

Strom

Eine Versorgung des Gebiets mit Strom ist durch eine entsprechende Leitung im Bereich des Windmühlenwegs gewährleistet, an die an geeigneter Stelle angeschlossen werden kann.

Erdwärme

Im Plangebiet wurden an einer Pilot-Erdwärmebohrung geothermische Testarbeiten durchgeführt. Im Zeitraum vom 30.03.2026 bis 02.04.2026 wurden Messdaten aufgezeichnet. Im Ergebnis konnte über die Sondenlänge von 100 m eine effektive Wärmeleitfähigkeit von 1,9 W/(m K) festgestellt werden, welche dem Erwartungswert der tiefengemittelten Wärmeleitfähigkeit für das Bohrprofil entspricht. Dies weist auf eine mittlere thermische Ergiebigkeit hin.

Trinkwasser

Das Plangebiet ist äußerlich derzeit nicht mit Trinkwasser erschlossen. Ein Anschluss kann über die Ludwig-Jahn-Straße hergestellt werden.

Entsorgung

Die Entsorgung ist über die städtischen Eigenbetriebe und den AZV Eisleben - Süßer See gewährleistet.

1.5.6 Umweltsituation

Artenschutz

Für Aussagen bezüglich des Artenschutzes wurde ein Gutachten durch LBU - Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH mit dem Stand 25.08.2026 erstellt. Im Bericht zu den faunistischen Sonderuntersuchungen vom 29.06.2026 sind die Ergebnisse der Erfassungen dokumentiert. Aufbauend auf diesen wurde eine Prognose durchgeführt, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Ebenso wurden Maßnahmenempfehlungen formuliert. Die Berichte und ihre Anlagen sind dem Bebauungsplan an Anlage beigelegt.

Laut Aussagen des Gutachtens zur faunistischen Ausstattung des Plangebietes ist das Vorkommen des Feldhamsters ausgeschlossen. Die Untersuchung ergab zudem, dass sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches ein belauener Fuchsbau befindet.

Im Geltungsbereich wurden im Rahmen der Erhebungen wurden 23 Brut- und 7 Gastvogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Darunter befinden sich überwiegend Arten der Gehölzlebensräume. Darüber hinaus sind Arten der halboffenen Landschaft mit Hecken und Gehölzgruppen vertreten. Im Bereich des Siedlungsrandes sind Artenvertreter der Siedlungsbereiche anzutreffen.

Immissionsschutz

Das Schallumfeld des Plangebietes wird in erster Linie durch die westlich verlaufende Bahnstrecke Halle (Saale) - Hann. Münden geprägt. Die Lärmkartierung der Bahnstrecke zeigt, dass für keinen Bereich des Plangebietes der Wert von 60 dB(A) überschritten wird. Große Teile des Geltungsbereiches liegen unterhalb von 55 dB(A). (Eisenbahn-Bundesamt o.J.)

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Mischgebiet mit an den Geltungsbereich angrenzender Wohnbebauung.

Boden, Altlasten, Abfall

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt vollständig in einem Radonvorsorgebereich nach § 121 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz. Es bestehen keine Auswirkungen auf die Aufstellung des Bebauungsplans und die Freiraumgestaltung. Für Gebäude in Radonvorsorgebereichen mit dauerhaften Aufenthaltsräumen oder dauerhaften Arbeitsplätzen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen die Konzentration von Radon zu ergreifen. Dazu gehören u.a. eine abgedichtete Bodenplatte bei Neubauten, Radonsperren sowie eine regelmäßige Messpflicht.

Die Untere Bodenschutzbehörde (Landratsamt Mansfeld-Südharz) empfiehlt zum Schutz der Böden die Beauftragung und Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung.

Im Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Hohlweges Katzensteg eine Altlastenverdachtsfläche mit einer wilden Müllkippe, welche von Gehölzen bewachsen ist.

Baugrund

Das Baugrundgutachten vom 27.05.2026 von Ingenieurconsult Baugrund und Grundbau GmbH für das Plangebiet stellt einen geschichteten Untergrund aus Oberboden, teils anthropogenen Auffüllungen sowie natürlich anstehenden Löss-, Sandlöss- und Geschiebemergelschichten fest. Unterhalb des Oberbodens stehen überwiegend Auffüllungen aus umgelagertem Ackerboden mit Mächtigkeiten von ca. 0,5 m bis 1,0 m an. In Teilbereichen wurden zusätzliche anthropogene Auffüllungen mit Fremdstoffanteilen wie Ziegelbruch, Sandstein-, Mörtel- und Kohleresten bis in Tiefen von etwa 2,5 m nachgewiesen. Darunter folgen glaziale Sedimente aus Löss, Sandlöss und Geschiebemergel. Die anstehenden Böden weisen überwiegend eine lockere bis mitteldichte Lagerung beziehungsweise weiche bis steife Konsistenz auf und sind insgesamt nur gering bis mäßig tragfähig. Zugleich besteht eine hohe Frost- und Wasserempfindlichkeit. Insbesondere die lockeren Auffüllungen und porösen Lössschichten neigen bei Durchfeuchtung zu Setzungen, Sackungen und Tragfähigkeitsverlusten.

Die durchgeführten Sickerversuche ergaben nur geringe Versickerungsfähigkeiten, weshalb die anstehenden Böden als schwach durchlässig einzustufen sind. Für bauliche Anlagen und befestigte Flächen werden daher bodenverbessernde Maßnahmen empfohlen, insbesondere Bodenaustausch sowie tragfähige Frostschutz- und Tragschichten. Für Wegeflächen sind aufgrund der Frostempfindlichkeit entsprechende Oberbauverstärkungen erforderlich. Insgesamt bestehen für die geplante Nutzung grundsätzlich bebaubare Verhältnisse, allerdings nur unter Berücksichtigung standortangepasster Gründungs-, Entwässerungs- und Wasserhaltungsmaßnahmen während Bauausführung und Betrieb.

Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich archäologischer Relevanz. Im Plangebiet befinden sich bekannte archäologische Fundplätze. Bei Erdarbeiten ist damit zu rechnen, dass bodenarchäologische Siedlungs- und Grabfunde zerstört werden könnten. Daher ist eine Genehmigung nach den denkmalrechtlichen Vorgaben erforderlich. Alle Eingriffe in den unterirdischen Raum bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 14 DenkmSchG LSA.

Klima und Luft

Die Lutherstadt Eisleben ist durch ein mildes und gemäßigtes Klima gekennzeichnet. Bei einem eindeutigen Sommermaximum liegt nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes der durchschnittliche Jahresniederschlag bei etwa 515 mm pro Jahr und die mittlere Jahrestemperatur bewegt sich um die 9,8°C. Nach der Köppen-Geiger-Klimaklassifikation kann das Klima in Eisleben der Kategorie CFB, gemäßigtes Ozeanklima bzw. maritimes Westseitenklima, zugeordnet werden. Eisleben liegt im subkontinental getönten Klima der Binnenbecken und Berghügelländer im Lee der Mittelgebirge und zeichnet sich durch niedrige Jahresniederschläge aus. Das östliche Harzvorland gehört zu den niederschlagärmsten Landschaften in Mitteldeutschland.

Wasser

Der Geltungsbereich liegt in keiner Trinkwasserschutzzone. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und liegt auch in keinem Überschwemmungsbereich. Das Gebiet entwässert überwiegend in den nördlich verlaufenden Hüttengrundbach.

Grundwasser wurde bei den Aufschlüssen nicht festgestellt. Nach Angaben des Gewässerkundlichen Landesdienstes, LHW-Sachsen-Anhalt, befindet sich der nächste Grundwasserstock ca. 20 m unter der Geländeoberkante bei etwa 130 bis 140 m NHN.

2. Allgemeine Planungsziele

Unter Berücksichtigung des Strukturwandels und seinen Folgen sowie der verstärkten Förderung von und Ausrichtung auf touristische Angebote in den Bergbaufolgelandschaften Sachsen-Anhalts ergibt sich die Prämisse, den Fundort der Königspfalz Helfta für ein möglichst breites Publikum zu inszenieren. Dafür ist die Errichtung einer den Anforderungen entsprechenden ressourcenschonenden und flächeneffizienten Infrastruktur unabdingbar.

Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan werden konkret folgende Planungsziele verfolgt:

- Förderung der Transformation im Strukturwandel durch Inwertsetzung eines landesbedeutsamen Kulturgutes für die Öffentlichkeit durch das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Tourismus,
- Schaffung eines touristischen Highlights,
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des touristischen Standortes Königspfalz Helfta,
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie Schutz der Denkmalbestände,
- Sicherung der nichtüberbaubaren Flächen bei gleichzeitiger Ermöglichung notwendiger touristischer Infrastruktur durch Festsetzung von Baugrenzen,
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung durch Einrichtung von Parkplätzen zur geordneten Abwicklung des Besucherverkehrs,
- Sicherung und Mehrung des Gehölzbestandes zur Schaffung einer attraktiven Kulisse, Strukturierung der Freiraumanlage und Wahrung wichtiger naturräumlicher Funktionen,
- Festlegung von Gestaltungsrichtlinien zur Schaffung einer städtebaulichen Qualität,
- Schaffung der Voraussetzungen zur geregelten Ver- und Entsorgung,
- Absicherung der planungsrechtlichen Sondernutzung gegenüber einer späteren abweichenden Umnutzung.

2.1 Konzeptentwurf

Für das Plangebiet wurde 2025 ein Konzeptentwurf erarbeitet. Mit dieser Rahmenplanung wurden die Ziele für die Entwicklung des Plangebiets formuliert und die künftige hochbauliche Struktur sowie der freiraumplanerische Ansatz geschaffen. Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich aus dem bereits erläuterten Ziel der Lutherstadt Eisleben, den Standort der archäologischen Fundstätte als touristische Attraktion zu entwickeln.

Der Konzeptentwurf definiert die Standorte sowie die Größe der hochbaulichen Anlagen. Gemäß der Konzeption erfolgt die Gliederung der Grünfläche durch Baum- und Heckenpflanzungen, insbesondere entlang der Straße und der Bahnstrecke sowie rings um den künftig kostenpflichtigen Bereich.



Abbildung 8: Konzeptentwurf für die Königspfalz Helfta (Quelle: ARGE RoosGrün | PDF Architekten BDA 2026)

2.2 Freiraumplanerisches Konzept

Das zugrundeliegende freiraumplanerische Konzept basiert auf den ausgeschriebenen VgV-Vorgaben und wurde von dieser Ausgangslage aus entwickelt. Es ermöglicht die Umsetzung eines sowohl kostenfreien als auch kostenpflichtigen Bereiches innerhalb des Plangebietes. Ausgehend vom Entrée verfolgt der Ansatz das Konzept „von intensiv zu extensiv“. Dabei soll die Nutzungsdichte bzw. die Frequentierung der verschiedenen Bereiche, je weiter man sich vom Eingang aus wegbewegt, nach Norden hin abnehmen.

Daher werden der Spielplatz, zwei Picknickbereiche und die Hobby-Ausgrabungsfläche in hoher räumlicher Konzentration zwischen Zugangsbereich und Ausstellungsbereich angeordnet. Auf der Freifläche vor dem kostenpflichtigen Ausstellungsbereich sind nahe am Besucherzentrum die Veranstaltungsfläche und mit etwas Abstand Ausgrabungen von vermuteten Siedlungsresten verortet.

Die einzelnen Bereiche sind durch Wege miteinander verbunden. Eine Wall-Graben-Anlage wird um einen Teil des kostenpflichtigen Bereiches rund um die bedeutenden Ausgrabungen angelegt.

Am Windmühlenweg ist nördlich an die Straßenverkehrsfläche anschließend ein straßenbegleitender Baumsaal über die gesamte Länge des Geltungsbereiches geplant. Auf Höhe des Plangebiets soll die Straße entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine straßenbegleitende Baumreihe erhalten. Die Baumgruppen entlang der Bahntrasse bilden eine Kulisse.

Zur weiteren Gliederung des ansonsten als offene Wiesenfläche geplanten Areals des Planungsgebiets sollen punktuell Einzelbäume oder Baumgruppen als Akzentuierung zum Einsatz kommen.

Typologie und Gestalt

Die Bebauung setzt sich aus dem Besucherzentrum, einem multifunktionalen Gebäude, einem Aussichtsturm und den Raumgerüsten zur Reinszenierung der Kirche, des Palatiums und des Bergfriedes zusammen. Die beiden Gebäude am Zugang zum Gelände weisen ein Vollgeschoss auf und haben eine maximale Höhe von 8,5 m. Der Aussichtsturm erreicht eine Höhe von 32,5 m und die abstrahierte Nachbildung der Kirche misst 22 m.

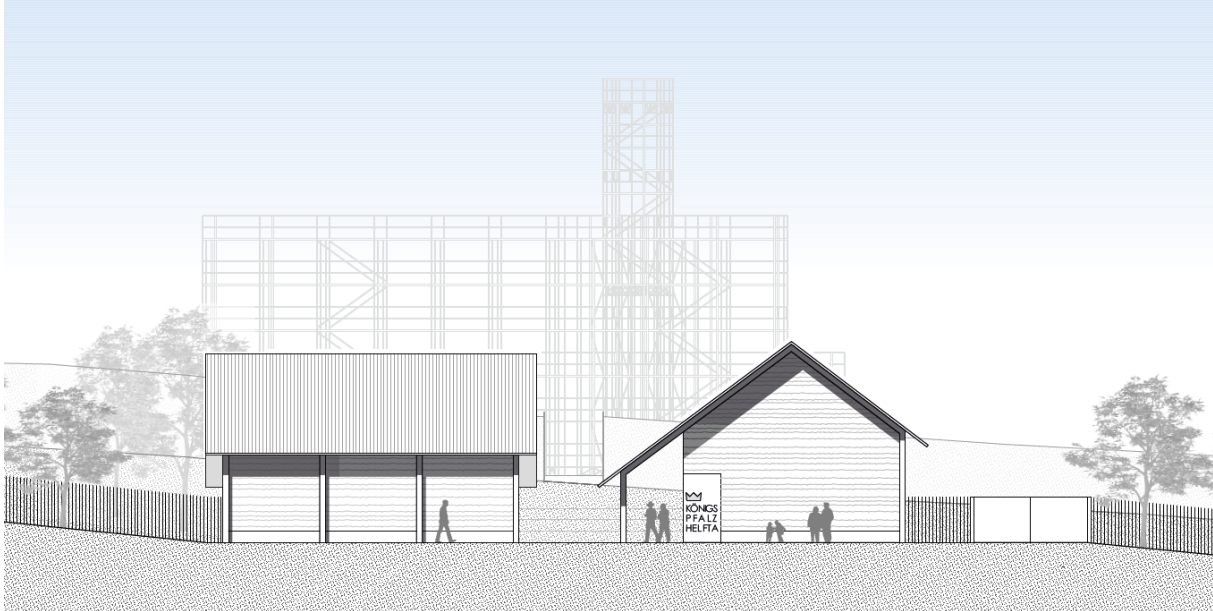


Abbildung 9: Ansicht des Besucherzentrums von Süden mit der abstrahierten Nachbildung der Kirche im Hintergrund (Quelle: ARGE RoosGrün | PDF Architekten BDA 2025)

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den bereits bestehenden Windmühlenweg erschlossen, der im Rahmen der touristischen Erschließung der Königspfalz Helfta von Osten bis zum Plangebiet für die zu erwartenden Verkehrsarten auszubauen ist. Eine Ankunft aus Richtung Westen ist ebenfalls möglich. Ein Ausbau der Verkehrsinfrastruktur von Bischofrode kommend ist aber nicht angedacht. Die Haupteerschließung erfolgt aus Osten kommend und führt über Helfta. Fußgänger haben zusätzlich die Möglichkeit, das Besucherzentrum von Norden kommend zu erreichen, indem sie den Katzensteg nutzen.

Eine Anbindung an den Linienbusverkehr erfolgt über die bestehende Bushaltestelle im Ort. Für Touristenbusse sind innerhalb des Geltungsbereiches eine Wendemöglichkeit, eine Haltestelle sowie Stellplätze für Reisebusse vorgesehen.

In direkter Nachbarschaft des Geltungsbereiches Königspfalz Helfta ist die Errichtung eines S-Bahnhaltepunktes durch die Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH am Bahnübergang Windmühlenweg angedacht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mitgeteilt, dass durch das hiesige Vorhaben das Fahrgastpotential gesteigert wird und eine Realisierung möglich erscheint.

Ruhender Verkehr

Für die Besucher, die mit dem PKW anreisen, ist ein ausreichend groß bemessener Parkplatz innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Dieser ist über den Windmühlenweg an das Straßennetz angebunden und liegt östlich des Besucherzentrums. Somit wird der gesamte motorisierte Individualverkehr vor Erreichen des Eingangs geordnet abgeleitet und abgestellt. Dadurch wird eine Trennung von motorisiertem und Fußgängerverkehr gewährleistet. Für Reisebusse, Caravan-Fahrzeuge und E-Ladesäulen werden auf der Fläche des Parkplatzes gesonderte Stellflächen vorgesehen. Innerhalb der öffentlichen Straße sind keine Stellplätze für KFZ vorgesehen. Direkt am Besucherzentrum wie auch am Parkplatz ist die Einrichtung von Fahrradabstellmöglichkeiten geplant.

2.4 Technische Ver- und Entsorgung

Strom, Gas und Erdwärme

Ein Anschluss des Geländes an das Stromnetz ist durch eine bestehende Leitung im Windmühlenweg gewährleistet. Es bedarf lediglich der Definition eines Übergabe- und Anschlusspunktes zur Versorgung der technischen Anlagen im Plangebiet.

Die Gebäude sollen mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe beheizt werden. Es ist eine Niedertemperaturheizung in Form einer Fußbodenheizung vorgesehen, die im Bedarfsfall durch photovoltaikgespeiste Elektro-Flächenheizung in ausgewählten, temporär zu beheizenden Räumen ergänzt werden kann.

Elektroverteiler werden in den Gebäuden und für die Veranstaltungsfläche bzw. Freianlagen vorgesehen. Es kann eine anteilige Überdachung der Parkplätze mit Photovoltaikanlagen auf Pergolen Anwendung finden.

Trinkwasser

Ein Anschluss des Geländes an die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an eine bestehende Leitung in der Ludwig-Jahn-Straße sichergestellt werden. Es bedarf lediglich der Definition eines Übergabe- und Anschlusspunktes zur Versorgung des Plangebiets. Die Einrichtung erfolgt mit Ausbau des Windmühlenwegs.

Entsorgung

Der Abwasserzweckverband Eisleben - Süßer See wird die Abwasserentsorgung des Gebiets durch ein Abwassertrennsystem übernehmen. Der Anschluss an das bestehende Kanalnetz wird am Übergabepunkt in der Ludwig-Jahn-Straße realisiert. Die genauen Übergabepunkte sind noch zu definieren.

2.5 Umweltsituation

Artenschutz

Für Aussagen bezüglich des Artenschutzes wurde ein Gutachten durch LBU - Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH mit dem Stand 25.08.2026 erstellt. Im Bericht zu den faunistischen Sonderuntersuchungen vom 29.06.2026 sind die Ergebnisse der Erfassungen dokumentiert. Aufbauend auf diesen wurde eine Prognose durchgeführt, ob durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Ebenso wurden Maßnahmenempfehlungen formuliert. Die Berichte und ihre Anlagen sind dem Bebauungsplan an Anlage beigelegt.

Es wird eine Bauzeitenregelung zur Vermeidung des Zugriffs auf besetzte Nester empfohlen. Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen dürfen ausschließlich außerhalb der Kernbrutzeit stattfinden. Fällungen während der Brutzeit sind nur nach Prüfung auf Vorhandensein besetzter Nester zulässig.

Weiterhin wird eine Bauzeitenregelung für stark störende Arbeiten empfohlen. Während der fortpflanzungsrelevanten Zeit dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden, die starke Lärmentwicklung oder Erschütterungen und Vibration des Bodens verursachen.

Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen und den dort angesiedelten Arten wird zudem eine Abschirmung am westlichen Rand des Plangebietes empfohlen.

Das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen vollumfänglich zulassungsfähig.

Vermeidungsmaßnahme 1: Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen

Vermeidungsmaßnahme 2: Zeitliche Beschränkung für Bauarbeiten mit starken Störwirkungen

Vermeidungsmaßnahme 3: Reduzierung von betriebsbedingten Störwirkungen durch eine abschirmende Heckenpflanzung.

Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung im Mischgebiet) werden Festsetzungen für durchzuführende Maßnahmen getroffen, die schädliche Lärmemissionen verhindern.

Zum Immissionsschutz werden in den textlichen Festsetzungen Aussagen getroffen.

Boden, Altlasten, Abfall

Die vorhandene Altlastenverdachtsfläche wird von der Planung nicht berührt und wird unverändert und von Vegetation bedeckt belassen. Während der Umsetzung der Planung ist eine bodenkundliche Baubegleitung vorgesehen.

Baugrund

Aufgrund der nur gering bis mäßig tragfähigen sowie frost- und wasserempfindlichen Baugrundverhältnisse sind bei der späteren Umsetzung der Planung standortangepasste Gründungs-, Stabilisierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Für bauliche Anlagen und Verkehrsflächen können Bodenaustauschmaßnahmen sowie tragfähige Frostschutz- und Tragschichten erforderlich werden. Die anstehenden Lössböden weisen zudem eine erhöhte Wasser- und Sackungsempfindlichkeit auf. Niederschlagswasser ist daher während der Bauausführung kontrolliert abzuleiten, um Aufweichungen und Tragfähigkeitsverluste zu vermeiden. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist die natürliche Versickerungsfähigkeit eingeschränkt. Es wird die Durchführung von Stabilisierungsmaßnahmen empfohlen.

Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege

Ein wesentliches Planungsziel ist die dauerhafte Sicherung, Erhaltung und behutsame Inszenierung der im Plangebiet vorhandenen archäologischen Zeugnisse der Königspfalz Helfta. Sie sind ein Kulturdenkmal von überregionaler Bedeutung und stellen die Grundlage der geplanten Entwicklung eines Freilichtmuseums dar. Die Umsetzung der Planung erfolgt unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Anforderungen. Eingriffe in den Boden und den unterirdischen Raum sind auf das erforderliche Maß zu begrenzen und bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden sowie gegebenenfalls einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 14 DenkmSchG LSA. Ziel ist eine nachhaltige Verbindung von Schutz, wissenschaftlicher Erforschung und öffentlicher Vermittlung des archäologischen Erbes.

Klima und Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen aus Auswirkungen der lokalklimatischen Situation oder der Luftqualität sind aufgrund des Vorhabens nicht zu erwarten. Insbesondere die geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden zu einer Erhöhung des Grünvolumens und damit zur Verbesserung des Lokalklimas und der Luftqualität führen.

Wasser

Zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets wurde ein Konzept erarbeitet. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Mix verschiedener Maßnahmen. Für den Bereich des künftigen Parkplatzes wie auch für das SO Tourismus erfolgt die Oberflächenwassersammlung über Rigolen, die das Wasser gedrosselt an den Kanal abgeben.

2.6 Grünordnung

Im Rahmen des Planverfahrens wird ein Umweltbericht, eine Biotoptypenkartierung und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorgelegt. Diese sind Anlagen zur Planunterlage.

Das Ziel Freiraumplanung im Rahmen der Entwicklung des Plangebiets ist übergeordnet die Erweiterung und Qualifizierung der touristischen Angebotsvielfalt und Freizeitgestaltung in der Lutherstadt Eisleben. Dabei soll das Vorhaben insbesondere in die kulturhistorischen Angebote der Region eingebunden werden. Um dies zu erreichen, soll der Fundort der Königspfalz Helfta zu einem touristischen Standort mit angemessener Ausstattung und Freiraumgestaltung entwickelt werden.

Als Zielstellungen für die grünordnerischen Maßnahmen werden eine gute Besucherorientierung, bestmögliche Barrierefreiheit, ein geringer Versiegelungsgrad, Angebote für verschiedene Altersgruppen sowie Aufwertung des Gehölzbestandes formuliert. So soll übergeordneten Zielstellungen wie Klimaschutz und Klimaanpassung, Freiraumgerechtigkeit und Verbesserung der Biodiversität Rechnung getragen werden.

Die Begrünung des Sondergebiets Tourismus soll klimaangepasst erfolgen. Dafür sind standortgerechte und klimaresiliente Arten vorgesehen. Das Gebiet zeichnet sich durch einen hohen unversiegelten und begrünten Flächenanteil aus. Die Frei- und Grünbereiche sind funktional in offene Wiesenlandschaften, Wildhecken und Standorte für Baumanpflanzungen gegliedert, wobei bei den Baumgruppen die regionaltypische Obstbautradition aufgegriffen werden kann.

Dies soll durch folgende Maßnahmen realisiert werden:

- Pflanzung von Bäumen zur Verschattung von Straßen, Wegen und Plätzen,
- Aufwertung der Grünflächen,
- begrünte Parkplätze und Verschattung der geplanten Stellflächen,
- Planung großräumiger Freiflächen und reduzierter versiegelter Flächen,
- klimagerechte Gestaltung von Oberflächen und Ausstattung.



Abbildung 10: Überblick über die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (Quelle: ARGE RoosGrün | PDF Architekten BDA 2026)

Ausstellungsbereich mit Wall-Graben-Anlage

Der Ausstellungsbereich mit den archäologischen Funden wird überwiegend als offene Wiesen- und Landschaftsstruktur mit Strauchgruppen und vereinzelten Baumpflanzungen zur Akzentuierung angelegt. Dadurch entstehen großzügige Blickbeziehungen zwischen den einzelnen Stationen des Museums sowie flexibel nutzbare Aufenthaltsbereiche. Gleichzeitig tragen extensive Grünflächen und Gehölzstrukturen zur Förderung der Biodiversität und zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Besonders im Bereich der Veranstaltungsflächen, Aufenthaltsorte und Spielbereiche sorgen gezielte Gehölzpflanzungen für Verschattung und Aufenthaltsqualität.

Im inneren Ausstellungsbereich mit der Inszenierung der Fundorte soll eine Nachbildung der historischen Wall-Graben-Anlage prägend sein. Gestalterisch ist sie an die frühmittelalterlichen Befestigungen angelehnt und dient gleichzeitig der Abgrenzung des archäologischen Kernbereichs. Der Wall soll durch extensive Grünstrukturen und Heckenpflanzungen eingebunden werden. Die Grünstruktur hat damit ökologische sowie gestalterische Funktionen. Zudem wird gleichzeitig die Wallanlage stabilisiert.

Baumgruppen und -reihen

Zur Neugestaltung, Neustrukturierung, Schaffung einer angemessenen Eingangssituation und Einrahmung ist die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe sowie die Anlage eines dreireihigen Baumsaals mit Laubbäumen

vorgesehen. Diese Maßnahmen sind zudem ein Ausgleich für die Entnahme von Gehölzen zur Anlage der Straße sowie im Ausstellungsbereich.

Die Baumpflanzungen sollen eine optische und räumliche Abgrenzung zum angrenzenden Siedlungsbereich sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen darstellen. Gleichzeitig bilden die markanten Baumreihen die Kulisse für die Inszenierung der archäologischen Ausgrabungen, welche überwiegend als offene Landschaft angelegt wird. Locker gepflanzte Baumgruppen verschatten den Freizeitflächen und die Hobby-Ausgrabungsfläche und dienen der punktuellen Akzentuierung von Wegekreuzungen und Picknickplätzen, ohne jedoch relevante Sichtbeziehungen zu blockieren. Am westlichen Gebietsrand schaffen die Baumneupflanzungen eine optische Barriere zur parallel verlaufenden Bahnstrecke. Bei der Artenauswahl sollte auf Klimaresilienz geachtet und Bezug zur regionaltypischen Obstbautradition genommen werden.

Retention und Entwässerung

Um den Folgen des Klimawandels gerecht zu werden, wird im Rahmen der Klimaanpassung der Ansatz gewählt, anfallendes Regenwasser temporär zu halten. Bei extremen Starkregenereignissen ist eine Ableitung von Oberflächenwasser in den Hüttengrundbach geplant. Dafür ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein wasserrechtlicher Nachweis zu erbringen.

Für den geplanten Baumsaal können Baumrigolen als weitere Möglichkeit in Betracht gezogen werden. Baumrigolen können auch für Bäume innerhalb der Parkplatzfläche zum Einsatz kommen. Die geringe Versiegelung des Gesamtareals unterstützt zusätzlich die ökologische Funktion der Freianlage.

2.7 Planungsalternativen

Für die Errichtung eines touristischen Angebots zur Thematik der Königspfalz Helfta, ergeben sich keine alternativen Standorte im Gemeindegebiet für eine authentische Inszenierung, da sich die Fundstelle der archäologischen Ausgrabungen auf der beplanten Fläche befindet.

Die mögliche alternative Planung für das angestrebte Sondergebiet Tourismus ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ohne jegliche weitergehende bauliche Erschließung und Entwicklung.

3. Begründungen der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1.1 *Das Sonstige Sondergebiet (SO) Tourismus dient der Ausstellung und Präsentation der archäologischen Funde der Königspfalz. Zulässig ist die Errichtung baulicher Anlagen, die dem musealen Zweck und Betrieb sowie der Durchführung von Veranstaltungen dienen. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)*

Ziel der Lutherstadt Eisleben ist es, die archäologischen Funde angemessen als Freilichtmuseum zu inszenieren, der Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar zu machen im Zusammenhang mit ergänzenden musealen Bildungs- und Freizeitangeboten. Vorgesehen ist die Errichtung eines Freilichtmuseums mit den hierfür erforderlichen baulichen und freiraumbezogenen Anlagen sowie ergänzenden Einrichtungen für Besucherinformation, Aufenthalt und touristische Nutzung. Die geplanten Nutzungen weisen einen eigenständigen Gebietscharakter auf und lassen sich keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen eindeutig zuordnen. Weder eine Wohnnutzung noch eine gewerbliche oder kerngebietstypische Nutzung stehen im Vordergrund. Die geplante Kombination aus musealen Einrichtungen, Freilichtdarstellungen, Rekonstruktionen, Inszenierungsflächen sowie ergänzender touristischer Infrastruktur begründet vielmehr eine besondere Art der Nutzung im Sinne des § 11 BauNVO.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes (SO) dient der planungsrechtlichen Steuerung der standortbezogenen touristischen und kulturellen Entwicklung sowie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Zweckbestimmung wird gewährleistet, dass innerhalb des Gebietes ausschließlich Nutzungen zulässig sind, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb des Freilichtmuseums sowie der touristischen und kulturellen Vermittlung der archäologischen Funde stehen.

Zulässig sind insbesondere Anlagen und Einrichtungen für das Freilichtmuseum, Ausstellungs- und Präsentationsflächen, Rekonstruktionen historischer Anlagen, Einrichtungen der Besucherinformation, Aufenthalts- und Veranstaltungsflächen sowie untergeordnete touristische Serviceeinrichtungen (technisch notwendige Anlagen, gastronomische Einrichtungen, Wege und Aufenthaltsflächen).

Die touristische Landschaft der Region soll durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als SO Tourismus gestärkt und diversifiziert werden und dem Strukturwandel Rechnung getragen werden. Die Festsetzung ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes unter gleichzeitiger Sicherung der touristischen und kulturellen Funktion des Gebietes. Durch die Zweckbestimmung wird gewährleistet, dass ausschließlich mit dem Museums- und Tourismusbetrieb verbundene Nutzungen zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.2.1 *Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen. (§ 16 Abs. 2 BauNVO)*

3.2.1 *In den SO 1 bis SO 3 wird die GRZ wie folgt festgelegt:*

SO 1: 0,15

SO 2: 0,15 und

SO 3: 0,10 (§ 16 Abs. 2, 3 und 5 BauNVO)

3.2.3 Grundflächenzahl: *Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist ausgeschlossen. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)*

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als touristisch und kulturell geprägtes Freilichtmuseum sowie der besonderen landschaftlichen und freiraumbezogenen Anforderungen des Standortes. Für das Sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,15 bzw. 0,10 festgesetzt. Hierdurch soll eine dem Nutzungszweck entsprechende bauliche Entwicklung ermöglicht und gleichzeitig der offene Freiraumcharakter des Gebietes dauerhaft gesichert werden. Die vergleichsweise geringe Grundflächenzahl trägt dem Umstand Rechnung, dass die Freiflächen selbst wesentlicher Bestandteil des Freilichtmuseums und der

archäologischen Inszenierung sind und eine nur untergeordnete bauliche Inanspruchnahme erfolgen soll. Die Angaben zur baulichen Dichte orientieren sich nah am ermittelten Bedarf.

Die Überschreitungsmöglichkeit wird ausgeschlossen, um die lockere Struktur im Übergang zur offenen Landschaft zu wahren. Mit der festgesetzten GRZ wird die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung von Bauvorhaben und damit der musealen Anlagen und Einrichtungen geschaffen. Die Werte der GRZ ergeben sich aus dem Verhältnis von Baufenster zur Gesamtfläche des SO. Durch die niedrige GRZ soll die Inanspruchnahme und Überbauung von Flächen auf das notwendige Minimum beschränkt und die Eingriffe in Landschaft und Boden geringgehalten werden. Künftige flächenintensivere Nutzungen sollen damit ausgeschlossen und ein Großteil der Flächen als unversiegeltes Grünland erhalten werden.

Durch gezielte minimale bauliche Interventionen sollen das Gebiet durch touristische Ausstattung (u.a. Besucherzentrum, Aussichtsturm, Kirche) in Wert gesetzt und die archäologischen Funde angemessen inszeniert werden bei gleichzeitigem Erhalt der landschaftlichen Prägung.

3.2.4 Baukörperhöhen: *In den Baufeldern wird die maximale Höhe baulicher Anlagen wie folgt festgelegt: SO 1: 162,00 m ü NHN; SO 2: 195,00 m ü NHN; SO 3: 187,00 m ü NHN. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)*

Die Festsetzung zu den maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen erfolgen unter Berücksichtigung der jeweiligen funktionalen Anforderungen der Teilgebiete sowie der städtebaulichen und landschaftlichen Zielsetzungen der Planung.

Im SO1 wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf das für die Errichtung und den Betrieb des Besucherzentrums erforderliche Maß begrenzt. So wird die Realisierung der Gebäude- und Aufenthaltsflächen ermöglicht, ohne dass eine überprägende Höhenentwicklung entsteht. Die festgesetzte Höhe berücksichtigt die Anforderungen an eine zweckentsprechende Nutzung.

Im SO2 wird eine abweichende größere zulässige Höhe festgesetzt, um die Errichtung eines Klang-Kunstobjekts mit der Doppelfunktion als Aussichtsturm zu ermöglichen. Der Aussichtsturm dient als weithin sichtbare gestalterische Landmarke und als identitätsstiftender Anziehungspunkt innerhalb des Plangebietes. So soll auch über die Grenzen des Plangebiets hinaus der Standort der archäologischen Funde sichtbar gemacht werden. Die besondere Höhenentwicklung entspricht den konzeptionellen Anforderungen an die touristische Inszenierung der Königspfalz Helfta und erfolgt zudem in Abstimmung mit den fachlichen Zielstellungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.

Im SO3 orientieren sich die zulässigen Höhen baulicher Anlagen an den Anforderungen der Rekonstruktion bzw. Nachzeichnung und Inszenierung der archäologischen Stätten. Durch bauliche Maßnahmen sollen die ehemaligen Baukörper der historischen Gebäude in ihren Formen und Dimensionen sichtbar gemacht werden. Die Höhenfestsetzungen gewährleisten die Umsetzbarkeit der inszenierten Nachbildung der historischen Strukturen und Baukörper und sichern gleichzeitig eine landschaftsverträgliche Einbindung.

Die Höhenfestsetzungen erfolgen jeweils in m über NHN, um eine eindeutige Bestimmbarkeit der maximal zulässigen Gebäudehöhen sicherzustellen.

3.2.5 Die Oberkante der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Gebäudes. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Festsetzung dient der eindeutigen Definition eines Bezugspunktes zur Festlegung der maximal baulichen Höhe von Anlagen.

3.2.6 Bauliche Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen baulichen Höhe von 7,00 m gegenüber dem angrenzenden Gelände zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Diese Höhenbegrenzung dient der Steuerung einer landschaftsverträglichen Einordnung baulicher Nebenanlagen sowie der Begrenzung ihrer städtebaulichen Wirkung innerhalb des Plangebietes. Die festgesetzte Höhe ermöglicht die Realisierung funktional erforderlicher Nebenanlagen und untergeordneter baulicher Einrichtungen im

Zusammenhang mit der touristischen und kulturellen Nutzung des Plangebietes. Hierzu können insbesondere Pergolakonstruktionen mit integrierten PV-Anlagen zählen, die der nachhaltigen Energieversorgung sowie der Verschattung von Aufenthaltsflächen dienen.

Mit der Festsetzung wird einerseits ein ausreichender gestalterischer und funktionaler Spielraum für die zulässigen Nutzungen eröffnet, andererseits eine den Freiraumcharakter beeinträchtigende Höhenentwicklung ausgeschlossen und gewährleistet, dass Nebenanlagen den Hauptbaukörpern untergeordnet bleiben. Die Regelung trägt damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der landschaftsverträglichen Einordnung von Nebenanlagen Rechnung.

3.3 Überbaubare Grundstückfläche und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.3.1 *Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.*

Die Festsetzung sichert einerseits eine klare städtebauliche Anordnung der Hauptbaukörper zur Umsetzung der musealen und touristischen Anforderungen. So werden die für das Freilichtmuseum notwendigen Baukörper entsprechend ihrer Funktion verortet und eine bauliche Ausbreitung auf das notwendige Maß beschränkt. Die Aufteilung in drei separate Baufenster resultiert aus der beabsichtigten funktionalen Gliederung des Plangebiets. Die Baufenster sind dabei jeweils in ihrer Ausdehnung an die erforderlichen Ausmaße der Baukörper abgestimmt. Die Notwendigkeit der Festsetzung von Baulinien besteht nicht. Dadurch verbleibt im Zuge der architektonischen Realisierung die notwendige Flexibilität bei der Anordnung und Verortung der Baukörper.

Baufenster SO1: Die straßenseitige Anordnung des Baufensters gewährleistet eine klare städtebauliche Adressbildung und schafft eine angemessene Eingangssituation. Die Anordnung ist notwendig, um Besucherströme abzuwickeln. So wird die bauliche Verdichtung auf den straßennahen Raum konzentriert und kann abseits der Straße in Richtung der offenen Landschaft weiter abnehmen.

Baufenster SO2: Das Baufenster wird gezielt an der topografisch höchsten Stelle des Plangebietes verortet. Die Baugrenzen engen den Spielraum zur Verortung auf ein kleines Gebiet um den Scheitelpunkt der Erhebung bewusst ein, um die funktionale Zweckbestimmung als Aussichtsturm und Kunstobjekt als sichtbare Landmarke baurechtlich zu sichern.

Baufenster SO3: Die Abgrenzung dieses Baufenster orientiert sich strikt an der Positionierung der tatsächlichen archäologischen Fundstätten im Plangebiet. Die Festsetzung der Baugrenzen dient sowohl dem Schutz des Bodendenkmals sowie der Inszenierung der historischen Baukörper am Originalstandort. Eine Bebauung außerhalb der Baugrenzen soll ausgeschlossen werden, um die Wahrnehmung des historischen Gebäudeensembles nicht zu verfälschen und die umgebende offene Landschaft zu wahren.

3.3.2 *Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parkplatzfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen, die dem musealen Betrieb dienen, zulässig.*

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen dient den funktionalen Erfordernissen des Museumsbetriebes sowie dem Schutz des Landschafts- und Ortsbildes. Da das Freilichtmuseum eine weitläufige Anlage umfassen wird, bedarf es der Einrichtung und damit der rechtlichen Zulässigkeit von notwendigen Infrastruktureinrichtungen für den täglichen Betrieb (Abfallentsorgung, Geräteunterbringung, techn. Ver- und Entsorgungsanlagen, Elemente des Besucherleitsystems etc.). Eine Beschränkung dieser Anlagen in ihrer Gesamtheit in die Baufenster würde den Betrieb einschränken und wäre gestalterisch und betriebsbedingt nicht sachgerecht. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster verhindert eine Konzentration zu vieler baulicher Elemente in den Baufenstern. So kann der gestalterische Anspruch auf die Hauptbaukörper gewahrt werden und eine Positionierung der notwendigen Nebenanlagen (auch für Aufenthalt und Spiel) bedarfsgerecht im Gelände positioniert werden. Auf diese Weise soll die Realisierung aller, für den Betrieb der Museumsanlage notwendigen, Nebenanlagen für die geplante und notwendige Angebotsvielfalt planungsrechtlich gesichert und die touristische Inwertsetzung der Fläche realisiert werden. Zulässig sind dabei jedoch nur Nebenanlagen, die dem musealen und touristischen

Betrieb, der Pflege der Anlage und Grünanlagen sowie dem Aufenthalt dienen. Diese können im SO1 vielfältiger ausfallen (u.a. Aufenthalt, Spiel, Gastronomie). Im SO2 und SO3, insbesondere im inneren Ausstellungsbereich, sind Nebenanlagen auf technisch notwendige Anlagen, wie bspw. Drehkreuze, zu beschränken. So sollen die Ausstellungsinhalte nicht überlagert werden und durch die reduzierte Gestaltung der Charakter der offenen Landschaft geschützt werden.

Das Landschaftsbild ist durch die festgesetzte GRZ vor einer unsachgemäßen Verdichtung von Nebenanlagen geschützt und diese sind per Definition (§ 14 Abs. 1 BauNVO) den Hauptnutzungen untergeordnet. So wird eine bauliche Überwucherung verhindert und sowohl das Landschaftsbild als auch der Boden mit seinen Funktionen geschützt.

3.4 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

3.4.1 *Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche, ist die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf baulichen Anlagen zulässig. Die Photovoltaik-Anlagen sind nur in einer der baulichen Anlage angepassten Bauweise und reflektionsarmen Ausführung zulässig.*

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB sind Kommunen dazu verpflichtet, dem Klimaschutz und der Klimaanpassung sowie damit einhergehend der Energiewende im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Diesem Grundsatz wird durch die Doppelnutzung von Pergolen zur Verschattung und Integration von PV-Anlagen entsprochen und so die nachhaltige und dezentrale Energiegewinnung gefördert. Der erzeugte Strom kann bestenfalls vor Ort zum Betrieb des Freilichtmuseums genutzt werden. Ebenso findet so ein schonender Umgang mit Flächeninanspruchnahme statt. Die ohnehin versiegelte Parkplatzfläche wird multifunktional genutzt. Durch bauliche Anlagen wird der Bereich verschattet und nachhaltig Energie erzeugt.

Da das SO der Präsentation historischer und archäologischer Inhalte dient, besteht ein hoher städtebaulicher Anspruch an das Erscheinungsbild des Geländes. Die PV-Anlagen müssen sich in ihrer baulichen Dimensionierung, Neigung und Formgebung der jeweiligen Trägerkonstruktion unterordnen, um eine optische Überfrachtung des Eingangsbereichs (Parkplatz) zu verhindern und das stimmige Gesamtbild des Museumsareals nicht zu beeinträchtigen. Durch Verpflichtung zu einer reflexionsarmen Ausführung wird dem Immissionsschutz Rechnung getragen, indem schädliche Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer, Anwohner oder Ausstellungsbesucher vermieden werden. Gleichzeitig dient dies auch dem Artenschutz durch verminderte Störung der lokalen Avifauna.

3.4.2 *Im SO ist die Nutzung von Geothermie zulässig. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Geothermie (Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren) ist als untergeordnete bauliche Anlage im SO 1 gem. § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.*

Ebenso ist im Sinne des Klimaschutzes und der Energiewende die Nutzung oberflächennaher Geothermie im Plangebiet zur Versorgung der zulässigen Gebäude und Anlagen zulässig. Dies trägt maßgeblich zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei und ermöglicht einen unabhängigeren, nachhaltigeren und zukunftssicheren Betrieb des Freilichtmuseums. Um die denkmalgeschützten Bestände nicht zu beeinträchtigen, gilt es, die Standorte für Geothermie mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen.

3.4.3 *Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche ist an der östlichen Grenze straßenverkehrsseitig die Einrichtung einer Trafostation zulässig.*

Die Festsetzung zur Zulässigkeit einer Trafostation im Rahmen der Parkplatzfläche, welche straßenseitig an der östlichen Grenze der Fläche zu errichten ist, dient der Versorgung des Geltungsbereiches mit Elektrizität, insbesondere auch, um Ladesäulen für Elektromobilität betreiben zu können. Die Trafostation wird innerhalb des Baumsaals auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung integriert. Die Fläche ist angrenzend zur Straßenverkehrsfläche einzurichten und kann von dieser aus gewartet werden. Der Trafo ist direkt an der Grenze zu dieser zulässig, da er keine eigene Abstandsfläche benötigt (§ 6 Abs. 9 Nr. 1 BauO LSA) und die Sicherheit des angrenzenden Straßenraumes nicht beeinträchtigt wird.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

3.5.1 *Auf den nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind Oberflächenbefestigungen, z.B. von Stellplätzen (ausgenommen notwendige Behindertenstellplätze), Spielplätzen sowie Veranstaltungsflächen mit versickerungsfähigen, d.h. wasserdurchlässigen, Belägen auszubilden.*

Diese Festsetzung dient dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 1 Abs. 2 BauGB. Eine Versiegelung darf nur dann stattfinden, wenn sie für den Betrieb des Freilichtmuseums zwingend erforderlich ist. Die Neuversiegelung von Flächen soll dabei jedoch auf ein notwendiges Maß begrenzt werden. Auch § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauO LSA besagt, dass nicht überbaute Flächen wasseraufnahmefähig zu gestalten sind.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde durch das Baugrundgutachten festgestellt, dass die vorhandenen Böden nur eingeschränkt versickerungsfähig sind. Die Festsetzung zielt darauf ab, die natürlichen Funktionen der vorhandenen Böden nicht über das notwendige Maß hinaus zu verschlechtern. Trotz der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit tragen durchlässige Bodenbeläge zu Ableitung, Rückhalt und Verdunstung von Niederschlagswasser bei. Hierdurch werden Spitzenabflüsse reduziert und die Kanalisation entlastet. Zudem fördern durchlässige Beläge die mikroklimatischen Funktionen der Flächen. Durch Rückhalt und anschließende Verdunstung wird im Sommer die Aufheizung des Gebiets, im Vergleich zu versiegelten Flächen, deutlich verringert. Damit wird dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung getragen. Die Festsetzung unterstützt den sparsamen Umgang mit Boden und die klimaangepasste Siedlungsentwicklung.

Darüber hinaus soll das Bild einer begrünten und offenen Landschaft vor zunehmender Versiegelung der Flächen geschützt werden.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind notwendige Maßnahmen im Sinne der Barrierefreiheit (u.a. Behindertenstellplätze und barrierefreie Wege durch das Gelände).

3.5.2 *Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.*

Die Festsetzung hat den Schutz des Bodens mit seinen Funktionen, Artenschutz, Klimaschutz und -anpassung zum Ziel. Damit wird rechtlich sichergestellt, dass unbebaute und unversiegelte Flächen als biologisch aktive Grünflächen angelegt werden. Damit wird der Grundsatz des § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauO LSA, nach welchem unbebaute Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind, planungsrechtlich gesichert. Damit wird die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten oder eine dekorative Versiegelung von Flächen ausgeschlossen.

Das Freilichtmuseum liegt siedlungsstrukturell im Übergang von Siedlungsbereich und offener Landschaft. Die dauerhafte Begrünung der Freiflächen gewährleistet, dass die Anlage harmonisch in die Kulturlandschaft eingebettet ist und der Übergang zur offenen Landschaft sanft gewährleistet wird. Die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt stellt sicher, dass die ökologischen und gestalterischen Qualitäten des Gebietes über den Zeitraum der Ersterstellung langfristig gesichert sind.

Die Festsetzung sichert ein geordnetes und angemessenes Landschafts- und Erscheinungsbild sowie wichtige natürliche Funktionen des Bodens und der Vegetation.

3.5.3 *Die Versickerung und der Rückhalt von unverschmutztem Niederschlagswasser ist, soweit der Baugrund das zulässt, innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.*

Der § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz besagt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über die Kanalisation schadlos abgeleitet werden soll. Anknüpfend an die vorhergehende Festsetzung verfolgt diese Festsetzung das Ziel, den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet trotz baulicher Entwicklung möglichst im Gleichgewicht zu halten. Unverschmutztes Niederschlagswasser (u.a. von Dachflächen und Wegen) soll nicht ungenutzt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern vor Ort dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine vollflächige Versickerungspflicht vermieden.

Durch Kombination aus dezentraler Versickerung und obligatorischem Rückhalt wird sichergestellt, dass im Fall von Extremwetterereignissen der Oberflächenabfluss nicht die Ausstellungsstücke, Gebäude im Plangebiet oder benachbarte Gebäude und Anlagen gefährdet werden. Ein Abfluss aus dem Rückhaltesystem darf nur gedrosselt an die Kanalisation erfolgen. Die Festsetzung zielt auf die Wahrung und den Schutz der Versickerungsleistung innerhalb des Plangebietes ab. Durch Rückhalt von Niederschlagswasser vor Ort wird zum einen der Abfluss verzögert und zum anderen über Verdunstung ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet.

3.5.4 Maßnahme 1 (Katzensteg): *Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die bestehenden Gehölzstrukturen und der Hohlweg „Katzensteg“ zu erhalten und zu pflegen und die Gesamtfläche als extensiv gepflegte Grünfläche zu entwickeln. Eine mineralische Düngung und der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.*

Der im Plangebiet verlaufende Hohlweg Katzensteg stellt einen besonderen Landschaftsbestandteil dar und ist ebenfalls Zeugnis der historischen Kulturlandschaft im Umfeld der Königspfalz Helfta. Die Festsetzung sichert den physischen Erhalt des Geländereiefs sowie der ihn begleitenden gewachsenen Gehölzstrukturen. Ein Abbruch der Böschungen, Verfüllungen oder sonstige topografische Veränderungen sind damit planungsrechtlich ausgeschlossen, um die historische Struktur des Hohlweges dauerhaft zu wahren.

Neben der kulturhistorischen Komponente besetzt die Landschaftseinheit mitsamt seinen Grünstrukturen eine besondere Funktion für den lokalen Biotopverbund und die Schutzgüter Arten und Biotope. Die Struktur des Hohlweges erzeugt ein spezifisches Mikroklima und bietet einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen, Vögel und Insekten. Insbesondere im Übergang zur Agrarlandschaft fungieren die Gehölzstrukturen als wichtiges Trittsteinbiotop.

Die festgesetzte Entwicklung als extensiv gepflegte Grünfläche zielt auf die Etablierung und den Erhalt einer artenreichen und standortgerechten Grünstruktur ab. Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Durchgängigkeit für Fußgänger im Sinne einer sanften touristischen Erschließung gewährleistet bleibt. Um den Biotopcharakter zu erhalten ist ebenso der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel und mineralischer Dünger unzulässig, da viele schützenswerte magerrasenähnliche Biotope von Hohlwegböschungen auf nährstoffarme Verhältnisse angewiesen sind. Der Verzicht auf die genannten Mittel dient ebenso dem Schutz der vorhandenen Tierarten und verhindert den Eintrag von Schadstoffen in tiefere Bodenschichten und das Grundwasser.

3.6 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Hinweis: Alle grünordnerischen Maßnahmen und Pflanzgebote dienen als Ausgleich für die Eingriffe durch Versiegelung, Bebauung, Abtrag und Verdichtung. Sie leisten ihren Beitrag zu Verschattung, Verdunstungskühle und damit Verbesserung des Mikroklimas. Zudem tragen sie zur Verbesserung der Biodiversität im Plangebiet bei.

Für alle Pflanzungen sind klimaresiliente, standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze auszuwählen, um auch langfristig eine vitale Grünstruktur zu erhalten.

3.6.1 *An zeichnerisch festgesetzten Standorten für anzupflanzende Bäume sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Standorte für anzupflanzende Bäume dürfen in ihrer Lage in einem Umkreis von maximal 2 m verschoben werden.*

Die Festsetzung sichert, dass zeichnerisch festgesetzte Bäume aus technischen oder gestalterischen Gründen von ihrem zeichnerisch definierten Standort um bis zu 2 m verhooben werden dürfen. Damit wird die notwendige Vollzugsflexibilität zur Realisierung der Planung geschaffen. Die zeichnerische Festsetzung von Einzelbäumen dient der gezielten städtebaulichen Strukturierung und Durchgrünung des Plangebietes, insbesondere im Bereich der Aufenthaltsflächen und der Verkehrsflächen. Die Bäume erfüllen an diesen Orten wesentliche städtebauliche und ökologisch-klimatische Funktionen.

Gestalterisch brechen die festgesetzten Einzelbäume, wie zeichnerisch festgesetzt, die Struktur der Stellplatzflächen auf, gliedern die Verkehrsflächen (Parkplatz und Straße) visuell und verringern durch ihre Verschattung und Verdunstungskühle die Aufheizung der Flächen. Sie tragen demnach nicht nur ästhetisch zu einer Aufwertung bei, sondern verbessern ebenso das lokale Klima. Zudem sorgt die Verortung der Baumreihen für ein sanftes Einfügen in den Übergang zur offenen Landschaft. Die Pflanzungen tragen zu Klimaschutz und Klimaanpassung bei, fördern die Biodiversität und schaffen einen geeigneten Rahmen (auch durch die Festsetzung als Hochstamm) für Besucher des Freilichtmuseums im Eingangsbereich der Anlage.

Die Flexibilität der 2 m-Radien ermöglicht eine bedarfsangepasste Planung der Stellplatzflächen und ihrer Geometrien sowie des Eingangsbereiches mit dem Baumsaal. Durch die Regelung werden Konflikte mit der Verortung technisch notwendiger Infrastruktur, wie Trafo-Stationen, Kabeltrassen etc. vermieden.

3.6.2 *Je 400 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist innerhalb des SO mind. 1 standortgerechter, klimaresilienter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von jeweils 14 - 16 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen aufgrund anderer Festsetzungen können darauf angerechnet werden.*

Die Festsetzung sichert planungsrechtlich eine Mindestdurchgrünung des gesamten SO in Abhängigkeit seiner unbebauten Flächen. Die Möglichkeit zur Anrechnung anderer Pflanzgebote verhindert eine finanzielle Überforderung des künftigen Vorhabenträgers. Die Kopplung der Baumzahl an die Größe der unbebauten Fläche sichert ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten bzw. versiegelten Flächen und grünordnerisch gestalteten Flächen. Unabhängig von einer Objektplanung kann das städtebauliche Ziel einer angemessenen Begrünung innerhalb des SO sichergestellt werden.

Die Vorgabe der standortgerechten und klimaresilienten Laubbäume trägt dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. Die Artauswahl ist jeweils den zu erwartenden klimatischen Bedingungen anzupassen. Diese können in zehn Jahren anders geartet sein als zum Zeitpunkt der Planerstellung. Aus diesem Grund wird auf die Erstellung von Pflanzlisten verzichtet. Auf diese Weise soll das Risiko von Baumabgängen verringert und laufende Kosten reduziert werden, während gleichzeitig ein langfristig gesunder Baumbestand geschaffen wird.

Die Möglichkeit von Baumpflanzungen 1. oder 2. Ordnung ermöglicht eine differenzierte, an die künftige Objektplanung angepasste Freiraumgestaltung. So können Bäume 1. Ordnung gezielt an markanten Orten in der Landschaft zur Akzentuierung platziert werden und Bäume 2. Ordnung im Bereich der Aufenthaltsflächen und zur Raumbildung.

Insgesamt zielt die großzügige Erhöhung der Baumanzahl im Gebiet auf die Verbesserung des Mikroklimas, Verbesserung der lokalen Wasserkreisläufe sowie die Erhöhung der Biodiversität. Gleichzeitig erfüllen die Baumpflanzungen wichtige gestalterische Funktionen. Sie tragen zur Gliederung und Strukturierung des Plangebietes und damit des Freilichtmuseums bei, sie können zur Akzentuierung besonderer Orte mit bspw. Ausstellungsinhalten genutzt werden und tragen zu einer gesteigerten Aufenthaltsqualität bei.

3.6.3 *Je anzupflanzendem Baum ist eine offene, begrünte Pflanzfläche von mind. 6 m² sowie ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ sicherzustellen. Die Flächen sind durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Befahren oder Betreten zu schützen. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.*

Die Festsetzung einer offenen Pflanzfläche von mindestens 6 m² und eines durchwurzelbaren Raumes von mindestens 12 m³ pro Baum stellt die biologischen Mindestanforderungen für ein langfristig vitales Baumwachstum sicher. Die offenen und begrünten Pflanzflächen gewährleisten zudem den direkten Eintrag von Nährstoffen und Niederschlagswasser und sind Lebensraum für Insekten. Dies bringt ebenfalls positive Effekte für das Mikroklima, insbesondere im Bereich der Parkplatzflächen.

Die Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Befahren und Betreten sollen eine schädliche Verdichtung des Bodens sowie damit einhergehende eingeschränkte Nährstoff- und Wasserzufuhr mit folgendem Absterben verhindern. So soll nachhaltig der Erhalt der Bäume gesichert werden.

3.6.4 Maßnahme 2 (Blühwiese): *Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M2) ist als Blühwiese mit punktuellen landschaftstypischen Strauchgruppen auf mind. 10 % der Fläche anzulegen. Die Fläche kann durch Geländemodellierung für den Wasserrückhalt- und ableitung gestaltet werden.*

Die Festsetzung der Maßnahme 2 dient der gezielten ökologischen Aufwertung und Erhöhung der Artenvielfalt im Plangebiet. Durch die Anlage einer artenreichen Blühwiese (unter Verwendung von zertifiziertem Regioaatgut) wird ein artenreicher Lebensraum mit diversem Nahrungsangebot für Insekten geschaffen. Die punktuellen, landschaftstypischen Strauchgruppen bieten zudem wichtige Nistplätze und Rückzugsräume für die lokale Avifauna und Kleinsäuger.

Die punktuelle Platzierung von Strauchgruppen und Gestaltung als Blühwiese soll das Gebiet sanft in die umgebende Kulturlandschaft einbetten.

Die ausdrückliche Option, die Fläche durch Geländemodellierung für Wasserrückhalt und -ableitung u.a. durch Mulden und / oder Gräben zu gestalten, bietet mehrere Synergieeffekte. Zum einen kann die Fläche als oberflächiger Retentionsraum genutzt werden, was vor dem Hintergrund schlecht versickerungsfähiger Böden den Oberflächenabfluss verzögern und verringern kann und zum anderen die Entwicklung eines dynamischen Lebensraumes durch die zeitweise Einstauung von Wasser und die Entstehung wechselfeuchter Mikrohabitate ermöglichen.

Die Modellierung der Fläche kann ebenfalls zum Massenausgleich innerhalb des Plangebiets genutzt werden. Durch die Rekonstruktion der Wall-Graben-Anlage im Ausstellungsbereich sowie durch die Anlage barrierefreier Wegeführungen kann es zu einem Überschuss an Aushub kommen, welcher im Bereich der Maßnahme 2 landschaftsschonend integriert werden kann. Gleichzeitig kann damit auch der Ansatz der dezentralen Niederschlagsbehandlung gefördert werden.

3.6.5 Maßnahme 3 (Abgrenzung Parkplatz): *Angrenzend an den Parkplatz ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M3) vollflächig eine Mischung aus Einzelbäumen, Strauchgruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind mindestens 80 % der Fläche mit heimischen und klimaresilienten Gehölzarten mit 0,5 Gehölzen je lfd. Meter anzulegen. Von dieser Fläche sind mind. 30 % mit Einzelbäumen und 30 % mit Strauchgruppen zu bepflanzen.*

Die grünordnerische Maßnahme dient der Abgrenzung und Einrahmung der Parkplatzflächen. Durch die Begrünung soll eine Abgrenzung / Einfassung und Abmilderung zu der Konzentration versiegelter Flächen und abgestellten Fahrzeuge erreicht werden. Die funktional geprägte Fläche soll somit ökologisch, klimatisch und ästhetisch aufgewertet werden. Die Abgrenzung schafft zum einen eine optische Trennung zwischen Parkplatz und angrenzender Bebauung sowie zwischen Parkplatz und Ausstellungsflächen. Die differenziert aufgeteilte Vorgabe verschiedener Bepflanzungen soll gezielt eine Dreidimensionalität der Bepflanzung erzeugen, um den Aspekt der optischen Abgrenzung sicherzustellen. Die Baumpflanzungen sorgen für eine vertikale Gliederung und brechen die optische Dominanz von bspw. Lichtmasten oder anderen technischen Anlagen auf. Der Anteil an Strauchgruppen schafft einen Sichtschutz auf der mittleren Ebene und erzeugt eine Abschirmung von abgestellten Fahrzeugen. Die Vorgabe von 0,5 Gehölzen je laufendem Meter sichert dabei die notwendige Dichte, um diese Zielstellung zu erreichen.

Insgesamt führt die Realisierung der Maßnahme zu einer Erhöhung des Grünvolumens und der Biodiversität sowie zu einer Verbesserung des Mikroklimas. Die Vorgabe heimischer Gehölze, sichert die Nutzbarkeit der Pflanzflächen als Lebensraum für heimische Arten. Das Kriterium der Klimaresilienz soll die Zukunftsfähigkeit der Pflanzungen sichern, insbesondere vor dem Hintergrund der trocken-warmen Sommerperioden und der schlecht

versickerungsfähigen Böden. Die Vorgabe der Pflege und Ersatzpflanzung bei Abgang sichert den Erhalt der klimatischen, gestalterischen, städtebaulichen und ökologischen Funktionen der Fläche.

3.6.6 Maßnahme 4 (Baumpflanzungen Parkplatz): Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche, ist je 4 angefangene Stellplätze mind. 1 standortgerechter und klimaresilienter Laubbaum 2. Ordnung mit folgender Pflanzqualität: Hochstamm, Mindeststammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Großflächige (teil)-versiegelte Flächen, wie Parkplatzanlagen, neigen durch ihre Oberflächenbefestigung zu einer starken Wärmeabsorption und -speicherung. Die funktional geprägte Fläche soll durch die Baumpflanzungen gestalterisch aufgebrochen und somit ökologisch, klimatisch und ästhetisch aufgewertet werden. Durch Verschattung und Verdunstung werden Kühlungseffekte erzeugt, die die Aufheizung der Flächen verringern sollen. Dies erhöht gleichzeitig die Aufenthaltsqualität für Besucher und mindert potenziell gesundheitsschädliche Hitzeeinwirkungen. Gleichzeitig tragen die Baumpflanzungen zur städtebaulichen und strukturellen Gliederung der Verkehrsfläche bei.

Die Beschränkung auf standortgerechte und klimaresiliente Arten stellt sicher, dass die Bäume mit den extremen Bedingungen im Parkplatzzumfeld (Rückstrahlung, zeitweise Trockenheit und schlecht versickerungsfähige Böden) dauerhaft zurechtkommen. Die Pflicht zum gleichwertigen Ersatz bei Abgang sichert diese gestalterische und ökologische Funktion der Verkehrsfläche langfristig ab.

3.6.7 Maßnahme 5 (Baumsaal): Entlang der Straßenverkehrsfläche ist, wie zeichnerisch als Einzelbaumpflanzungen festgesetzt, ein dreireihiger Baumsaal zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen, mit folgender Pflanzqualität: Hochstamm, mind. Laubbaum 2. Ordnung, Mindeststammumfang 18 - 20 cm. Der Abstand der Bäume innerhalb der Reihen beträgt dabei 10 m und der Abstand der Reihen zueinander 5 m. Artvorgaben: *Corylus columna* (Baum-Hasel), *Ostrya carpinifolia* (Europäische Hopfenbuche), *Fraxinus pennsylvanica* 'Summit' (Rot-Esche) zu gleichen Anteilen.

Die Festsetzung eines dreireihigen Baumsaals zwischen Freilichtmuseum (SO) und Straßenverkehrsfläche erfüllt eine zentrale städtebauliche bzw. raumbildende Funktion. Durch die rasterförmige Anordnung der Bäume wird der Straßenraum gestalterisch eingefasst. Die ankommenden Besucher des Freilichtmuseums treffen so auf einen grünen Eingangsbereich, welcher den Übergang vom Straßenraum zum Areal des Freilichtmuseums mit den archäologischen Anlagen und damit eine attraktive Eingangssituation darstellt. Die Pflanzung stellt einen grünen Puffer zwischen Museumsflächen und Funktionsflächen bzw. der Umgebung dar.

Die Artvorgaben tragen den Vorgaben der Klimaresilienz, Zukunftsfähigkeit und dem Einfügen in das Landschaftsbild Rechnung. Die Arten sind geeignet für schwierige Standortbedingungen und die Bodenbeschaffenheit und sind als klimawandelgeeignete Arten zu bewerten. Die Kombination dieser Arten sichert eine erhöhte Resistenz gegen Schädlinge und garantiert über das gesamte Jahr ein qualitätsvolles und abwechslungsreiches Erscheinungsbild.

Wie die vorhergehenden grünordnerischen Maßnahmen trägt auch diese Maßnahme der Verbesserung des Mikroklimas durch Verschattung und Verdunstung Rechnung. Es dient der Erhöhung der Biodiversität und der Aufenthaltsqualität der Besucher des Museums. Die Pflicht zum gleichwertigen Ersatz bei Abgang sichert diese gestalterische und ökologische Funktion des Baumsaals.

3.6.8 Maßnahme 6 (Begrünung Ausstellungsfläche): Die Ausstellungsfläche einrahmend ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Mischung aus Einzelbäumen und Strauchgruppen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei sind mind. 60 % der Fläche mit standortgerechten, klimaresilienten Gehölzarten anzulegen. Von dieser Fläche sind mind. 30 % mit Einzelbäumen und mind. 30 % mit Strauchgruppen zu bepflanzen.

Die Festsetzung zur Art der Begrünung der Ausstellungsfläche dient der Raumbildung, Kulissenbildung und hat ökologische und klimatische Wirkfaktoren. Die freigelegten und inszenierten archäologischen Funde erhalten eine

räumliche Einfassung. Gleichzeitig wird durch die Art der Pflanzung die historische Kulturlandschaft reinszeniert. Die geplante Mischung aus Strauchgruppen und vereinzelt Bäumen erzeugt eine Kulissenwirkung auch gegenüber den angrenzenden funktionalen Nutzungen, wie bspw. Wirtschaftswege. Die Mischung sorgt auch für einen sanften Übergang zur offenen Landschaft ohne zu abgrenzend zu wirken und Sichtbeziehungen zu beeinträchtigen.

Die Vorgabe der Klimaresilienz und Standortangepasstheit stellt sicher, dass die Pflanzungen zukunftssicher und langfristig erhalten bleiben und Abgänge von Pflanzungen besser vermieden werden. Die Festsetzung trägt zudem ihren Teil zur Verbesserung des Mikroklimas und Erhöhung der Biodiversität bei.

3.6.9 Maßnahme 7 (Begrünung Freizeitbereich): *Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen ist eine Mischung aus Einzelbäumen und Strauchgruppen auf mind. 40 % der Fläche zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Von diesen 40 % Fläche sind mind. 30 % mit Einzelbäumen und mind. 30 % mit Strauchgruppen zu bepflanzen. Innerhalb der 30 % Einzelbäume ist mind. 1 Laubbaum, Hochstamm, Mindeststammumfang 18 - 20 cm je angefangene 200 m² zu pflanzen.*

Die Flächen für Sport- und Spielanlagen werden intensiv für Aufenthalt und Aktivitäten genutzt. Vor dem Hintergrund sich verändernder klimatischer Bedingungen mit einer Erhöhung der Lufttemperaturen und der Sonnenstundenzahl dient diese Festsetzung auch dem Gesundheitsschutz. Die Pflanzung sorgt für eine natürliche Verschattung von Spielgeräten und Aufenthaltsflächen. Dies schützt die künftigen Nutzer vor gesundheitsschädlicher Strahlung und Hitze, verhindert Überhitzung der Flächen und Geräte und reguliert das Mikroklima durch Verdunstung.

Aus städtebaulicher Sicht gliedert das Pflanzgebot den Spiel- und Aufenthaltsbereich räumlich und bindet diesen harmonisch in das Gesamtareal ein. Gleichzeitig erfüllen die Pflanzungen auch eine Pufferfunktion gegenüber den Ausstellungsflächen, indem sie eine visuelle Barriere bilden und den Spielbetrieb von den ruhigeren Ausstellungsflächen abschirmen. Die prozentualen Vorgaben sichern eine ausgewogene und dreidimensionale Struktur der Vegetation.

Durch die Pflanzung der markanteren Einzelbäume können besondere Punkte innerhalb der Fläche, wie bspw. ein Picknickbereich oder eine Wegekreuzung, besonders hervorgehoben werden. Die Pflicht zum gleichwertigen Ersatz bei Abgang sichert diese gestalterische und ökologische Funktion der Begrünung.

3.6.10 Maßnahme 8 (Baumreihe Straße): *Entlang der Straßenverkehrsfläche ist, wie zeichnerisch festgesetzt, eine Baumreihe mit 10 m Abstand zueinander in folgender Pflanzqualität anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen: Laubbaum 2. Ordnung, Mindeststammumfang 16 - 18 cm. Artvorgabe: *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (Säulenhainbuche).*

Die zeichnerisch festgesetzte Baumreihe entlang der Straßenverkehrsfläche, welche der Erschließung des Freilichtmuseums dient, gliedert den Straßenraum und führt die Besucher optisch zum Ankunftsbereich des Museumsareals. Durch die Einzelbäume mit einem Abstand von je 10 m wird eine klare städtebauliche Raumkante geschaffen, die den Verkehrsraum optisch fasst. Die Baumreihe geleitet die Besucher auf dem Weg zum Museum. So soll ebenso der Verkehrsraum beruhigt und optisch vom südöstlich angrenzenden Landschaftsraum getrennt werden.

Die auf der Südseite angeordnete Baumreihe dient zudem der Verschattung der versiegelten Straßenverkehrsfläche und soll somit einer Überhitzung vorbeugen und das Mikroklima verbessern. Die gewählten Qualitätsvorgaben sichern die dauerhafte Funktion sowie die gewollte Alleenstruktur im Zusammenwirken mit dem Baumsaal. Die Größenkategorie stellt sicher, dass die Bäume die gewünschte Raumwirkung erzielen. Die Säulenform der Baumkronen eignet sich gut für den Straßenraum, da diese nicht den Lichtraum der Straße beeinträchtigt und weniger Pflegeaufwand bedeutet. Zudem ist so eine ausreichende Belüftung des Straßenraums gesichert und es kommt nicht zu einem Luftstau mit Abgas belasteter Luft.

Die Pflicht zum gleichwertigen Ersatz bei Abgang sichert diese gestalterische und ökologische Funktion der straßenbegleitenden Baumreihe.

3.6.11 Maßnahme 9 (Heckenpflanzung 1): *Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist, wie zeichnerisch festgesetzt, eine freiwachsende Heckenstruktur anzupflanzen. Die Hecke ist mit einer gesamten Mindestbreite von 10,00 m im südlichen Teil und einer Mindestbreite von 15,00 m im nördlichen Teil, im Aufbau dreireihig und mind. 2 Gehölzen je 1,5 lfd. Meter anzulegen. Als Leitstruktur werden standortgerechte und klimaresiliente Gehölze als gemischte Hecke mit einer Mindesthöhe 100 cm festgesetzt.*

Die Festsetzung einer freiwachsenden Heckenstruktur entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze stellt eine essenzielle Vermeidungsmaßnahme dar, die unmittelbar aus den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags hervorgeht. Das übergeordnete Ziel dieser Maßnahme ist der dauerhafte Schutz der direkt angrenzenden Gehölzstrukturen bzw. der dort nachgewiesenen sensiblen und dort brütenden Avifauna. Die Bepflanzung wirkt als optische und akustische Pufferzone, die störende Einwirkungen durch Betrieb des SO insbesondere im Bereich der Sichtung (SO₂) von den angrenzenden Habitatstrukturen fernhält. So werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezüglich der ortsansässigen Vogelarten nachhaltig vermieden.

Um die funktionale Bewirtschaftung des SO mit dem Artenschutz abzustimmen, ist die Heckenpflanzung zweigeteilt ausgeführt. Im südlichen Abschnitt hat die Heckenstruktur eine Mindestbreite von 10,0 m. In diesem Bereich liegt zwischen der zu pflanzenden Heckenstruktur und der zu schützenden Gehölzstruktur ein Wirtschafts- und Rettungsweg. Dieser Wirtschaftsweg stellt keine zusätzliche Beeinträchtigung der Fauna mit erheblichen Störwirkungen dar, da er nur für den Rettungsfall oder für Pflegearbeiten genutzt wird. Er ist nicht für den Besucherverkehr angelegt und wird somit keine Nutzungsintensivierung in diesem Bereich bewirken. Die Mindestbreite von 10,0 m und die Breite des Weges bewirken in Summe eine ausreichende Tiefe zum Schutz des Bestandes und der Avifauna.

Im nördlichen Teil wurde die festgesetzte Mindestbreite auf 15,0 m erhöht, um in direkter Nähe zu intensiver genutzten Flächen im SO₂ (Sichtung) eine verstärkte Abschirmung und entsprechenden Schutz sicherzustellen.

Durch den dreireihigen Aufbau wird ein tiefer und vielschichtiger Vegetationskomplex geschaffen, der über einen reinen Sichtschutz hinausgeht. So sollen hochwertige, abgestufte Gehölzstrukturen geschaffen werden, die gleichzeitig als Ersatz- und Ergänzungshabitat dienen können. Die festgesetzte Pflanzdichte von 2 Gehölzen je 1,5 lfd. Meter garantiert eine angemessene Dichte in der Gehölzstruktur.

Die Vorgabe einer gemischten Bepflanzung aus standortgerechten und klimaresilienten Gehölzen soll eine dem Bestand angepasste Bepflanzung gewährleisten, die gleichzeitig zukünftigen klimatischen Bedingungen standhält.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

3.7.1 *Innerhalb des Geltungsbereichs sind Geländemodellierungen durch Aufschüttung und Abgrabung von bis zu max. +/- 4 m Höhe / Tiefe zulässig.*

Die Festsetzung dient der Schaffung des notwendigen topografischen Spielraums, um bestimmte, für den musealen Betrieb notwendige Geländemodellierungen umzusetzen. Eine Flexibilität von bis zu +/- 4,00 m Höhe bzw. Tiefe ist aus folgenden städtebaulichen Gründen notwendig:

Im inneren Ausstellungsbereich soll damit die Reinszenierung der historischen Wall-Graben-Anlage ermöglicht werden. Diese rahmt zum einen den inneren Ausstellungsbereich ein und vermittelt zum anderen das Erscheinungsbild der historischen Siedlung. Hauptanlass der Planung ist die Erlebarmachung der lokalen Geschichte der Königspfalz in Helfta. Diese Geländemodellierung macht die Ausmaße der Anlage für Besucher erlebbar und grenzt den Ausstellungsbereich angemessen ein.

Das Plangebiet weist eine bewegte Topografie auf. Um eine barrierefreie Zugänglichkeit für alle Besuchergruppen zwischen den wichtigen Anlaufpunkten im Museumsareal (Parkplatz, Besucherzentrum, Aufenthaltsflächen, Ausstellungsflächen) zu ermöglichen, sind gezielte Einschnitte bzw. geringe Anschüttungen zur Einhaltung der

maximal zulässigen Wegeneigungen unvermeidbar. Die 4,00 m sind notwendig, um im Plangebiet die relevanten Wegebeziehungen barrierefrei herzustellen.

Aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet ist die Anlage dezentraler Wasserrückhaltemaßnahmen im Plangebiet notwendig. Die Festsetzung sichert die erforderlichen Abgrabungen und Modellierungen, um Regenwasser im Plangebiet effektiv zu halten, Oberflächenabfluss zu verzögern und Niederschlagswasser damit effektiv und nachhaltig zu behandeln.

Die Festsetzung sichert zudem die Massenneutralität der Erdarbeiten im Plangebiet und ermöglicht bodenschonend und kosteneffizient zu planen. Anfallender Aushub kann so landschaftsschonend in das Gelände im Geltungsbereich integriert werden.

3.8 Lärmschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.8.1 *Im SO ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass durch den musealen Betrieb, Veranstaltungen sowie den zugehörigen Verkehrslärm durch Ein- und Ausfahrt auf den Parkplatz die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gem. Nr. 6.1 d) an den maßgeblichen Immissionsorten der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzung nicht überschritten werden:*

- tags (6.00 - 22.00 Uhr): 60 dB(A)
- nachts (22.00 - 6.00 Uhr): 45 dB(A)

Durch die Ausweisung des SO „Tourismus“ und die Realisierung des Freilichtmuseums werden im Plangebiet Nutzungen etabliert, die relevante Geräuschemissionen verursachen. Hierzu zählen der Besucherverkehr, temporäre Veranstaltungen im Freigelände sowie Geräuschemissionen durch Parkplatzsuchverkehr und Türeinschlagen. Um den Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung zu gewährleisten, ist die Festsetzung von Immissionsgrenzwerten städtebaulich geboten. Die festgesetzten Werte orientieren sich an den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie den Immissionswerten der TA Lärm für Mischgebiete bzw. Urbane Gebiete.

Mit der Formulierung der „geeigneten Maßnahmen“ wird auf starre bspw. bauliche Vorgaben wie Lärmschutzwände verzichtet, da diese dem sensiblen Landschaftsbild schaden würden. Damit wird die Flexibilität eingeräumt, das Schutzziel durch einen Mix aus verschiedenen, geeigneten Maßnahmen zu erreichen. Dies kann durch organisatorische oder städtebaulich-gestalterische Maßnahmen erfolgen.

Die Festsetzung sichert die gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse in der angrenzenden Nachbarschaft, ohne die funktionale und wirtschaftliche Entwicklung des Freilichtmuseums unverhältnismäßig einschränken.

3.8.2 *Gemäß Nr. 6.3 TA Lärm in Verbindung mit Nr. 7.2 TA Lärm können Überschreitungen der vorgenannten Werte an bis zu 10 Kalendertagen im Jahr zugelassen werden.*

Diese Festsetzung stützt sich auf die Ausnahmeregelung für seltene Ereignisse der TA Lärm. Sie ermöglicht das Zusammenführen des musealen und kulturellen Betriebs der Anlage mit besonderen Spitzenbelastungen mit dem Anspruch der Nachbarschaft auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse.

Das Freilichtmuseum Königspfalz Helfta soll als lebendiger Kultur-, Bildungs- und Begegnungsort entwickelt und betrieben werden und ist daher auf die Durchführung zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen angewiesen (bspw. Museumsnächte, Inszenierungen, Vorträge, Vereinsfeste). Diese Veranstaltungen lassen sich oft nicht unter Einhaltung der Grenzwerte ausrichten - insbesondere, wenn es sich um Abendveranstaltungen handelt. Da diese jedoch für den dauerhaften Betrieb des Freilichtmuseums notwendig sind, sichert diese Festsetzung die rechtssichere Durchführung dieser ausnahmsweise zulässigen Veranstaltungen außerhalb des Regelbetriebs.

Die Begrenzung der Ausnahmen auf 10 Tage je Kalenderjahr sichert die Verhältnismäßigkeit im Zusammenhang mit den Belangen des Nachbarschaftsschutzes. Die TA Lärm geht bei dieser Kontingentierung davon aus, dass die zeitlich begrenzte Zusatzbelastung für Anwohner als zumutbar zu bewerten ist, solange sie die Ausnahme bleibt.

3.10 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.10.1 zeichnerische Festsetzung der Straßenverkehrsfläche

Zur verkehrlichen, straßenseitigen Erschließung des Plangebietes wurde die Straßenverkehrsfläche wie zeichnerisch dargestellt festgesetzt. Die Anbindung erfolgt im Osten an das übergeordnete, bestehende Verkehrsnetz. Die innere Erschließung baut im Wesentlichen auf der Trasse eines bereits bestehenden Weges auf, welcher für die künftige Nutzung bedarfsgerecht ausgebaut wird.

Die Dimensionierung und der Querschnitt der Verkehrsfläche entsprechen den zu erwartenden Besucher- und Verkehrsaufkommen des Freilichtmuseums. Um städtebaulich ein einheitliches und ansprechendes Erscheinungsbild entlang des gesamten Plangebietes zu gewährleisten, wird der homogene Ausbau der Straßenverkehrsfläche über die gesamte Länge des bereits bestehenden Windmühlenweges bis zum westlichen Ende des Geltungsbereiches fortgeführt. Die Durchfahrt für den öffentlichen Verkehr ist an dieser Stelle einzuschränken, da der weiterführende Weg nur für landwirtschaftlichen Verkehr vorgesehen ist und eine Zusatzbelastung des anschließenden Weges ausgeschlossen werden soll.

Eine Wendeanlage ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche nicht vorgesehen, da diese innerhalb des Plangebiets innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen ist. Durch die funktionale Verknüpfung der beiden Flächen wird ein reibungsloser Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Geltungsbereiches für Besucher der Königspfalz Helfta gewährleistet.

3.10.2 zeichnerische Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche.

An die Straßenverkehrsfläche angrenzend ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche, zeichnerisch festgesetzt. Die PKW-, Bus- und Caravan-Stellplätze sind für Besucher der Königspfalz Helfta vorgesehen. Da mit einigen Besuchern zu rechnen ist, die mit dem privaten PKW o.ä. anreisen, ist eine Koordinierung des zu erwartenden Besucherverkehrs geboten.

Durch die Platzierung der Parkplatzfläche aus Helfta kommend vor dem Besucherzentrum kann der MIV an einer geeigneten Stelle des Plangebietes konzentriert und vor der eigentlichen Ausstellungsfläche von der Straße abgeleitet werden, was eine effiziente und klimafreundliche Besucherlenkung ermöglicht, indem die Belastung durch MIV-Fahrten am Besucherzentrum und dem Eingang zum Gelände vorbei auf ein notwendiges Minimum reduziert und Fahrtstrecken möglichst kurzgehalten werden.

Der Standort für den zukünftigen Parkplatz des Sondergebiets Tourismus wurde an geplanter Stelle verortet, um die natürliche Höhenentwicklung des Geländes zu nutzen und somit den ruhenden Verkehr aus dem direkten Sichtfeld der Ausstellungsfläche herauszuhalten.

Die geplante Fläche zur Errichtung von Parkplätzen ist großzügig bemessen, um bei einem Anstieg der prognostizierten Besucherzahlen oder korrespondierenden Planungen wie einem möglichen S-Bahnhalt am Windmühlenweg (Stellungnahme des Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt) Erweiterungsmöglichkeiten bereitzustellen, ohne eine zeit- und kostenaufwendige Planänderung durchführen zu müssen.

3.10.3 zeichnerische Festsetzung von Einfahrt- bzw. Ausfahrtbereichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Parken sind zusätzlich zeichnerisch Einfahrt- und Ausfahrtbereiche gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies dient der genauen Lokalisation und Längendefinition der Ein- und Ausfahrtbereiche des Parkplatzes, um eine übermäßige Versiegelung des Bodens durch ausufernde Zu- und Abfahrten zu vermeiden. Durch die Begrenzung der Ein- und Ausfahrten auf die vorgesehenen Breiten von ca. 25 m wird durch eine Reduzierung der Fahrtgeschwindigkeit zusätzlich eine Verkehrsberuhigung und erhöhte Sicherheit auf und entlang der Verkehrsflächen erzielt.

Die definierten Zufahrtsbereiche sichern darüber hinaus den Erhalt des Baumsaals als Fassung des Straßenraums und Abgrenzung der unterschiedlichen funktionalen Nutzungen.

3.11 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.11.1 zeichnerische Festsetzung öffentlicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Besonders im Bereich bestehender Gehölz- und Offenlandstrukturen wurden im Plangebiet öffentliche Grünflächen zeichnerisch festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen in Kombination mit den textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Maßnahmen zum Erhalt, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Sicherung und Weiterentwicklung des derzeitigen Erscheinungs- und Landschaftsbildes. Dabei übernehmen diese Flächen einen wichtigen Beitrag zur Sicherung natürlicher Funktionen wie beispielsweise der Reinigung und Kühlung der Luft. Gleichzeitig tragen die Grünflächen zur Verbesserung des Mikroklimas, der Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser, der Biodiversität und dem Erholungswert für die Menschen bei.

Im Bereich rund um den Katzensteg kann so die öffentliche Zugänglichkeit und Durchlässigkeit bzw. Querung des Geländes durch die lokale Bevölkerung und die Anwohnerschaft gewahrt werden und Freizeitwege in die Landschaft gesichert werden. Die Flächen werden so dauerhaft von einer baulichen Inanspruchnahme freigehalten und in ihren Freiraumfunktionen weiterentwickelt.

3.11.2 zeichnerische Festsetzung Spiel- und Sportanlagen, Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb des Sondergebiets Tourismus wird zeichnerisch eine Spiel- und Sportanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt zur gezielten Einordnung der Spielaktivitäten zwischen SO1 und SO2. Sie soll das Freizeitangebot im Bereich des Freilichtmuseums gezielt ergänzen und abrunden und ergänzt somit zielgruppenspezifische Angebote für Kinder und Familien.

Die Fläche ergänzt die musealen Einrichtungen und Freiräume des Standortes und trägt zu einer qualitätsvollen Gestaltung der Besucherbereiche bei. Gleichzeitig wird durch die räumliche Zuordnung eine geordnete Entwicklung der Aufenthalts- und Freizeitangebote innerhalb des Plangebiets gewährleistet.

So wird die Aufenthaltsqualität für Besucher und Anwohner im Bereich der Königspfalz Helfta durch verschiedene Angebote zur Freizeitgestaltung erweitert und verbessert.

Die Festsetzung als Fläche für Spiel- und Sportanlagen stellt sicher, dass der Bereich dauerhaft für diese besondere Nutzungsfunktion gesichert und nicht durch andere, der Zielsetzung des Freilichtmuseums entgegenstehende Nutzungen überformt wird.

4. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

4.1 Einfriedungen (§ 85 BauO LSA)

4.1.1 *Im SO2 und SO3 sind Einfriedungen aus Metall mit einer max. Höhe von 2,00 m ggü. dem angrenzenden Gelände in Kombination mit Begrünung mit Laubgehölzen zulässig.*

Die Festsetzung zur Einfriedung und ihrer Gestaltung im SO2 und SO3 verfolgt das Ziel, die notwendige Sicherung des Ausstellungsgeländes mit den hohen Ansprüchen an das Orts- und Landschaftsbild des Tourismusgebietes in Einklang zu bringen. Die Begrenzung der Höhe auf 2,00 m ist für den Zweck der Geländeabgrenzung ausreichend und verhindert gleichzeitig eine optisch dominierende oder einengende Wirkung im Landschaftsraum.

Die zwingende Kombination der Zaunanlage mit Begrünung mit Laubgehölzen stellt sicher, dass sich die Einfriedung harmonisch in die umgebenden Grünstrukturen des Plangebiets einfügt. Die Laubgehölze brechen den technisch-funktionalen Charakter des Zaunes auf, bieten einen natürlichen Sicht- und Querungsschutz und übernehmen gleichzeitig wichtige Funktionen für das lokale Mikroklima und als Lebensraum.

3.6.10 Maßnahme 10 (Heckenpflanzung 2): *Entlang der Einfriedung im SO3 ist beidseitig eine freiwachsende Heckenstruktur mit überwiegend dornigen Gehölzen anzupflanzen. Die Hecke ist mit einer gesamten Mindestbreite von 2,00 m, im Aufbau zweireihig und mind. 2 Gehölzen je 1,5 lfd. Meter anzulegen. Als Leitstruktur werden standortgerechte und klimaresiliente Gehölze, als gemischte Hecke mit einer Mindesthöhe 100 cm festgesetzt.*

Die beidseitige Anlage entlang der Einfriedung im Bereich SO3 stellt eine vollständige optische Kaschierung des Zaunes sicher und bettet die bauliche Grenzanlage harmonisch in das Landschaftsbild ein. Neben der visuellen Funktion erfüllen die dornigen Gehölze eine funktionale Doppelfunktion: Sie verstärken den mechanischen Übersteig- und Objektschutz der Einfriedung auf natürliche Weise, um unbefugten Zutritt in das Sondergebiet zu erschweren.

Die Festsetzung einer freiwachsenden, gemischten Heckenstruktur dient der ökologischen Aufwertung des Plangebiets und der Schaffung wertvoller Lebensräume für die heimische Fauna. Durch die Verwendung überwiegend standortgerechter und klimaresilienter Gehölze wird eine langfristige Vitalität und Trockenheitsresistenz der Struktur unter sich wandelnden klimatischen Bedingungen gesichert. Der gezielte Fokus auf dornige Gehölze bietet heimischen Vogel- und Kleinsäugerarten essenzielle Rückzugs-, Schutz- und Nisträume, wodurch ein wirksamer Beitrag zur Förderung der lokalen Biodiversität geleistet wird.

Die Vorgabe einer Mindestbreite von 2,00 m in zweireihiger Ausführung sowie die definierte Pflanzdichte (mind. 2 Gehölze je 1,5 lfd. Meter) garantieren die zügige Entwicklung eines dichten, resilienten und tiefengestuftem Gehölzstreifens mit hohem Sichtschutzwert. Die Festsetzung einer Mindestqualität von 100 cm Höhe für die Leitstrukturen stellt sicher, dass die Hecke bereits unmittelbar nach der Pflanzung ihre städtebauliche Einbindungsfunktion sowie ihre ökologische Schutzwirkung effektiv entfalten kann.

4.2 Werbeanlagen (§ 10 BauO LSA i.V.m. § 85 BauO LSA)

4.2.1 *Für Werbeanlagen und Ausschilderungen sind unbeleuchtete Anlagen zulässig. Beschilderungen in Signalfarben sind unzulässig. Es sind nur Werbeanlagen mit Einzelbuchstaben zulässig. Ausleger sind unzulässig.*

Die Einschränkung der Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen verfolgt das übergeordnete städtebauliche Ziel, eine optische Überladung und gestalterisch unpassende Ausgestaltung der Werbeanlagen im kulturhistorisch geprägten Museumsensemble zu verhindern. Durch den Ausschluss von beleuchteten Anlagen wird einerseits ein störender Einfluss auf die angrenzenden Wohnbebauung durch Lichtimmissionen verhindert und andererseits der Vorgabe zur Vermeidung von Lichtverschmutzung Rechnung getragen.

Das Verbot von Signalfarben stellt sicher, dass Beschilderungen eine dezent integrierte Funktion behalten und die Aufmerksamkeit im Straßenraum nicht in einer Weise auf sich ziehen, die das Ortsbild beeinträchtigt oder zu einer Ablenkung des fließenden Verkehrs führt.

Die Beschränkung auf Werbeanlagen mit Einzelbuchstaben sichert ein architektonisch hochwertiges und unaufdringliches Erscheinungsbild an den Fassaden. Im Gegensatz zu flächigen, massiven Werbeschildern oder Lichtkästen bleiben die dahinterliegenden Fassadenstrukturen und Baumaterialien sichtbar, was zu einer optischen Auflockerung beiträgt.

Durch das Verbot von Auslegern (Nasenschildern), die rechtwinklig von der Fassade in den Straßenraum ragen, wird die Entstehung unruhiger, visuell dominierender Werbeachsen im Straßenraum unterbunden. Die Festsetzungen garantieren somit in ihrer Gesamtheit, dass notwendige Orientierungs- und Werbehinweise auf das touristische Angebot sachlich transportiert werden, ohne die gestalterische Qualität des Gesamtkomplexes zu mindern.

5. Hinweise zum Planvollzug

Einsichtnahme von Vorschriften

Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA handelt, wer aufgrund von § 85 BauO LSA erlassenen örtlichen Bauvorschriften in diesem Bebauungsplan zuwider handelt. Auf die Bußgeldbestimmung des § 83 Abs. 3 BauO LSA wird verwiesen.

Archäologie & Bodenfunde

Im gesamten Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale zu rechnen. Bodenfunde unterliegen der unverzüglichen Meldepflicht an die Denkmalfachbehörde und müssen zur wissenschaftlichen Auswertung durch diese untersucht und geborgen werden. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu lassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Erdarbeiten stellen einen Eingriff in die Bodendenkmale dar und bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 14 DenkmSchG LSA.

Altbergbau

Der nördlich (vermutlich außerhalb) des Plangebiets vermutete „Neckendorfer Stollen“ ist nicht mehr befahrbar und vermutlich verbrochen. Über den Verlauf liegen keine risslichen Unterlagen vor. Das Mundloch und die Lichtlöcher sind in der Örtlichkeit nicht zu erkennen. Bei Anzeichen auf Vorhandensein bergmännischer Anlagen ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen zu informieren.

Altlasten

Im Bereich der archivierten Altlastenverdachtsfläche (Flurstück 663) sind Eingriffe in den Boden unterhalb der Grasnarbe nicht zulässig. Sollten im übrigen Plangebiet Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Fauna sind für Außenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit warmweißem Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil ist zu achten.

Baugrund & Bodenschutz

Im Plangebiet sind überwiegend gering bis mäßig tragfähige, stark frost- und wasserempfindliche Böden vorhanden. Bei Baumaßnahmen können Bodenverbesserungen und Gründungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung erforderlich werden. Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

Artvorgaben

Vor dem Hintergrund sich ständig verändernder klimatischer Bedingungen werden statt Pflanzlisten qualitätsgebende Kriterien formuliert. Pflanzungen sind als Laubgehölze (Laubbäume und Laub-Strauchgehölze), die landschaftstypisch, standortgerecht und klimaresilient sind, auszuführen.

Auf die Pflanzung von *Crataegus monogyna* (Weißdorn) ist zu verzichten.

Baum- und Gehölzschutzsatzung der Lutherstadt Eisleben und deren Ortschaften

Bei allen Maßnahmen hinsichtlich der Begrünung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Festsetzungen der Eislebener Baum- und Gehölzschutzsatzung in der aktuell gültigen Fassung der Lutherstadt Eisleben zu berücksichtigen und umzusetzen.

6. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche (in m²)	Anteil
Fläche (gesamt)	96.409	100,0 %
Grünflächen	76.348	79,2 %
- nicht überbaubare Flächen	39.203	40,7 %
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13.867	14,4 %
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19.007	19,7 %
- Spielplatz & Hobby-Ausgrabungsfläche	4.271	4,4 %
Erschließungsflächen / Infrastruktur	12.963	13,5 %
- Straße	5.688	5,9 %
- Parkplatz	7.275	7,6 %
Baufelder	7.098	7,3 %

8. Anlagen

Umweltbericht, RoosGrün

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, RoosGrün

Gutachten zum Artenschutz, LBU - Büro für Landschaftsplanung. Boden- und Umweltforschung GmbH

Gehölzerfassung, LBU - Büro für Landschaftsplanung. Boden- und Umweltforschung GmbH

Biotoptypenkartierung, Fledermaus-Akustik - Büro für Fledermauskunde und Faunistik

Baugrundgutachten, Ingenieurconsult Baugrund und Grundbau GmbH

9. Quellen

2. Entwurf LEP Sachsen-Anhalt - Ministerium für Infrastruktur und Digitales (Hg.) 2025: Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt - Zweiter Entwurf zur Neuaufstellung, Kabinettsbeschluss vom 02.09.2025.

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 12.08.2025.

BTE Tourismus- und Regionalberatung 2023: Machbarkeitsstudie für die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur für den landesgeschichtlich bedeutsamen Standort der Königspfalz Helfta in der Lutherstadt Eisleben im Rahmen des Strukturwandels. Abschlussbericht.

Climate Data (Hg.) o.J.: Klima Lutherstadt Eisleben (Deutschland). Verfügbar: <<https://de.climate-data.org/europa/deutschland/sachsen-anhalt/lutherstadt-eisleben-22865/>> (Zugriff 2025-09-03).

DenkmSchG LSA – Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 21.10.1991 zuletzt geändert am 20.12.2005.

DWD – Deutscher Wetterdienst (Hg.) 2021: Niederschlag: vieljährige Mittelwerte 1981 - 2010. Verfügbar: <https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/nieder_8110_akt_html.html?view=nasPublication> (Zugriff: 2025-09-16).

DWD – Deutscher Wetterdienst (Hg.) 2023: Lufttemperatur: vieljährige Mittelwerte 1991 - 2020. Verfügbar: <https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/temp_9120_SV_html.html?view=nasPublication&nn=16102> (Zugriff: 2025-09-16).

Eisenbahn-Bundesamt o.J.: Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Geoportal.EBA: Schienenlärm. Verfügbar: <GeoPortal.EBA - Verfügbare Kartendienste von GeoPortal.EBA> (Zugriff: 10.07.2026).

Entwurfskonzept – ARGE RoosGrün | PDF Architekten BDA 2025: Königspfalz Helfta – Eine Pfalz der Ottonen. Touristische Entwicklung der archäologischen Fundstätte (Lutherstadt Eisleben).

FNP – Sachsen-Anhaltinische Landesentwicklungsgesellschaft mbH 2013: Flächennutzungsplan 2025 der Lutherstadt Eisleben, zuletzt geändert am 28.08.2024.

INSEK 2040 –[u|m|s| Stadtstrategien 2024: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Eisleben 2040.

Landkreis Mansfeld-Südharz Arbeitsgruppe Strukturwandel Mansfeld-Südharz (Hg.) 2020: Masterplan zur Gestaltung des Strukturwandels im Landkreis Mansfeld-Südharz im Zusammenhang mit dem Ausstieg aus der Braunkohleverstromung bis 2038.

LEP 2010 - Land Sachsen-Anhalt (Hg.) 2011: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011.

Lutherstadt Eisleben (Hg.) o.J.: Projektskizze Königspfalz Helfta – Touristische Entwicklung und Attraktivierung einer kulturhistorisch bedeutsamen königlichen Zentrallandschaft des europäischen Mittelalters.

Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitalisierung Sachsen-Anhalt (Hg.) 2020: Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027.

REP Halle – Regionale Planungsgemeinschaft Halle (Hg.) 2010: Regionaler Entwicklungsplan Halle, zuletzt geändert 15.12.2023.

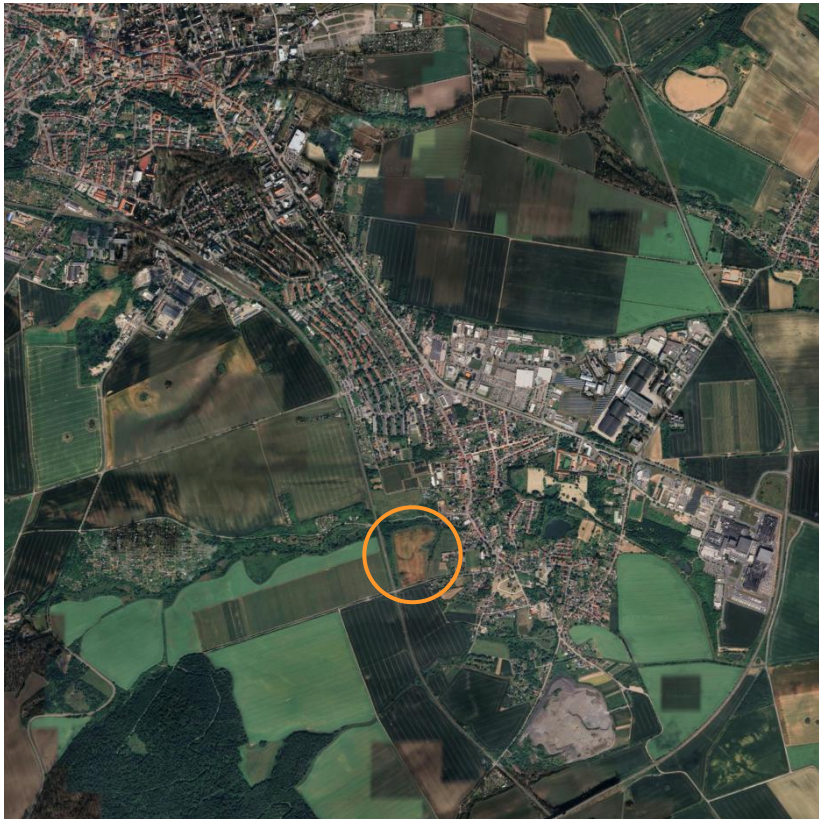
SEP - Land Sachsen-Anhalt (Hg.) 2022: Strukturentwicklungsprogramm Mitteldeutsches Revier Sachsen-Anhalt.

StrlSchG – Strahlenschutzgesetz in der Fassung vom 27.06.2017 zuletzt geändert am 23.10.2024.

Lutherstadt Eisleben
Umweltbericht zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35

„Königspfalz Helfta“

Entwurf



Verortung des Plangebiets „Königspfalz Helfta“ im Gemeindegebiet (Quelle: earth.google.com)

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben
Fachbereich 3 – Kommunalentwicklung / Bau
SG Stadtplanung / -sanierung
Markt 1
06295 Lutherstadt Eisleben

Planverfasser:

im Namen der ARGE
RoosGrün / Prussak /
Dreßler / Fuss
RoosGrün
Karl-Liebknecht-Straße 17-21
99423 Weimar

10.09.2026

Impressum



Lutherstadt
Eisleben

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Heike Roos, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

M. Sc. Carolin Eidam, Stadt- und Raumplanung

im Namen der ARGE

RoosGrün / Prussak / Dreßler / Fuss

RoosGrün

Karl-Liebknecht-Straße 17-21

99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit dem

Fachbereich 3 Kommunalentwicklung / -Bau

SG Stadtplanung/-sanierung der Lutherstadt Eisleben

Datum

10.09.2026

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
1. Einleitung.....	3
1.1 Kurzdarstellung.....	3
1.2 Übergeordnete Ziele	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	8
2.1 Bestandsaufnahme.....	8
2.2 Prognose	16
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	20
2.4 Alternativen.....	23
3. Ergänzende Angaben.....	25
3.1 Methodik und Schwierigkeiten	25
3.2 Monitoring.....	26
3.3 Zusammenfassung	27

Vorbemerkung

Gegenstand des Umweltberichts ist der vorzeitige Bebauungsplan der Lutherstadt Eisleben Nr. 35 „Königspfalz Helfta“. Der in etwa 9,6 ha große Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in Helfta, angrenzend an die Bahnstrecke Halle (Saale) - Hann. Münden, den Hüttengrund sowie den Siedlungsrand der Ortschaft Helfta und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aktuell wird die Fläche anteilig als Ackerland genutzt. Der übrige Teil ist als Wiese oder als von Gehölzen überstandene Fläche ausgeprägt.

Nach § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Dieser Umweltbericht wird vom Büro RoosGrün im Namen der ARGE RoosGrün / Prus-sak / Dreßler / Fuss bearbeitet.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird „für die Belange des Umweltschutzes ... eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.“

„Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann“ (§ 2 Abs. 4 BauGB). „Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 BauGB).“

Der vorliegende Umweltbericht ist neben den Gutachten zum Artenschutz (§ 30 Biotope, Feldhamstervorkommen, Brutvogelkartierung), Baugrundgutachten, Gehölzkartierung und Biotoptypenkartierung sowie der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Lutherstadt Eisleben Nr. 35 „Königspfalz Helfta“.

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung

Die Lutherstadt Eisleben beabsichtigt in der Ortschaft Helfta die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tourismus, um die archäologischen Ausgrabungen der Königspfalz Helfta als kulturhistorischen Standort mit entsprechender Ausstattung für Besucher zu gestalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 9,6 ha und liegt östlich der Bahntrasse. Im Norden bildet der Verlauf des Hüttengrundes eine natürliche Grenze. Im Osten grenzt das Gebiet an die bestehende Wohnbebauung. Nach Süden schließt sich landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes für touristische Zwecke geschaffen. Der Geltungsbereich umfasst die Einrichtung eines Besucherzentrums, eines Ausschichtsturms, mehrerer Rauminstallationen zu Ausgrabungsergebnissen und eines Besucher-Parkplatzes. Hinzu kommen Aufenthalts-, Spiel- und Veranstaltungsbereiche.

Für den Bebauungsplan zur Königspfalz Helfta ergeben sich folgende städtebaulichen und ökologischen Ziele:

- Förderung der Transformation im Strukturwandel durch Inwertsetzung eines landesbedeutsamen Kultur-gutes für die Öffentlichkeit durch das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus,
- Schaffung eines touristischen Highlights,
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des touristischen Standortes der Königspfalz Helfta,
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie Schutz der Denkmalbestände,
- Sicherung der nichtüberbaubaren Flächen bei gleichzeitiger Ermöglichung notwendiger touristischer Inf-rastruktur durch Festsetzung von Baugrenzen,

- Sicherung der verkehrlichen Erschließung durch Errichtung von Parkplätzen zur geordneten Abwicklung des Besucherverkehrs,
- Sicherung und Mehrung des Gehölzbestandes zur Schaffung einer attraktiven Kulisse, Strukturierung der Freianlagen und Wahrung wichtiger naturräumlicher Funktionen,
- Festlegung von Gestaltungsrichtlinien zur Schaffung einer städtebaulichen Qualität,
- Schaffung der Voraussetzungen zur geregelten Ver- und Entsorgung,
- Absicherung der planungsrechtlichen Sondernutzung gegenüber einer späteren abweichenden Umnutzung.

Die Entwicklung des Gebiets stellt einen wichtigen Beitrag im Transformationsprozess des Strukturwandels dar, indem auf der Fläche eine Inszenierung der ausgegrabenen Überreste der Königspfalz Helfta als Touristen-Attraktion umgesetzt werden soll. Diese Planung erweitert das touristische Angebot der Lutherstadt Eisleben, spricht neue Zielgruppen an und stärkt die lokale Wirtschaft.

Die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung soll beim geplanten Vorhaben auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt entsprechend der aktuellen Bestandsaufnahme einen Versiegelungsgrad von ca. 1,9 % der Fläche. Durch den Bebauungsplan wird sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich auf maximal 20,5 % erhöhen.

1.2 Übergeordnete Ziele

1.2.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010

Aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt sind folgende Ziele und Grundsätze von Relevanz bei der Entwicklung des Gebiets des vorzeitigen Bebauungsplanes „Königspfalz Helfta“:

- G 2: Kulturlandschaft erhalten und historische Elemente bewahren und entwickeln, touristische Potentiale in ländliche Räume integrieren und als Kulturgut weiterentwickeln,
- G 3: Konzepte zur Weiterentwicklung von ländlichen Räumen erarbeiten, die von starkem Nutzungswandel betroffen sind,
- Z 15: Tourismus und Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken,
- G 8.3: Standorte für Landwirtschaft und Tourismus im ländlichen Raum sichern, gegenseitige Ergänzung der beiden Nutzungsformen,
- G 134: Wirtschaftszweig des Tourismus nachhaltig ausbauen, um Wirtschaft zu stärken und neue Arbeitsplätze zu schaffen, barrierefreie sowie umwelt- und sozialverträgliche Entwicklung,
- G 136: Kulturtourismus steht im Vordergrund, Stärkung durch geeignete Maßnahmen,
- Z 145: Kultur als wesentliches Potential erhalten, sichern und weiterentwickeln, Kulturerbe schützen und pflegen, qualitativ hochwertige Kulturangebote befördern,
- G 145: Aufwertung der kommunalen Infrastruktur und des Ortsbildes unter besonderer Berücksichtigung spezifischer Anforderungen bestimmter Zielgruppen,
- G 146: gute Erreichbarkeit von touristischen Angeboten mit dem ÖPNV, Anbindung an regionale und überregionale Radwege.

Am 02.09.2025 wurde der 2. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt beschlossen und befindet sich derzeit in der Phase der öffentlichen Beteiligung. Durch die Fortschreibung finden eine Aktualisierung und Überarbeitung der Zielstellungen der Raumordnung statt. Die Ziele und Grundsätze hinsichtlich der vorliegenden Planung gelten weiterhin:

- Kapitel 2.2 Kulturlandschaften, kulturelles Erbe
 - G 2.2-1 Erhaltung, Schutz und Entwicklung der Kulturlandschaften
 - G 2.2-4 Regionale Kulturlandschaftskonzepte
 - G 2.2-5 Vorbehaltsgebiete für Kultur und Denkmalpflege

- Kapitel 5.2 Tourismus und Erholung
 - G 5.2-1 Tourismuswirtschaft
 - G 5.2-2 Touristische Infrastruktur
 - G 5.2-3 Stärkung touristischer Potenziale
 - G 5.2-7 Kulturtourismus
 - Z 5.2-8 ÖPNV-Anbindung
- Kapitel 6.2.2 Solarenergie
 - Z 6.2.2-1 Solaranlagen auf Dach- und an Gebäudeflächen
- Kapitel 7.2 Freiraum- und Ressourcenschutz
 - Z 7.2.2-1 Schutz von Natur und Landschaft
 - Z 7.2.2-9 Regeneration von Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die vorliegende Planung deckt sich demnach sowohl mit den aufgestellten Zielen und Grundsätzen zur Raumordnung des Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt von 2010 als auch mit den Zielstellungen des 2. Entwurfs zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt.

1.2 2 Strukturentwicklungsprogramm Sachsen-Anhalt 2038

Das Strukturentwicklungsprogramm stellt einen Rahmen zur Weiterentwicklung und Transformation von Bergbaufolgeregionen dar. Ein bedeutender Wirkfaktor wird im Bereich Tourismus gesehen, der dem Handlungsfeld „Wirtschaft und Innovation“ zuzuordnen ist. Dem Tourismussegment wird eine strukturfördernde und -stabilisierende Funktion zugeschrieben. Dazu sollen vorrangig überregional bedeutsame und ganzjährige touristische Attraktionen gefördert werden. Die Königspfalz Helfta ergänzt das Angebot der im Programm aufgeführten Pfalzen Memleben und Tilleda.

1.2.3 Masterplan Tourismus Sachsen-Anhalt 2027

Der Masterplan Tourismus formuliert eine klare Vision, um Sachsen-Anhalt als modernes Kulturreiseland zu etablieren. Zur Erreichung dieses Ziels wird auf drei zentrale Reisemotive fokussiert. Die Königspfalz Helfta stellt eine Ergänzung des Motivs „Weltkultur und Geschichte an Originalschauplätzen erleben“ dar. Dieses zielt auf die UNESCO-Welterbestätten im Bundesland, sieht aber auch explizit die Erweiterung des Angebotsprofils durch weitere bedeutende Geschichtsstandorte vor.

1.2.4 Regionalplan Halle 2010

Für den Bebauungsplan „Königspfalz Helfta“ sind nachfolgende Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan Halle von Bedeutung:

- 4.22 G: nachhaltige Entwicklung des Tourismus durch die Verbesserung und Erweiterung der touristischen Einrichtungen / Infrastruktur im Rahmen der nachhaltigen Entwicklung,
- 4.28 G: Erhalt der Kulturlandschaften sowie der Kultur- und Naturdenkmäler, Entwicklung kultureller Infrastruktur, die die Ausprägung kultureller Identität fördert,
- 5.1.3.3.2 G: Förderung der touristischen Potentiale durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten,
- 5.1.3.3.3 Z: Sicherung des Angebots an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen durch die Stärkung des Fremdenverkehrs und der Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage,
- 5.5.4.2 G: Anbindung touristischer Einrichtungen an regional bedeutsame Verkehrswege, ÖPNV und Radwegenetz ist anzustreben.

Wirtschaft (6.7)

- G: positive Entwicklung in allen Wirtschaftszweigen, Überwindung der Strukturprobleme und Standortnachteile.

Kultur- und Denkmalpflege (6.17)

- G: Förderung landesweiter Schwerpunkte als Beitrag zur europäischen Kultur, Entwicklung und Stärkung spezifischer Angebote und kultureller Identität in der Region,
- G: Erhalt und Schutz vor Beeinträchtigungen kulturhistorisch wertvoller Zeitzeugen der Geschichte der Region,
- G: nach Möglichkeit öffentliche Erschließung archäologisch-historischer Kulturgüter.

Erholung, Freizeit und Tourismus (6.18)

- G: touristische Attraktivierung und Verknüpfung historischer Standorte in Städten innerhalb der Planungsregion.

1.2.5 Masterplan Strukturwandel Landkreis Mansfeld-Südharz

Auf Landkreisebene werden in Kapitel 4 des Masterplans Strukturwandel Aussagen zum Tourismus im Landkreis Mansfeld-Südharz getroffen. Für die zukünftige Entwicklung im Tourismus wird hier eine Anpassung an verschiedene Zielgruppen als auch die Erschließung weiterer Potentiale betont / hervorgehoben. Die Pfalz in Helfta wird als eine Möglichkeit aufgeführt, neue touristische Zielgruppen und Wertschöpfungsketten zu erschließen.

1.2.6 Strukturentwicklungsprogramm Mitteldeutsches Revier Sachsen-Anhalt

Das Strukturentwicklungsprogramm Mitteldeutsches Revier Sachsen-Anhalt bewertet hochwertige touristische Infrastrukturen als wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Transformation der Region; insbesondere die Attraktivitätssteigerung und Neuerrichtung überregional bedeutsamer touristischer Angebote im Kultur- und Naturtourismus.

1.2.7 Machbarkeitsstudie Königspfalz Helfta 2023

Mit einer 2023 durchgeführten und positiv abgeschlossenen Machbarkeitsstudie wurde der Nachweis erbracht, dass die Königspfalz in Helfta die Ziele u. a. zur Erweiterung der Angebotsvielfalt in der Lutherstadt Eisleben und eine Vernetzung mit weiteren touristischen Zielen in der Region, zur Steigerung der touristischen Nachfrage und zur lokalen Wertschöpfung sowie zum Strukturwandel bzw. Transformationsprozesses erfüllt.

1.2.8 Flächennutzungsplan

Der FNP der Lutherstadt Eisleben ist wirksam mit Bekanntmachung vom 29.08.2013 und wurde zuletzt geändert durch die FNP-Änderung Nr. 3, wirksam einen Tag nach Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1 vom 13.02.2026. Eine 4. Änderung des FNP befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt in Aufstellung. Der FNP weist die Fläche des vorzeitigen Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft aus. Zusätzlich wird diese von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Die Entwicklung eines Sondergebiets Tourismus entspricht daher nicht der zugrundeliegenden Konzeption des Flächennutzungsplanes. Hohlwege fallen unter den gesetzlichen Schutz nach § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA, was für die Planung den Erhalt des Katzenstegs in seiner aktuellen Form bedeutet.

Die Entwicklung eines authentischen touristischen Angebotes zur Thematik Königspfalz Helfta mit Mitteln aus dem Strukturwandelprogramm „Sachsen-Anhalt Revier 38“ hat an ebendiesem Standort zu erfolgen, da dies die Fundstelle der archäologischen Überreste der Pfalz ist.

Die Planung erfordert eine Anpassung an die aktuelle städtebauliche Anforderung, ohne die übergeordneten Planungsziele zu gefährden. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans findet im nachträglichen Verfahren nach § 8 Abs. 4 BauGB statt.

1.2.9 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Eisleben 2040

Neben allgemeineren Aussagen zum Tourismus in der Lutherstadt Eisleben nimmt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Bezug zur im Jahr 2023 positiv durchgeführten Machbarkeitsstudie mit dem Ziel der touristischen Erschließung der Königspfalz und formuliert weitere Planungsvorgaben. So sollen eine verbesserte Fuß- und Radwegeinfrastruktur, eine klimagerechte Gestaltung von Funktionsräumen sowie die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Das Plangebiet liegt nach Aussage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes in einer übergeordneten Landschaftsverbindung. Durch Pflegemaßnahmen und Weiterentwicklungen sollen die vielfältigen Landschaftsstrukturen gesichert und mithilfe von Ausgleichsmaßnahmen entlang der Bahnstrecke zwischen Helfta und Eisleben unterschiedliche Landschaftsräume miteinander verbunden werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Das Projektgebiet liegt in der Landschaft Östliches Harzvorland innerhalb der Großlandschaft der Mittelgebirgsvorländer. Eisleben und die Ortschaft Helfta liegen in der Senke der Mansfelder Seen der Mansfelder Mulde. Südlich folgt der Hornburger Sattel. Der Geltungsbereich ist Teil einer offenen von Löss geprägten Agrarlandschaft. Die Region ist durch ihre hohen Bodenwertzahlen (insbesondere in den Talniederungen und auf den ebenen Plateauflächen) und der damit verbundenen landwirtschaftlichen Bedeutung gekennzeichnet.

Das Plangebiet weist starke topographische Bewegungen auf. Das Gelände fällt von West nach Nordost ab, wobei mit dem Katzensteg, einem Hohlweg, eine einschneidende Unterbrechung besteht. Der max. Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 30 m.

Das Untersuchungsgebiet ist auf mehr als der Hälfte der Fläche durch intensiv bewirtschaftete Ackerflächen geprägt. Im Westen, Norden und Süden wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Gehölzstrukturen begrenzt. Von Norden zieht sich entlang des Hohlwegs Katzensteg eine Gehölzstruktur mittig ins Plangebiet. Die restliche Fläche ist als offene Wiesenlandschaft ausgebildet. Nördlich grenzt der mit Gehölzen bewachsene Hüttengrund samt temporär wasserführendem Bachlauf an. Nach Osten bilden private Gärten den Abschluss der derzeit im Zusammenhang bebauten Ortschaft. Südlich sind weitere Acker- und landwirtschaftlich genutzte Flächen vorzufinden, welche den Übergang in die offene Landschaft darstellen. Im Westen schließt sich die Bahntrasse an.

In der folgenden Bestandsaufnahme werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, dargestellt.

Eine Darstellung der derzeitigen Bestandssituation kann der Gehölzkartierung vom Januar 2026, der Biotoptypenkartierung vom 19.05.2026, dem faunistischen Untersuchungsbericht und der nachfolgenden Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter entnommen werden.

2.1.1 Naturhaushalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Betrachtungen sind die nach BNatSchG streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und die europäischen Vogelarten (§ 44 BNatSchG).

Die Vegetationsverhältnisse im Plangebiet sind zum Großteil anthropogen überformt und werden für die Landwirtschaft genutzt (ca. 7 ha). Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind derzeit nicht nachgewiesen. Es befinden sich nach § 22 NatSchG LSA geschützte Hecken und Feldgehölze im Plangebiet. In unmittelbarer Nähe, nördlich an das Plangebiet anschließend, befindet sich der Hüttengrund, welcher nach §§ 15, 22 und 23 NatSchG LSA als geschütztes Biotop eingestuft ist.

Tabelle 1: Übersicht der Biotoptypen im Bestand des Plangebiets

Code	Biototyp	Größe in m²	
AI	Intensiv genutzter Acker	42.907	
AKY	Sonstiger Hausgarten	197	
B	Einfahrt	155	
GMA	Mesophiles Grünland	36.402	Kategorie 3 „gefährdet“
GSY	Sonstiges Grünland	286	

Code	Biotoptyp	Größe in m²	
HEC	Baumbestand aus überwiegend heimischen Gehölzen	199	Kategorie 3 „gefährdet“
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen	2.701	Kategorie 3 „gefährdet“
HHD	Zierhecke	168	
HYA	Gebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	7.973	
URA	Ruderalflur gebildet aus ausdauernden Arten	2.684	
VSB	Straße versiegelt	1.692	
VWA	Unbefestigter Weg	1.060	

Es wurden in Summe 51 Bäume entlang des Windmühlenweges im Zuge der Gehölzkartierung kartiert. Pflaumen dominieren den Baumbestand (44 Stück). Außerdem wurden folgende Arten erfasst:

- Schwarzer Holunder (2)
- Walnuss (1)
- Weide (1)
- Birke (1)
- Spitzahorn (1)
- Winterlinde (1)

In der Baumschicht des übrigen Plangebietes kommen überwiegend Pflaume, Echte Walnuss, Vogel-Kirsche, Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn und in geringem Maß Gewöhnliche Robinie vor. Die Strauchschicht setzt sich aus Weißdorn, Schwarzem Holunder, Gemeiner Hasel, verschiedenen Rosenarten und Wildobst zusammen.

Die Dauer der Vegetationsperiode ist in der Region mit etwa 225 Tagen relativ lang.

Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das Biotop „Hüttengrund“; ein eng eingeschnittenes Tal. Es ist gekennzeichnet durch einen gehölzbildenden Pionierwald und findet seine Fortsetzung westlich der Bahntrasse.

Im Plangebiet ist derzeit nur die Straße „Windmühlenweg“ als vollversiegelte, asphaltierte Fläche vorzufinden. Die restlichen Bereiche sind unversiegelt bzw. teilversiegelt.

Das Gebiet des Geltungsbereiches stellt mit seiner variierenden Vegetationsstruktur Lebensräume für verschiedene Tiere zur Verfügung.

Zu Beginn der Planungen konnten Vorkommen des Feldhamsters, der Feldlerche und weiterer geschützter Bodenbrüter nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Das faunistische Gutachten aus dem Juni 2026 bestätigt, dass keine Hinweise zum Vorkommen des Feldhamsters auf den Flächen des Plangebietes vorliegen.

Aus dem Gutachten geht ebenfalls hervor, dass 23 Brut- und 7 Gastvogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kartiert wurden. Unter den gesichteten Arten sind überwiegend solche der Gehölzlebensräume und Vertreter der halboffenen Landschaft mit Hecken und Gehölzgruppen. Dazu zählt unter anderem die Feldlerche. Es handelt sich dabei im Folgen um:

Tabelle 2: Übersicht der Brutvögel im Plangebiet

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	Schutz	Bestand / Vorkommen
Amsel	<i>Turdus merula</i>		2 BP
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>		2 BP
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		1 BP
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>		2 BP in Gehölzbeständen
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>		4 BP
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>		Nahrungsgast
Elster	<i>Pica pica</i>		1 BP
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	RLD 3, RL LSA 3	1 BP auf der Ackerfläche südlich des Windmühlenwegs
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>		1 BP
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>		1 BP
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>		2 BP in halboffenen Gehölzbeständen
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>		1 BP
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		Nahrungsgast
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>		1 BP
Kohlmeise	<i>Parus major</i>		5 BP
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	EG-VO Anh A	Nahrungsgast
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>		6 BP
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>		3 BP
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>		Nahrungsgast
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	RLD V ^B , RL LSA 3	Nahrungsgast
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>		3 BP
Rotkelchen	<i>Erithacus rubecula</i>		2 BP
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	EU-VSRL Anh I, EG-VO Anh A, RLD 3 ^W , RL LSA V	Nahrungsgast
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>		1 BP
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>		mehrere BP
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>		2 BP
Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>		1 BP

Art (deutsch)	Art (wissenschaftlich)	Schutz	Bestand / Vorkommen
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	EG-VO Anh A	Nahrungsgast, besetzte Nisthilfe westlich der Bahnstrecke
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>		1 BP
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>		4 BP

Gefährungskategorien:

Anh	Anhang	#	nicht aufgelistet
B	Brutvogel	0	ausgestorben oder verschollen
BP	Brutpaar(e)	R	extrem seltene Arten mit geographischer Restriktion
EG-VO	Vorordnung (EG)	1	vom Aussterben bedroht
EU-VSRL	EU-Vogelschutzrichtlinie	2	stark gefährdet
RL D	Rote Liste Deutschland	3	gefährdet
RL LSA	Rote Liste Sachsen-Anhalt	G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
W	Wintergäste	D	Daten defizitär
		V	Arten der Vorwarnliste

Heutige Potenziell Natürliche Vegetation

Die Heutige Potenziell Natürliche Vegetation (HPNV), die sich ohne menschliches Zutun bei den gegebenen klimatischen, hydrologischen und geologischen Verhältnissen einstellen würde, wird bestimmt durch den subkontinentalen Winterlinden-Traubeneichen-Hainbuchenwald. Partiiell ergänzt würde die vorherrschende Waldgesellschaft durch Hainbuchen-Ulmen-Hangwälder an den Hängen der Flusstäler und Wucherblumen-Eichen-Hainbuchenwälder auf sonnenseitigen Oberhängen, deren Baumschicht durch die Winterlinde und den Feldahorn dominiert wird. In den Niederungen und Tälern stieße man auf Ziest-Stieleichen-Hainbuchen- und Erlen-Eschen-Wälder.

Zur HPNV gehören auch die Salzwiesenvegetation und Röhrichte im Gebiet der Mansfelder Seen.

Die Bedeutung der vegetationsüberstandenen Randbereiche und entlang des Katzensteiges für den Biotop- und Artenschutz ergibt sich aus der vorhandenen Strukturvielfalt (Gehölzstrukturen, Ackerrandbereiche, offene Wiesenlandschaften).

Die Vegetationsverhältnisse im gesamten Plangebiet sind derzeit hauptsächlich durch die landwirtschaftliche Überformung anthropogen geprägt. Hinsichtlich der HPNV ist das Gebiet als überwiegend naturfern einzustufen.

Boden

Das Plangebiet befindet sich oberhalb der durch unterirdische Subrosion der Zechsteinsalze verursachten Auslaugungssenke der Mansfelder Seen auf triassischen Buntsandstein. Großflächig verbreitet sind Löss-Pararendzinen auf den erodierten Hängen. Örtlich sind auf den Hochflächen auch Löss-Parabraunerden anzutreffen; an stärker reliefierten Hanglagen mit fehlender Lössüberdeckung. Für das Plangebiet liefert das Baugrundgutachten vom 27.05.2026 folgende Aufschlüsselung der Bodenzusammensetzung. Es besteht ein geschichteter Untergrund aus Oberboden, teils anthropogenen Auffüllungen sowie natürlich anstehenden Löss-, Sandlöss- und Geschiebemergelschichten. Unterhalb des Oberbodens stehen überwiegend Auffüllungen aus umgelagertem Ackerboden mit Mächtigkeiten von ca. 0,5 m bis 1,0 m an. In Teilbereichen wurden zusätzliche anthropogene Auffüllungen mit Fremdstoffanteilen wie Ziegelbruch, Sandstein-, Mörtel- und Kohleresten bis in Tiefen von etwa 2,5 m nachgewiesen. Darunter folgen glaziale Sedimente aus Löss, Sandlöss und Geschiebemergel.

In diesem Landschaftsraum werden die fruchtbaren Böden für intensive ackerbauliche Landwirtschaft genutzt (84 % Flächenanteil, Stand 2011). Das Bodenertragspotential im Gemeindegebiet der Lutherstadt Eisleben wird zumeist als hoch bis sehr hoch bewertet. Auch im Plangebiet überwiegen ertragreiche Böden mit Bodenzahlen zwischen 60 und 75 oder darüber, die eine besonders hohe landwirtschaftliche Leistungsfähigkeit aufweisen und stark anthropogen überprägt sind.

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass die Böden nur als gering bis mäßig tragfähig und mit einer hohen Frost- und Wasserempfindlichkeit einzustufen sind und gleichzeitig insbesondere die Lössschichten bei Durchfeuchtung zu Setzungen, Sackungen und Tragfähigkeitsverlusten neigen. Die Versickerungsfähigkeit wird als schwach durchlässig eingestuft. Insgesamt bestehen für die geplante Nutzung grundsätzlich bebaubare Verhältnisse, allerdings nur unter Berücksichtigung standortangepasster Gründungs-, Entwässerungs- und Wasserhaltungsmaßnahmen während Bauausführung und Betrieb.

Anthropogene Überprägungen sind im Untersuchungsgebiet im Bereich des Windmühlenwegs vorhanden. Hier überlagert eine geteerte Straßenverbindung die natürlichen Bodenverhältnisse. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und weitere anthropogene Überformungen sind die natürlichen Bodenschichten in ihrer Ausbildung gestört und verändert.

Mit zusätzlicher Bebauung kommt es zu:

- Funktionsverlusten (natürliche Funktionen, Archiv- und Nutzungsfunktionen),
- Veränderungen des zur Verfügung stehenden Bodens durch Auf- und Abtrag sowie Verdichtung,
- Bodenverluste durch Versiegelung,
- Unterbindung des Luft- und Wasserhaushaltes im oberflächennahen Bereich.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehene zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen steht im Konflikt mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Lutherstadt Eisleben.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt in einem Radonvorsorgebereich. Es besteht eine deutlich höhere Radonkonzentration im Boden als gewöhnlich.

Für die Flächen sind archäologische Bodenfunde durch Ausgrabungen des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie dokumentiert. Weitere Überreste werden vermutet und sind zum Teil geophysisch bereits nachgewiesen. In den nächsten Jahren stehen weitere Grabungen an.

Innerhalb des Flurstücks 633 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde.

Eine Belastung des Standortes durch weitere Beeinträchtigungen im Boden besteht nicht.

Wasser

Der Geltungsbereich liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Das Gebiet entwässert in den nördlich verlaufenden Hüttengrundbach, welcher in den Salzgraben mündet. Fließgewässer oder stehende Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Das Plangebiet entwässert in Richtung Nord-Ost in den direkt nördlich anschließenden Hüttengrund mit dem gleichnamigen, temporär wasserführenden Bach, welcher in östlicher Richtung durch Helfta verläuft und am Rand der bebauten Ortslage in den Salzgraben mündet.

Bei außergewöhnlich und extrem starken Regenfällen kann es auf den Flächen des Bebauungsplanes zu stellenweisen Überflutungen von 10 - 30 cm kommen. Die Überflutungsbereiche konzentrieren sich zum Großteil rund um den Hohlweg.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsbereich der benachbarten Gewässer.

Grundwasser / Hydrologie

Grundwasser wurde bei den Aufschlüssen nicht festgestellt. Nach Angaben des Gewässerkundlichen Landesdienstes, LHW-Sachsen Anhalt, befindet sich der nächste Grundwasserstock ca. 20 m unter der Geländeoberkante bei etwa 130 bis 140 m NHN.

Klima und Luft

Die Lutherstadt Eisleben ist durch ein mildes und gemäßigtes Klima gekennzeichnet. Bei einem eindeutigen Sommermaximum liegt der durchschnittliche Jahresniederschlag bei etwa 515 mm pro Jahr und die mittlere Jahrestemperatur bewegt sich um die 9,8°C. Die Landschaftseinheit liegt im subkontinental getönten Klima der Binnenbecken und Berghügelländer im Lee der Mittelgebirge und zeichnet sich durch niedrige Jahresniederschläge aus. Das östliche Harzvorland gehört zu den niederschlagärmsten Landschaften in Mitteldeutschland.

Immissionen / Lärm

Das Schallumfeld des Plangebietes wird in erster Linie durch die westlich verlaufende Bahnstrecke Halle (Saale) - Hann. Münden bestimmt. Die Kartierung der Schallimmissionen der Bahntrasse zeigt, dass in keinem Bereich des Plangebiets der Wert von 60 dB(A) überschritten wird. Weite Teile des Geltungsbereiches liegen unterhalb eines Wertes von 55 dB(A).

Orts- und Landschaftsbild

Die landschaftsogenetischen Eigenheiten der Ortschaft Helfta werden gekennzeichnet durch die räumliche Nähe zur Kernstadt Eisleben. Der Charakter der Ortschaft entspricht dem einer Dorflage mit einer sehr diversen Struktur und Mischung an Nutzungsformen. Insbesondere der nördliche Ortsrand, entlang der Halleschen Straße, weist ein starkes Nebeneinander von Gewerbe, Handel, Wohnbebauung, Energiegewinnung (Photovoltaik) Kleingärten und dem Kloster Helfta auf. Bis auf den städtebaulichen Anschluss im Nordwesten an die Kernstadt Eisleben ist Helfta von landwirtschaftlich genutzten und geprägten Flächen umgeben. Diese sind gekennzeichnet durch Acker- und Obstanbauflächen. Südlich der Ortslage wird das Landschaftsbild von einer Abraumhalde dominiert. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept zieht sich durch Helfta eine übergeordnete Landschaftsverbundung in Ost-West-Richtung, die dem Verlauf des Salzgrabens und Hüttengrundbachs folgt. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets oberhalb Helftas geht der Blick von Helfta, aus östlicher Richtung, auf dem Windmühlenweg kommend, in die offene, landwirtschaftlich geprägte Landschaft. Aus entgegengesetzter Perspektive schweift der Blick über die Eislebener Senke Richtung Mansfelder Platte und Süßer See.

In einem Abstand von 30 bis 40 m verläuft parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplangebietes die Bahnstrecke Halle (Saale) - Hann. Münden.

Innerhalb des Plangebietes ist eine größtenteils anthropogen überprägte Landschaft vorzufinden. Der Bereich ist durch eine intensiv geprägte landwirtschaftliche Nutzung sowie den vollversiegelten Windmühlenweg gekennzeichnet. Der Windmühlenweg wird nördlich durch einen an die Straßenverkehrsfläche grenzenden Feldgehölzstreifen begleitet. In die Fläche des Geltungsbereiches zieht sich von Norden kommen ein Gehölzstreifen, der den Hohlweg „Katzensteg“ säumt. Zusätzlich wird das Plangebiet an seinen Rändern durch Gehölzbestände flankiert.

Die bedeutsamen angrenzenden Landschaftsräume sind im Süden und Westen der offene landwirtschaftlich genutzte Raum, nach Norden der geschützte, bewaldete Landschaftsbestandteil „Hüttengrund“ und nach Osten die sich locker anschließende Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern und großzügigen privaten Gärten und Heckenstrukturen.

2.1.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht berührt.

2.1.3 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Auf der Fläche des zukünftigen Sondergebietes Tourismus findet derzeit keine Erholungsnutzung statt. Der vorhandene Hohl- und Ackerweg dient lediglich als Spazier- und Verbindungsweg für Fußgänger in die offene Landschaft.

Das Untersuchungsgebiet an sich dient nur untergeordnet der Erholung. Die wenigen Erholungsmöglichkeiten sind für die angrenzenden Wohngebiete Helftas von geringer Bedeutung. Das Plangebiet stellt mit dem Katzensteg eher eine Transitmöglichkeit für die nördlichen Wohngebiete zur offenen Landschaft dar.

Unmittelbar im Norden angrenzend befindet sich der Hüttengrund mit dem temporär wasserführendem Hüttengrundbach, der als Biotop naturschutzrechtlich ausgewiesen und gesichert ist.

2.1.4 Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste durch Ausgrabungen belegt. Bei Erdarbeiten ist damit zu rechnen, dass bodenarchäologische Siedlungs- und Grabfunde angetroffen werden könnten.

2.1.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Unter Wechselwirkungen werden ökosystembezogene Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt verstanden, die aufgrund von zu erwartenden Umweltauswirkungen von voraussichtlich erheblicher Bedeutung sein können. Die nachfolgende Tabelle zeigt solche Beziehungen auf. Aufgrund der Komplexität der Umweltbeziehungen erhebt sie jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	▪ Abhängigkeit der Flora und Fauna von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima) ▪ Wechselwirkungen zwischen Tieren und Pflanzen ▪ Tierartengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotoptypen (-komplexen) ▪ bestehende Vorbelastungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen ▪ Bedeutung von Vegetationsflächen für das Klima und lufthygienische Ausgleichsfunktionen sowie Staubbindung ▪ bestehende Vorbelastungen (anthropogene Veränderungen, Nutzungseinflüsse)
Boden	▪ Boden als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere ▪ Bodennutzung durch den Menschen (Nahrung, Bebauung, Infrastruktur, etc.) ▪ Regelungsfunktionen für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz u. a.) ▪ bestehende Vorbelastungen (anthropogene Veränderungen, Nutzungseinflüsse)
Wasser	▪ Abhängigkeit des Grundwasserhaushaltes von hydrogeologischen und bodengeologischen Gegebenheiten ▪ Grundwasser und seine Bedeutung für die Biotopentwicklung ▪ Abhängigkeit der Grund- und Oberflächenwasserspeisung, -dynamik und -qualität von Relief, Boden, Vegetation, Nutzung und Klima ▪ Wechselwirkungen zwischen Grund- und Oberflächenwasser ▪ bestehende Vorbelastungen (anthropogene Veränderungen des Wasserhaushaltes, Nutzungseinflüsse, Versiegelung)
Klima und Luft	▪ Sauerstoff und Kohlendioxid als Lebensgrundlage ▪ Klima als Standortfaktor für Pflanzen, Tiere und den Menschen ▪ Klima und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt ▪ Luftqualität und ihre Bedeutung für die Gesundheit des Menschen ▪ anthropogene Vorbelastungen (Luftqualität)
Orts- und Landschaftsbild	▪ Abhängigkeit des Landschaftsbildes von abiotischen und biotischen Standortfaktoren ▪ Kulturlandschaft als Ereignis anthropogener Nutzungen ▪ Erholungsfunktion der Landschaft für den Menschen
Mensch	▪ Bedeutung einer artenreichen Pflanzen- und Tierwelt für den Menschen (Nahrungsgrundlage, Erholung) ▪ Boden als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion und als Rohstofflieferant ▪ Trinkwasserversorgung ▪ Klima und Luftqualität als Voraussetzung für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen ▪ Landschaftserleben als Voraussetzung für die landschaftsgebundene Erholungseignung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	▪ wissenschaftliche, naturgeschichtliche und landeskundliche Bedeutung von Kulturdenkmälern für den Menschen ▪ Versorgung der Menschen mit Elektrizität und Rohstoffen (Sachgüter)

2.2 Prognose

A. Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im sogenannten Nullfall, bei Nichtdurchführung der Planung, bleibt es bei der anteilig landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ohne jegliche bauliche Tätigkeit oder Veränderung im Gebiet. Im weiteren Zeitverlauf unterliegen die nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen einer fortlaufenden natürlichen Entwicklung, solange der Mensch nicht verändernd auf den Bestand einwirkt.

B. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes „Königspfalz Helfta“ erfolgt die Entwicklung eines touristischen Standortes mit Besucherparkplatz, Besucherzentrum, Aussichtsturm, Rauminstallationen, Aufenthalts- und Spielflächen sowie Wegeverbindungen. Die Grundflächenzahl für das Sondergebiet Tourismus ist mit 0,10 (SO3) und 0,15 (SO1 und SO2) festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt durch die textlichen Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine intensive Begrünung, Erweiterung und Diversifizierung des Grünvolumens und der Biodiversität. Als Auswirkung des Vorhabens ist in erster Linie die Versiegelung des Bodens mit den Folgen des Verlustes von Flächen für die Landwirtschaft, die Verringerung der Grundwasserneubildung und den Verlust klimatischer Ausgleichsflächen zu nennen. Bezogen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes werden mit Umsetzung der Planung maximal ca. 20 % Fläche zusätzlich versiegelt.

Jede Inanspruchnahme von Grund und Boden wirkt sich auf die Umwelt aus und kann zu erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter führen. Die vom Bebauungsplan zu erwartenden Wirkfaktoren sind nachfolgend beschrieben.

2.2.1 Naturhaushalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Veränderung der Nutzung hat für viele Tier- und Pflanzenarten den Verlust ihrer Lebensräume zur Folge. Auch die Versiegelung von Flächen führt zu einem Verlust der für die Tier- und Pflanzenwelt wertvollen Habitate. An eine Bebauung können sich auch bei einer intensiven Eingrünung nur wenige Tierarten anpassen. Die biologische Vielfalt nimmt mit dem Grad der Versiegelung tendenziell ab. Neben dem Verlust von Teillebensräumen werden Gesamtlebensräume und der Biotopverbund beeinträchtigt.

Die Realisierung des Bauvorhabens zieht eine Reduzierung, Beseitigung und Veränderung der Flora und Fauna nach sich. Trotz schonendem Umgang mit dem vorhandenen Gehölzbestand sind Fällungen unvermeidbar. Im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen müssen alle 51 Bäume und die Strauchheckenstrukturen entlang des Windmühlenwegs gefällt werden. Dabei ist Ersatz für 13 Bäume nach der Baumschutzsatzung der Lutherstadt Eisleben zu leisten:

- 5 St. Einzelbäume der Pflanzqualität StU 12 - 14
- 6 St. Einzelbäume der Pflanzqualität StU 14 - 16
- 2 St. Einzelbäume der Pflanzqualität StU 16 - 18

Für die verbleibenden 38 Einzelbäume, die dem Schutz durch die Baumschutzverordnung des Landkreises Mansfeld-Südharz unterliegen, ist der Kompensationsumfang als Einzelfallentscheidung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die nach § 22 NatSchG LSA geschützten Baum-Strauchhecken machen ebenfalls einen Ausgleich erforderlich.

Der Vegetationsbestand im Norden, Westen und entlang des Katzenstegs wird auf den Bestandsflächen erhalten, geschützt und weiterentwickelt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind zusätzlich großzügige Neuanpflanzungen im gesamten Geltungsbereich und insbesondere entlang des Windmühlenwegs und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplatzfläche bzw. entlang

der Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Außerdem besteht ein Begrünungsgebot nicht überbaubarer Flächen, um negative bau- und betriebsbedingten Auswirkungen und den Verlust von Teillebensräumen zu begrenzen und auszugleichen.

Die parallel zum Entwurf des Bebauungsplans und des Umweltberichts erarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bescheinigt der Planung eine biotopwertbezogene Aufwertung des Gebietes.

Das naturschutzrechtlich geschützte Biotop „Hüttengrundbach“ nördlich des Plangebiets bleibt von der Planung unberührt bestehen.

Hinsichtlich der Fauna sind als baubedingte Wirkfaktoren die Habitatverluste innerhalb des Geltungsbereiches aufzuführen. Durch das Baugeschehen kommt es zudem zu optischen und akustischen Beeinträchtigungen sowie zu Erschütterungen und Vibrationen des Bodens.

Als anlagebedingte Wirkfaktoren sind zum einen die Flächenversiegelungen innerhalb der Baufenster (Gebäude, Nachbildungen, Ausgrabungsobjekte, Aussichtsturm) als auch die versiegelten Erschließungsflächen zu nennen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren sind darüber hinaus durch den täglichen Besucherverkehr und -aufkommen und der damit einhergehenden Verkehrssituation sowie den daraus resultierenden optischen und akustischen Störwirkungen zu erwarten.

Heutige Potenziell Natürliche Vegetation

Das Pflanzen von Gehölzen der HPNV würde das Vorkommen einer Reihe regionaltypischer, strukturabhängiger Arten nach sich ziehen. Bei der Bepflanzung des Plangebiets kann in sorgfältig integrierten und vernetzten Biotopstrukturen, bei der Verwendung von Arten der HPNV und bei einer überwiegend extensiven Grünflächenpflege eine, größere Artenvielfalt erreicht werden.

Boden

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich gegenüber aktuell 1,9 % auf max. 20,5 % erhöhen. Der Verlust an natürlichen Bodenfunktionen der anthropogen veränderten Böden aufgrund der zusätzlichen Versiegelung ist erheblich.

Bei Verwirklichung der Planung kommt es zu einem naturschutzrechtlich ausgleichspflichtigen Verlust von offenem und belebtem Boden durch Versiegelung und Überbauung. Betroffen sind hauptsächlich Böden landwirtschaftlicher Nutzung mit hohem bis sehr hohem Ertragspotential.

Durch die mit der Planung verbundene zusätzliche Versiegelung kommt es zu:

- Funktionsverlusten (natürliche Funktionen, Archiv- und Nutzungsfunktionen),
- weiterer Veränderung des zur Verfügung stehenden Bodens durch Auf- und Abtrag sowie Verdichtung,
- Bodenverlusten durch Versiegelung und
- Unterbindung des Luft- und Wasserhaushaltes im oberflächennahen Bereich.

Der Konflikt der Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche (ausgewiesen im Flächennutzungsplan der Lutherstadt Eisleben) in Bauland wird durch eine nachträgliche Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgelöst.

Weiteren Aufschluss zum Schutzgut Boden liefert das Baugrundgutachten. Für bauliche Anlagen und befestigte Flächen werden aufgrund geringer bis mäßig tragfähiger Böden bodenverbessernde Maßnahmen empfohlen, insbesondere Bodenaustausch sowie tragfähige Frostschutz- und Tragschichten. Für Wegeflächen sind aufgrund der Frostempfindlichkeit entsprechende Oberbauverstärkungen erforderlich. Insgesamt bestehen für die geplante Nutzung grundsätzlich bebaubare Verhältnisse, allerdings nur unter Berücksichtigung standortangepasster Gründungs-, Entwässerungs- und Wasserhaltungsmaßnahmen während Bauausführung und Betrieb.

Weiterhin sind Geländemodellierungen bis zu einer Höhe, bzw. Tiefe von $+/-4$ m nicht ausgeschlossen unter anderem, um dem Planungsziel massenneutral im Geltungsbereich zu arbeiten, zu entsprechen.

Vorhandene Bodendenkmale können bei Nichtberücksichtigung beschädigt werden oder gänzlich verloren gehen. Daher ist eine Genehmigung nach den denkmalrechtlichen Vorgaben erforderlich. Alle Eingriffe in den unterirdischen Raum bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 14 DenkmSchG LSA.

Im Umgang mit der Altlastenverdachtsfläche im Bebauungsplangebiet sind Eingriffe unterhalb der Grasnarbe nicht gestattet.

Wasser

Die Grundwasserneubildung wird durch die Bebauung, Versiegelung und Verdichtung des Bodens deutlich verringert. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers steht durch die geplante Versiegelung bzw. bei Entwässerung in das Kanalnetz oder die Ableitung bei heftigen Starkregenereignissen in den Hüttengrundbach für die (langsame) Neubildung des Grundwassers nicht mehr zur Verfügung.

Das von den versiegelten Verkehrsflächen abfließende Wasser erhöht das Risiko von Schadstoffeinträgen in den Wasserkreislauf.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert nicht mehr vollflächig und unmittelbar vor Ort, sondern wird insbesondere in den Bereichen des Plangebiets mit hoher Versiegelung gesammelt und zeitverzögert in die Kanalisation eingeleitet.

Mit der Festsetzung zur Versickerung und Rückhalt von unverschmutztem Niederschlagswasser, soweit der Baugrund es zulässt, wird versucht, den natürlichen Wasserhaushalt innerhalb Geltungsbereiches im Gleichgewicht zu halten.

Zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets wurde ein Konzept erarbeitet. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Mix verschiedener Maßnahmen. Für den Bereich des künftigen Parkplatzes wie auch für das SO Tourismus erfolgt die Oberflächenwassersammlung über Rigolen, die das Wasser gedrosselt an den Kanal abgeben.

Klima und Luft

Die Lutherstadt Eisleben inklusive Helfta liegt in der Senke der Mansfelder Seen im Leebereich des Harzes. Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage oberhalb der eigentlichen Ortslage Helftas.

Mit der Bebauung und zusätzlichen Baumneupflanzungen wird die Oberflächenrauigkeit erhöht, so dass lokale Winde abgeschwächt werden. Die Bebauung, egal wie wenig invasiv, auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen schränkt die Kaltluftentstehung und die Luftzirkulation innerhalb des Geländes ein. Dadurch und durch die Versiegelung von Boden kommt es zu einer Veränderung des Mikroklimas im Geltungsbereich, indem ein Teil der Verdunstungsfläche des Bodens verloren geht.

Die negativen Auswirkungen des Eingriffs durch die Bebauung und Versiegelung ist in Relation zur Gesamtfläche und einem maximalen Versiegelungsgrad von 20,5 % als gering zu bewerten. Diese Einschätzung beruht auf der Tatsache, dass sich im Zuge der Planung das Grünvolumen im Gebiet des Bebauungsplanes durch weitere grünordnerische Maßnahmen erhöht. Dies stellt einen positiven Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität dar.

Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich auf einer großflächigen, leicht gewellten landwirtschaftlichen Fläche im Westen Helftas, die Richtung Nordosten abfällt.

Mit Inanspruchnahme der beplanten Flächen als Bauland entsteht eine optische Aufwertung des Landschaftsbildes und rückkoppelnd auch auf das Schutzgut Erholung. Zur Verbesserung des Landschaftsbildes tragen eine Erhöhung des Grünvolumens durch zusätzliche Baum-, Gehölz und Strauchneupflanzungen sowie die Ergänzung einer

weithin sichtbaren Landmarke bestehend aus dem Aussichtsturm und der Rauminstallationen bei. Weiterhin gestärkt wird das Erscheinungsbild der Landschaft durch eine Qualifizierung der Flächen durch die Integration touristischer Ausstattungselemente wie Ausstellungs-, Aufenthalts-, Spiel- und Veranstaltungsflächen innerhalb des Sondergebietes. Der Aussichtsturm ermöglicht gänzlich neue Ausblicke und Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft.

Die geplanten Begrünungsmaßnahmen sorgen für eine Abgrenzung des Planungsgebietes gegenüber bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebiets, bilden eine Kulisse für die Inszenierung der Ausgrabungsstätte und fassen die einzelnen Nutzungsbereiche.

Wirkungsgefüge

Das Wirkungsgefüge der ökosystembezogenen Wirkungsbeziehungen der Umwelt wird unter Punkt 2.2.5. näher erläutert.

2.2.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

2.2.3 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Mit der Umwandlung der Flächen im Geltungsbereich in einen Tourismusstandort werden Teile der jetzigen Acker- und Wiesenfläche verloren gehen. Der Anteil offener Wiesenlandschaft erhöht sich nach Umsetzung der Planung zugunsten eines gänzlichen Verzichts auf die derzeitige Ackerfläche.

Mit Ausweisung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen als Sondergebiet Tourismus wird die Verkehrsbelastung auf dem Windmühlenweg zunehmen. Dadurch erhöht sich ebenfalls die Lärmbelastung und die Immissionen durch den Straßen- und Besucherverkehr.

Die Entwicklung des Areals für touristische Zwecke, schafft die Voraussetzung und die Möglichkeit die Nutzung, Aufenthaltsqualität und Ausstattung maßgeblich zu steigern und eine Ergänzung an gestalteten Erholungsflächen für Besucher wie für die lokale Bevölkerung zu etablieren.

2.2.4 Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Bei Durchführung der Planung sind umfangreiche Erdarbeiten erforderlich. Dabei ist ein Verlust bzw. eine Beschädigung von archäologischen Bodenfunden und historischen Siedlungsresten nicht ausgeschlossen. Durch Eingriffe in den Boden können weitere Kulturdenkmale freigelegt oder aber beschädigt werden. Werden bisher unentdeckte Bodendenkmale oder archäologische Funde zu Tage gefördert, so sind diese als Kulturgut zu erhalten, zu sichern und zu dokumentieren.

2.2.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern haben negative Auswirkungen auf ein Schutzgut auch Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter (vgl. Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern).

Ökosystembezogene Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt werden gestört.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen wirken sich häufig auf mehrere Schutzgüter aus und können nicht getrennt voneinander betrachtet werden. So minimiert z.B. die „Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen auf ein sinnvolles, notwendiges Maß“ negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter. Die Zuordnung der Maßnahmen zu einzelnen Schutzgütern schließt somit die positive Wirkung auf weitere Schutzgüter nicht aus.

2.3.1 Naturhaushalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt sind folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- Schaffung von ähnlich gearteten Ersatzlebensräumen bei Verlust von Biotopen,
- Erweiterung des Grünvolumens im Geltungsbereich,
- Anpflanzung standortgerechter und klimaresilienter Bäume und Sträucher und Sicherung des Grünvolumens durch Ersatzpflanzungen bei Abgängen,
- Anlage einer alleeartigen Straßenbegrenzung durch (mehrreihige) Baumpflanzungen,
- Anpflanzung von Heckenstrukturen und Blühwiesen,
- dauerhafte Sicherung, Schutz, Pflege und Weiterentwicklung des Bestandsgrüns entlang des Katzenstegs,
- Entwicklung des Freibereiches (intensiv genutzter Acker) zu einer offenen Wiesenlandschaft,
- Minimierung der künftigen Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß,
- Baum- / Gehölzkontrolle vor Fällung auf planungsrelevante Arten,
- zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung / Erschließung,
- Anlage von Blühwiesen,
- Beschränkung von Gehölzentnahmen und Rodungsarbeiten auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 29. Februar und Kontrolle von zu fällenden Gehölzen auf besetzte Nester (Vermeidungsmaßnahme 1),
- Beschränkung von Bauarbeiten mit starker Lärmentwicklung und starken Erschütterungen und Vibrationen auf den Zeitraum zwischen 01. Oktober und 29. Februar (außerhalb der fortpflanzungsrelevanten Zeit) (Vermeidungsmaßnahme 2),
- Abschirmung benachbarter Gehölzstrukturen und deren Brutplätze durch Heckenpflanzung (Vermeidungsmaßnahme 3)

Mit dem aktuellen Kenntnisstand erfolgt die Einschätzung, dass durch die vorgesehenen Maßnahmen das Lebensraumangebot für Flora und Fauna nicht verschlechtert, sondern tendenziell verbessert wird und damit die biologische Vielfalt sichergestellt und erweitert werden kann.

Boden

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens (Modellierung des Geländes),
- Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden bzw. der Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung (Gebäude, Straßen, Zuwegungen, etc.) auf ein unbedingt notwendiges Maß,
- Vermeidung von Schadstoffeintrag,
- Schaffung von Vegetationsflächen und Vorgaben zur mind. Baumanzahl in Abhängigkeit zur überbauten Fläche,
- Verringerung der Bodenerosion durch Umwandlung von Ackerflächen in offene Wiesenlandschaft mit Bepflanzung,
- luft- und wasserdurchlässige Gestaltung und Begrünung der nicht überbauten und nicht zur Erschließung durch Wege und Parkplätze genutzten Flächen,
- Ausführung der befestigten Oberflächen, wo möglich, mit versickerungsfähigen Materialien,
- Erhalt des Katzenstegs als Hohlweg,
- Verweis auf die Lage in einem Radonvorsorgegebiet mit entsprechenden rechtlichen Auflagen,
- Ausschluss von baulichen Veränderungen auf der Altlastenverdachtsfläche.

Bodendenkmale, die Altlastenverdachtsfläche und gesetzliche Bestimmungen zum Umgang mit einer erhöhten Radon-Konzentration sind im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu berücksichtigen und im Vorfeld von Bau- und Erschließungsmaßnahmen sorgfältig zu erkunden. Die Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung haben die Schwächung des Bodens als komplexes System zur Folge.

Wasser

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden bzw. der Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung (Gebäude, Straßen, Zuwegungen, etc.) auf ein unbedingt notwendiges Maß,
- Vermeidung von Schadstoffeintrag,
- Ausgestaltung der Wege, Aufenthalts- und Parkflächen wo möglich mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen zum Schutz der Versickerungsleistung des Gebietes,
- Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf den Flächen des Geltungsbereiches, soweit es der Baugrund zulässt,
- soweit möglich, Entwässerung befestigter Flächen in angrenzende Vegetationsflächen, Baumrigolen, Muldenrigolen,
- Möglichkeit über Retentionsräume Oberflächenwasser zurückzuhalten, zeitverzögerte Versickerung und ggf. Verdunstung,
- Erhalt, Pflege und Neuanlage von Gehölzflächen und Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet zur Sicherung der Infiltration des Bodens in diesen Bereichen.

Durch Versickerung von Oberflächenwasser werden lokale Wasserkreisläufe gebildet. Trotz dieser Tatsache ist die geplante Bebauung als negativ zu bewerten, da die Bebauung und Befestigung des Geländes, auch bei Minimierung der Versiegelung, zu einer Reduzierung der versickerungsfähigen Flächen führen.

Klima und Luft

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Begrünung der Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern (Frischluftentstehung),
- Beschränkung der Versiegelung durch Bebauung, Reduzierung der damit verbundenen klimatischen Veränderungen auf ein unbedingt notwendiges Maß.

Die Reduzierung der verdunstungsfähigen Fläche an Boden wirkt sich negativ auf das Klima und die Luftqualität aus.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die geplanten Anpflanzungen und die direkte Nutzungsmöglichkeit erneuerbarer Energien die klimatisch wirksamen Voraussetzungen verbessert.

Landschaft

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Schaffung einer wirkungsvollen Eingrünung der Straße ggü. der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und dem Ausstellungs- und Parkplatzbereich,
- Erhalt der prägenden Grünstruktur entlang des Katzenstegs,
- Bildung einer Kulisse durch Pflanzgebotsflächen entlang der Bahntrasse und zur Abgrenzung des Parkplatzes von den privaten Gärten,
- Akzentuierung von Aufenthalts- und Spielbereichen sowie Wegekreuzungen durch Baumpflanzungen,
- Einfügen der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche und städtebauliche Situation u. a. durch:
 - die Begrenzung der max. baulichen Höhe und der überbaubaren Grundflächen pro Baufenster sowie der Nebenanlagen auf ein verhältnismäßiges Maß,
 - die Schaffung weithin sichtbarer Landmarken durch Rauminstallation der Kirche und den Aussichtturm,
 - die Positionierung der baulichen Anlagen Besucherzentrum und Parkplatz an tieferliegenden Stellen im Gelände an der Straßenverkehrsfläche orientiert,
 - die Begrünung des Parkplatzes,
- Entwicklung des Freibereiches zu einer offenen Wiesenlandschaft mit einzelnen Baum- und Strauchpflanzungen.

Durch die geplanten landschaftsgestalterischen Maßnahmen wird das Landschaftsbild und die Erholungswirkung verbessert (u. a. Eingrünung des Windmühlenwegs).

2.3.2 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht berührt.

2.3.3 Mensch, Bevölkerung und Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Zur Vermeidung bzw. zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden bzw. der Versiegelung durch Bebauung (Gebäude, Straßen, Wege, etc.) auf ein unbedingt notwendiges Maß,
- Aufwertung und Steigerung der Erholungswirkung der Flächen des Plangebietes durch eine umfassende Freiraumgestaltung und -ausstattung,
- Erhalt der Wegeverbindung des Katzenstegs,
- Beschränkung von Immissionen durch Lärmschutzfestsetzungen.

2.3.4 Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Zur Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Auswirkungen ist folgendes zu beachten:

- Erhalt des Katzenstegs als Hohlweg nach § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA (Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt),
- Erdarbeiten bedürfen einer Erlaubnis nach § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA,
- Funde sind gem. § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Treten im Zuge der Realisierung der Planung Bodendenkmale oder archäologische Funde zu Tage, sind diese als Kulturgut zu erhalten, zu sichern und zu dokumentieren. Das Verfahren wird durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie begleitet.

2.3.5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Durch die komplexen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern haben die geplanten Maßnahmen (vgl. 2.3.1, 2.3.3 und 2.3.4) zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen neben den positiven Auswirkungen auf das jeweilige Schutzgut auch Auswirkungen auf andere Schutzgüter (vgl. Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern).

2.3.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Weitere Projekte oder Pläne, die im Zusammenhang und Zusammenwirken mit dem hier beschriebenen Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüterbetrachtung im Plangebiet des Bebauungsplanes „Königspfalz Helfta“ haben könnten, sind nicht bekannt.

2.4 Alternativen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Umweltprüfung im Rahmen eines vorzeitigen Bebauungsplan-Verfahrens nach § 8 Abs 4 BauGB, in dem der Flächennutzungsplan im Anschluss an die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans geändert wird. Insoweit sind hierbei sowohl

- die Standortalternativen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes, d.h. im Gemeindegebiet,
- als auch Alternativen der Konfiguration im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu untersuchen.

Das mit der vorliegenden Planung verfolgte Ziel besteht darin, die wiederentdeckten Überreste der Königspfalz in Helfta als Ergänzung des touristischen Portfolios Eislebens zu entwickeln und erlebbar zu machen.

RoosGrün, Dipl.-Ing. Heike Roos, Karl-Liebnecht-Str.17-21, 99423 Weimar, Tel. 03643/771590, info@roosgruen.de

Aufgrund des Fundes und der archäologischen Überreste der ehemaligen Königspfalz in Helfta „Auf der kleinen Klaus“, kommt für die Errichtung der touristischen Infrastruktur kein alternativer Standort im Gemeindegebiet in Frage, da nur am originalen Fundort mit den freizulegenden Relikten eine authentische Inszenierung nach den Vorstellungen der Lutherstadt Eisleben möglich ist.

Fazit: Standortalternativen im Gemeindegebiet bestehen nicht.

Durch die Vorschaltung eines VgV-Verfahrens vor der Einleitung und Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Standorte sowie die Kubatur der Gebäude, die Freiraumstruktur als auch die Ausstattung in den Grundzügen festgelegt und durch die Stadt bestätigt worden. Für die Lage des Parkplatzes bestanden Planungsalternativen, jedoch konnte die im Konzeptentwurf im Rahmen des VgV-Verfahrens favorisierte Position gegenüber dem Besucherzentrum auf der anderen (südlichen) Straßenseite (außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches) durch die Stadt nicht erworben werden. Als Option wurden mehrere Varianten entwickelt, die den Parkplatz jeweils an selbiger Stelle im Plangebiet einordneten und sich ausschließlich im Zuschnitt unterschieden.

Fazit: Alternativen für die Anordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen nicht.

3. Ergänzende Angaben

3.1 Methodik und Schwierigkeiten

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die vorliegende Einschätzung der Umweltfolgen durch das geplante Vorhaben orientiert sich streng an den in § 2a BauGB bzw. an den im Anhang 1 des BauGB geforderten Angaben für einen Umweltbericht.

Der Untersuchungsraum zur Erfassung der Umweltfolgen des Vorhabens beschränkt sich nicht nur auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern bezieht die umliegenden Gebiete je nach Wirkungsraum (Wirkungsweite) mit ein. So konnten alle bestehenden (Vor-)Belastungen des Gebietes und alle umweltrelevanten Wirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter erfasst werden.

Vorhandene Daten für die Bestandsbeschreibung wurden aus der Begründung zum Flächennutzungsplan der Lutherstadt Eisleben, der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Königspfalz Helfta“, der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt (Stand 2011), dem Sachsen-Anhalt-Viewer und Eindrücken mehrerer Vor-Ort-Begehungen zusammengetragen und in komprimierter Form dargestellt. Im weiteren Verlauf der Bearbeitung des Umweltberichts wurde auch auf die Bestandsaufnahme von vor Ort zurückgegriffen.

Die Erarbeitung der Biotoptypenkartierung erfolgte nach den der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalts.

Zur Beurteilung des Feldhamstervorkommens sowie dem Vorkommen der Feldlerche und weiterer Bodenbrutvögel sind entsprechende Sondergutachten beauftragt, deren Ergebnisse noch nicht abschließend vorliegen. Zur Beurteilung der faunistischen Situation liegt ein entsprechendes Sondergutachten vor.

Kriterien für die Umwelterheblichkeit des geplanten Eingriffs wurden aus dem Bebauungsplan mit seinen städtebaulichen Zielen und seinem städtebaulichen Konzept sowie den Festsetzungen abgeleitet und der Charakterisierung des Bestandes gegenübergestellt.

Die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und ihre Wechselwirkungen untereinander wurden nach der Methodik der ökologischen Risikobeurteilung in folgenden Schritten geprüft:

1. Empfindlichkeitsanalyse und Beurteilung der Wirkungs- bzw. Eingriffsintensität

Darstellung und Bewertung der Bedeutung bzw. Empfindlichkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung der Vorbelastung sowie Darstellung und Bewertung der Wirkungsintensität eines Eingriffs auf den derzeitigen Zustand der untersuchten Schutzgüter.

2. Auswirkungsprognose und Risikobeurteilung

Darstellung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens aufgrund der Wirkungs- / Eingriffsintensität auf empfindliche Bereiche bzw. bedeutsame Funktionen der Schutzgüter und Prüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation

Darstellung der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich oder Ersatz der nachteiligen Umweltauswirkungen.

4. Prüfung von Planungsalternativen

Darstellung und Bewertung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Aus den getroffenen Aussagen werden, wenn nötig, weitere Maßnahmen und Empfehlungen für grünordnerische Festlegungen und für Kompensationsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen abgeleitet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Genauigkeit der Darstellungen im Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Genauigkeit bzw. den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und damit des Umweltberichtes. Die zukünftige Entwicklung des Bearbeitungsgebietes wird durch den Bebauungsplan „Königspfalz Helfta“ gelenkt. Es werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Dabei werden hinsichtlich der überbaubaren Fläche Höchstmaße festgesetzt, die nicht überschritten, aber unterschritten werden können. Dadurch lässt sich nur der maximal mögliche Versiegelungsgrad bestimmen, der als Grundlage für die Umweltprüfung dient.

Im Rahmen der Formulierung von Maßnahmen für den Bebauungsplan wird auf die durch die Planung hervorgerufenen Konflikte reagiert und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation abgeleitet.

3.2 Monitoring

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt werden die geplanten Maßnahmen im Folgenden erläutert.

Überwachungsmaßnahmen (nach § 4c BauGB) sollen helfen, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu erkennen, um gegensteuern zu können und eine wissenschaftliche Grundlage zur Beurteilung der Wirksamkeit umweltschützender Maßnahmen für zukünftige Planverfahren zu schaffen.

Nach § 4c BauGB hat die Kommune die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können. Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann zum Einsatz kommen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen. Die Kommune bestimmt dabei selbst ihr Vorgehen, sowohl was den Zeitpunkt der erstmaligen Überwachung anbelangt als auch die Art der zu überwachenden Auswirkungen.

Bei baulichen Vorhaben einschließlich der Erschließungsmaßnahmen wird die Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unmittelbar durch die Kommune kontrolliert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Monitoringmaßnahmen vorschlagen können.

3.3 Zusammenfassung

Die Lutherstadt Eisleben beabsichtigt auf überwiegend landwirtschaftlich genutztem Gelände westlich der Ortschaft Helfta ein sonstiges Sondergebiet für touristische Zwecke zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in etwa 9,6 ha.

Für den Geltungsbereich wird ein Sondergebiet Tourismus, in welches Pflanzgebotsflächen integriert sind, ausgewiesen. Daneben werden eine öffentliche Grünfläche mit Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Verkehrsflächen definiert. Das (Höchst-)Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet liegt bei einer GRZ von 0,10 bzw. 0,15.

Es wurden Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Bevölkerung und Gesundheit, sowie Kultur- und Sachgüter untersucht und beschrieben.

Die vorzufindenden Biotoptypen, der Gehölzbestand und die Tierpopulation unterliegen zum Teil naturschutzrechtlichen Bestimmungen. Nach § 30 BNatSchG existieren keine zu schützenden Biotope. Die Baum-Strauchhecken entlang des Windmühlenwegs sind nach § 22 NatschG LSA geschützt und bei den Bäumen greift die Baumschutzsatzung der Lutherstadt Eisleben, beziehungsweise die Baumschutzverordnung des Landkreises Mansfeld-Südharz. Feldhamster konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen werden. Das Vorkommen der Feldlerche wurde gutachterlich bestätigt, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Entsprechend des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen zulassungsfähig.

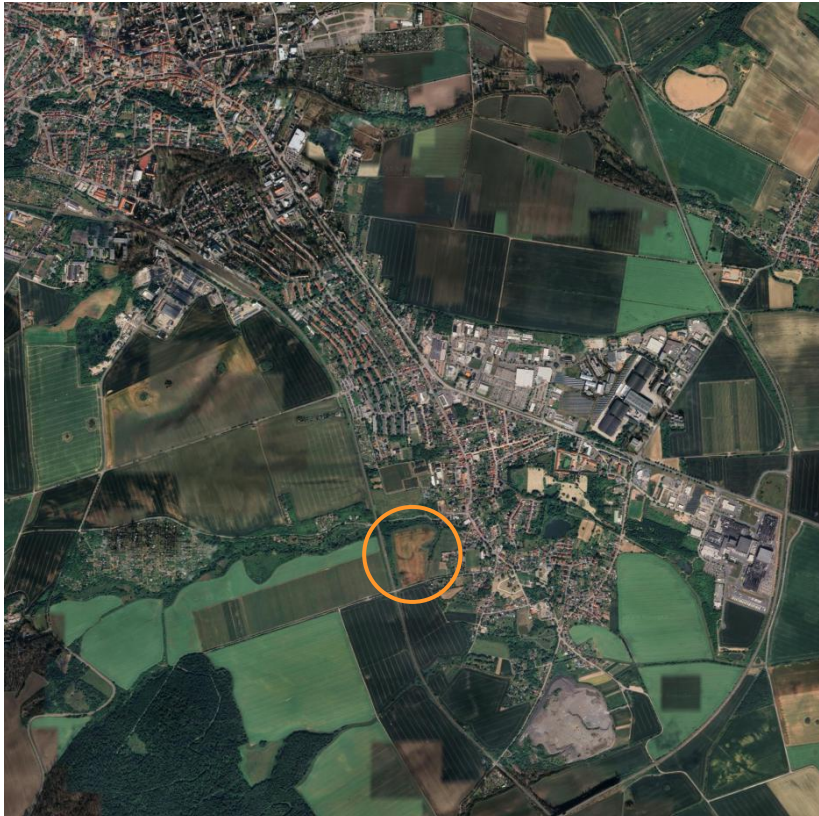
Für bauliche Anlagen und befestigte Flächen werden aufgrund geringer bis mäßig tragfähiger Böden bodenverbessernde Maßnahmen empfohlen, insbesondere Bodenaustausch sowie tragfähige Frostschutz- und Tragschichten. Für Wegeflächen sind aufgrund der Frostepfindlichkeit entsprechende Oberbauverstärkungen erforderlich. Insgesamt bestehen für die geplante Nutzung grundsätzlich bebaubare Verhältnisse, allerdings nur unter Berücksichtigung standortangepasster Gründungs-, Entwässerungs- und Wasserhaltungsmaßnahmen während Bauausführung und Betrieb.

Die Funktionselemente Klima und Luft sind von allgemeiner Bedeutung. Durch die Planung findet eine Veränderung des Mikroklimas statt. Auf das gesamte Plangebiet bezogen, erfolgt eine klimatische Verbesserung. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht berührt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es durch Inwertsetzung der Fläche zu einer Steigerung des Erholungswertes für den Menschen. Auf der Fläche existieren bestätigte archäologische Bodenfunde, die von herausragender Bedeutung sind.

Mögliche erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete, Mensch, Bevölkerung und Gesundheit sowie Kultur und Sachgüter) wurden dargelegt. Mit geplanten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen können die erheblichen Auswirkungen kompensiert werden.

Sinnvolle Alternativen zum Standort mit gleichen Nutzungsanforderungen innerhalb der Gemarkung Lutherstadt Eisleben bestehen nicht.

Lutherstadt Eisleben
Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum vorzeitigen
Bebauungsplan Nr. 35
„Königspfalz Helfta“
Entwurf



Verortung des Plangebiets „Königspfalz Helfta“ im Gemeindegebiet (Quelle: earth.google.com)

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben
Fachbereich 3 – Kommunalentwicklung / Bau
SG Stadtplanung / -sanierung
Markt 1
06295 Lutherstadt Eisleben

10.09.2026

Planverfasser:

im Namen der ARGE
RoosGrün / Prussak /
Dreßler / Fuss
RoosGrün
Karl-Liebknecht-Straße 17-21
99423 Weimar

Impressum



Lutherstadt
Eisleben

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Heike Roos, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

M. Sc. Carolin Eidam, Stadt- und Raumplanung

im Namen der ARGE

RoosGrün / Prussak / Dreßler / Fuss

RoosGrün

Karl-Liebknecht-Straße 17-21

99423 Weimar

in Zusammenarbeit mit dem

Fachbereich 3 Kommunalentwicklung / -Bau

SG Stadtplanung/-sanierung der Lutherstadt Eisleben

Datum

10.09.2026

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	3
1. Bewertung des Bestandes	5
2. Bewertung der Planung	8
3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	11
3.1 Vergleichende Flächenbilanz	11
3.2 Gegenüberstellung Eingriff – Ausgleich	12
3.3 Gesamtbetrachtung	12
4. Zusammenfassende Bewertung – „Königspfalz Helfta“	14

Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ rund um die Ausgrabungsstätte der historischen Pfalz befindet sich westlich der Ortschaft Helfta. Die Größe des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 9,6 ha.

Bei den zu betrachtenden Flächen handelt es sich um die Neuauftellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes.

Zur Bewertung und Bilanzierung des durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffes und zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfes wird die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 12.03.2009) angewandt.

Danach lässt sich die naturschutzfachliche Bedeutung einer Fläche in einer Skala (Wertstufe) von 0 bis max. 30 einsortieren.

Entsprechend dieser Richtlinie erfolgten die Bewertung und die Bilanzierung nach den nachfolgend aufgeführten Schritten:

1. Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff:

Den vor dem Eingriff auf der Fläche vorhandenen einzelnen Biotoptypen wird ein entsprechend der Biotopwertliste der oben genannten Richtlinie ein Biotopwert zugewiesen. Dieser wird mit der dazugehörigen Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps multipliziert. Aus der Summe der Einzelwerte (dimensionslose Indizes) ergibt sich der Gesamtwert (Wertigkeit) der Fläche vor dem Eingriff.

2. Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff:

In diesem Schritt wird den einzelnen Biotoptypen, die nach dem Eingriff auf der Fläche zu finden sind, ebenfalls ein Biotopwert entsprechend der Biotopwertliste aus der Richtlinie zugeordnet. Auch in diesem Fall wird der Biotopwert mit der Flächengröße des jeweiligen Biotoptyps multipliziert. So erhält man den Wert der Fläche nach dem Eingriff.

3. Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges:

Dem Wert der Fläche vor dem Eingriff wird der Wert der Fläche nach dem Eingriff gegenübergestellt. Die Differenz der beiden Werte stellt das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Bei der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden folgende Grundsätze beachtet:

- für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt angewendet,
- das Bewertungsmodell bietet einen Anhaltspunkt für den Kompensationsbedarf für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Naturhaushalt,
- bei der Planung soll, unter Anwendung von Ausgleichsmaßnahmen, kein wesentlicher Verlust an Biotopwertpunkten entstehen,
- Vermeidungsmaßnahmen können als Kompensationsmaßnahmen für Eingriff in den Naturhaushalt angerechnet werden.

Status quo für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind die Gehölzkartierung vom Januar 2026, die Biotoptypenkartierung vom 19.05.2026 und die Planung entsprechend des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 35 „Königspfalz Helfta“.

Ergänzendes Bewertungsverfahren (verbal-argumentative Zusatzbewertung und -bilanzierung)

Wenn Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über die Biotopbewertung nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können ist ergänzend zum Regelverfahren eine verbal-argumentative Zusatzbewertung und -bilanzierung durchzuführen. Insbesondere dann, wenn nach Anlage 2 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt vom 12.03.2009 genannte Funktionen beeinflusst werden (können). Eine Umrechnung in Wertpunkte erfolgt nicht.

1. Bewertung des Bestandes

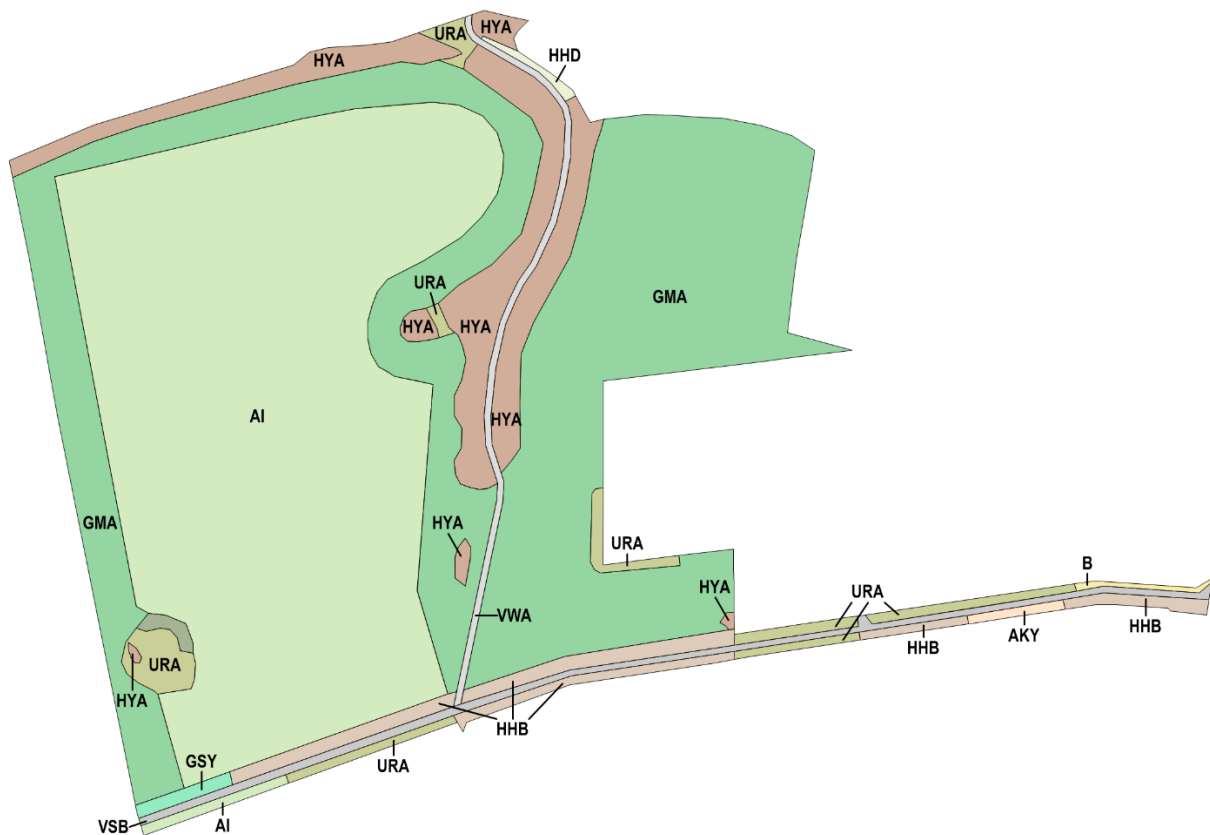


Abbildung 1: Darstellung der Biotoptypen im Bestand als Ergebnis der Biotoptypenkartierung und Gehölzerfassung (eigene Darstellung RoosGrün)

Auf Grundlage des vorgefundenen Bestandes an Flächennutzungen (siehe Biotoptypenkartierung mit Gehölzerfassung) im Gebiet des Bebauungsplanes ergibt sich nachstehende Wertigkeit der Biotope für den Zustand des aktuellen Bestandes.

Tabelle 1: Ökologische Bewertung des Bestandes

Biotopcode	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in m²	Wertpunkte
AI	Intensiv genutzter Acker	5	42.907	214.535
AKY	Sonstiger Hausgarten	6	197	1.182
B	Einfahrt	0	155	0
GMA	Mesophiles Grünland	18	36.402	655.236
GSY	Sonstiges Grünland	7	286	2.002
HEC	Baumbestand aus überwiegend heimischen Gehölzen	20	199	3.980
HHB	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Gehölzen	20	2.701	54.020
HHD	Zierhecke	7	168	1.176
HYA	Gebüsch frischer Standorte, überwiegend heimischer Arten	20	7.973	159.460
URA	Ruderalflur (gebildet von ausdauernden Arten)	14	2.684	37.576
VSF	Straße (versiegelt)	0	1.692	0
VWA	Unbefestigter Weg	6	1.060	6.360
Summe			96.424	1.135.527

Versiegelungsgrad im Bestand:

Teilversiegelung Bestand:

Flächengröße teilversiegelt (Biotopcode)	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche
197 m ² (AKY)	0,4	79 m ²
155 m ² (B)	0,6	93 m ²
Summe 1 - Versiegelung:		172 m ²

Vollversiegelung Bestand:

Biotopcode	versiegelte Fläche
VSB (Straßenverkehrsfläche)	1.692 m ²
Summe 2 - Versiegelung:	1.692 m ²

Gesamtversiegelung Bestand:

Summe 1		172 m ²
Summe 2	+	1.692 m ²
Summe Versiegelung:		1.864 m²

Versiegelungsgrad im Bestand:

Fläche Versiegelung		1.864 m ²
Fläche Geltungsbereich	/	96.424 m ²
Versiegelungsgrad:		1,9 %

Der aktuelle Versiegelungsgrad (Versiegelung Bestand) beläuft sich auf ca. 1,9 % der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Königspfalz Helfta“ (einschließlich prozentualer Anrechnung teilversiegelter Flächen).

2. Bewertung der Planung

In der nachfolgenden Tabelle werden die auf Grundlage des Bebauungsplanes vorgesehenen Biotoptypen aufgelistet, bewertet und quantifiziert.

Tabelle 2: Ökologische Bewertung der Planung

Biotopcode	Biotoptyp Kurzcharakteristik	Biotopwert	Fläche in m ²	Wertpunkte
BE	Ver- und Entsorgungsanlage - Standort für einen Stromtransformator	0	84	0
BS	Bebaute Fläche - Gebäude und weitere bauliche Anlagen - max. GRZ der SO1 - SO3 - vollversiegelt - in der GRZ sind sämtliche Wege, Plätze und weitere Nebenanlagen integriert die zu einer Versiegelung der Fläche führen - <i>Baufenster des Sondergebietes</i>	0	6.842	0
HGA	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten - mehrstufige Gehölzstruktur mit einzelnen Baumpflanzungen - <i>Maßnahmen 3, 6 und 9</i>	15	9.059	135.885
HHD	Zierhecke - unveränderte Übernahme des Biotopbestandes entlang des Katzenstegs - <i>Bestandteil Maßnahme 1</i>	7	168	1.176
HYA	Gebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten - unveränderte Übernahme des Biotopbestandes entlang des Katzenstegs - kein Eingriff in die Altlastenverdachtsfläche - <i>Bestandteil Maßnahme 1</i>	20	7.230	144.600
GMA	Mesophiles Grünland - gestaltete Grünflächen - Offenlandschaft mit einzelnen Baum- und Strauchgruppen - <i>nicht überbaubare Flächen des Sondergebietes</i> - <i>Maßnahme 2</i>	16	54.484	871.744

Biotopcode	Biotoptyp Kurzcharakteristik	Biotop- wert	Fläche in m²	Wertpunkte
PS	Sport- / Spiel- / Erholungsanlage (überwiegend unbefestigt) - Mittelalterspielplatz - Aufenthalts- und Sitzbereiche - Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge - Einzelbäume innerhalb der Fläche - <i>Maßnahme 7</i>	4	4.271	17.084
URA	Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten - unveränderte Übernahme des Biotopbestandes entlang des Katzenstegs - <i>Bestandteil Maßnahme 1</i>	14	353	4.942
VSB	Straße (versiegelt) - Straßenverkehrsfläche Windmühlenweg	0	5.691	0
VPZ	befestigter Platz (Parkplatz) - teilversiegelt - Stellplätze und Erschließungsstraße - Baumpflanzungen je 4 Stellplätze	0	7.191	0
VWA	unbefestigter Weg (Katzensteg) - unveränderte Übernahme des Katzenstegs	6	1.051	6.306
Summe			96.424	1.181.737

Versiegelungsgrad in der Planung:**Teilversiegelung Planung:**

Flächengröße teilversiegelt (Biotopcode)	Versiegelungsgrad	versiegelte Fläche
SO1: 21.524 m ² (BS)	GRZ 0,15	3.229 m ²
SO2: 1.080 m ² (BS)	GRZ 0,15	162 m ²
SO3: 34.514 m ² (BS)	GRZ 0,10	3.451 m ²
Summe 1 - Versiegelung:		6.842 m ²

Vollversiegelung Planung:

Biotopcode	versiegelte Fläche
VSB (Straßenverkehrsfläche)	5.691 m²
VPZ (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	7.191 m²
BE (Fläche für Versorgungsanlagen)	84 m²
Summe 2 - Versiegelung:	12.966 m²

Gesamtversiegelung Planung:

Summe 1		6.842 m²
Summe 2	+	12.966 m²
Summe Versiegelung:		19.808 m²

Versiegelungsgrad in der Planung:

Fläche Versiegelung		19.808 m²
Fläche Geltungsbereich	/	96.424 m²
Versiegelungsgrad:		20,5 %

Der maximale Versiegelungsgrad durch den Bebauungsplan „Königspfalz Helfta“ (Versiegelung Planung) beläuft sich auf ca. 20,5 % der Fläche des Geltungsbereiches.

3. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

3.1 Vergleichende Flächenbilanz

Biotopbezeichnung	Bestandszustand in m²	Planungszustand in m²	Differenz in m²
AI intensiv genutzter Acker	42.907	0	- 42.907
AKY sonstiger Hausgarten	197	0	- 197
B Einfahrt	155	0	- 155
BE Ver- und Entsorgungsanlagen	0	84	+ 84
BS bebaute Fläche	0	6.842	+ 6.842
GMA mesophiles Grünland	36.402	54.484	+ 18.082
GSY sonstiges Grünland	286	0	- 286
HEC Baumbestand (überwiegend heimische Gehölze)	199	0	- 199
HGA Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	0	9.059	+ 9.059
HHB Strauch-Baumhecke (überwiegend heimische Gehölze)	2.701	0	- 2.701
HHD Zierhecke	168	168	0
HYA Gebüsch frischer Standorte (überwiegend heimische Arten)	7.973	7.230	- 743
PS Sport-/Spiel-/Erholungsanlage (überwiegend unbefestigt)	0	4.271	+ 4.271

Biotopbezeichnung	Bestandszustand in m ²	Planungszustand in m ²	Differenz in m ²
URA Ruderalflur (ausdauernde Arten)	2.684	353	- 2.331
VSB Straße (versiegelt)	1.692	5.691	+ 3.999
VPZ befestigter Platz	0	7.191	+ 7.191
VWA Weg (unversiegelt)	1.060	1.051	- 9
Summe	96.424	96.424	0

3.2 Gegenüberstellung Eingriff und Ausgleich

	Bestand	Planung	Differenz
Fläche (in m²)	96.424	96.424	0
Versiegelungsgrad in %	1,9	20,5	+ 18,6
Wertpunkte	1.135.527	1.181.737	+ 46.210

Neben dem Vergleich der Biotopwertpunkte und dem Grad der Versiegelung wird zusätzlich die Veränderung der Baumanzahl innerhalb des Plangebiets vor und nach Realisierung der Planung zur vergleichenden Darstellung angegeben. Dieser Vergleich dient lediglich der Veranschaulichung der Veränderungen und hat keinen Einfluss auf die Errechnung der Biotopwertpunkte.

	Bestand	Planung	Differenz
Bäume (Stück)	51 Baumfällungen	207 Baum- neupflanzungen Zeichnerisch festgesetzt: 107 Textlich festgesetzt: 100	+ 156

3.3 Gesamtbetrachtung

Es wird deutlich, dass die durch den Eingriff bedingten biotopbezogenen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch die zeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden können.

Die biotopbezogenen Eingriffe werden zu ca. 113,9 % auf den Flächen des Untersuchungsgebietes ausgeglichen. Das Eingriffs-Ausgleichs-Ergebnis von + 13,9 % entspricht somit einem Flächenäquivalent von 158.295 Punkten (Wertpunkte nach: 1.293.822 – Wertpunkte vor: 1.135.527 = 158.295).

Die versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen nehmen um 18,6 % (versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen Versiegelung nach 20,5 % - Versiegelung vor 1,9 % = 18,6 %) auf den Flächen des Untersuchungsgebietes zu.

Durch die Erhöhung der Gesamtzahl der neu anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume um 156 Stück, unter Abzug der aufgrund der Baumaßnahmen zu fällenden Bäume, entsteht eine zusätzliche biotopbezogene Aufwertung.

Da diese nicht Bestandteil des Biotopwertverfahrens sind erfolgt zusätzlich eine verbal-argumentative Bewertung der Planungsauswirkungen auf den Bestand.

Einige Einflüsse und Veränderungen, die durch die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ hervorgerufen werden, können nicht adäquat und allein über das Regelverfahren bewertet werden. Hierfür eignet sich grundsätzlich eine multikriterielle Abwägung der Schutzgüter mit den planerischen Rahmenbedingungen und öffentlichen Belangen. Im Rahmen des ergänzenden Bewertungsverfahrens wird der mit der Umsetzung der Maßnahme verbundene Eingriff durch zusätzliche Versiegelungen infolge baulicher Entwicklungen und der Herstellung einer vollständigen Barrierefreiheit berücksichtigt. Demgegenüber stehen jedoch erhebliche qualitative Aufwertungen der Schutzgüter Natur, Landschaftsbild und Erholung.

Durch die Anlage standortgerechter und klimaresilienter Vegetationsstrukturen auf den Flächen des vormals als intensiver Acker genutzten Geländes, wird die Biodiversität gefördert und durch begleitende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und weiteren Bepflanzungen der Struktur- und Artenreichtum im Geltungsbereich gegenüber dem Ausgangszustand erhöht. Dies führt zu einer gestalterischen und gleichzeitig ökologischen Aufwertung des Bebauungsplangebietes.

Die Vorgaben zur Pflanzung standortgerechter und klimaresilienter Gehölze erfüllt dabei gleich mehrere Funktionen. Zum einen wird durch die deutliche Erhöhung des Grünvolumens das Mikroklima verbessert, die Beschattung der Fläche verbessert und Hitzeinseln reduziert. Zum anderen werden die Vegetationsbestände stabilisiert und an sich wandelende klimatische Bedingungen angepasst. Über diese Maßnahmen werden die ökologischen Funktionen für die Zukunft gesichert. Durch die Integration eines landschaftsschonenden Niederschlags- und Versickerungsmanagements wird die Wasserrückhaltefähigkeit verbessert. Von den bisher ausgeführten Vorkehrungen profitieren insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Artenvielfalt.

Darüber hinaus wird die freiraumbezogene Erholungsfunktion durch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Zugänglichkeit gestärkt. Eine klare Wegeführung und begleitende Bepflanzung steuern die Besucherlenkung und gestatten durch eine eindeutige Abgrenzung die Entlastung empfindlicher Naturräume. Die Herstellung umfassender Barrierefreiheit trägt zur gleichberechtigten Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen bei. Für dieses Ziel ist eine erhöhte Versiegelung in Kauf zu nehmen. Dabei sind gesetzliche Anforderungen zur Inklusion zu berücksichtigen.

Für die naturschutzfachliche Gesamtbewertung und Begründung der deutlichen Zunahme des Versiegelungsgrades um 18,6 % auf maximal 20,5 % Gesamtversiegelung ist von Relevanz, dass die Umsetzung der Entwicklungsziele des Bebauungsplans dem öffentlichen Interesse zur touristischen Entwicklung des Standortes folgt. Die Entwicklung des Gebiets zu einem attraktiven touristischen Standort dient zudem der nachhaltigen Regionalentwicklung und dem Strukturwandel. Außerdem stärkt sie die Funktionen von Naturerleben, Umweltbildung und landschaftsbezogener Erholung. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen überwiegen die langfristigen positiven Wirkungen auf Natur, Landschaft und Erholung die dauerhaft.

Die Gesamtmaßnahme des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ der Lutherstadt Eisleben ist daher im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung insgesamt als vertretbar und ausgleichsfähig zu bewerten.

4. Zusammenfassende Bewertung – „Königspfalz Helfta“

Der maximale Versiegelungsgrad durch den Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ (Versiegelung Planung) beläuft sich auf ca. 20,5 % der Fläche des Geltungsbereiches. Dies ist im Vergleich zur bestehenden Versiegelung von ca. 1,9 % eine Erhöhung der möglichen Versiegelung um 18,6 %.

Die biotopbezogenen Beeinträchtigungen werden um ca. 4,1 % (Bestand: 1.135.527 Punkte, Planung: 1.181.737 Punkte (Planung - Bestand = 46.210 → Differenz / Bestand = 4,1 %) auf den Flächen des Untersuchungsgebietes **verbessert**.

Das Eingriffs-Ausgleichs-Ergebnis entspricht somit einem Flächenäquivalent von 46.210 Punkten. Alle biotopbezogenen Beeinträchtigungen sind **innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen**.

Die **versiegelungsbedingten Beeinträchtigungen werden zu ca. 18,6 %** (versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen Bestand: 1,9 %, Planung: 20,5 %, (Bestand % - Planung % = 18,6 %) auf den Flächen des Untersuchungsgebietes **erhöht**.

Die Gesamtzahl der Bäume erhöht sich um 156 Stück.

Im (Entwurf des) vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ der Lutherstadt Eisleben ist ein Ausgleich der möglichen hervorgerufenen Eingriffe trotz einer Erhöhung der möglichen Gesamtversiegelung des Geltungsbereiches auf 20,5 % gewährleistet. Zum einen durch eine vollständige Kompensation der biotopwertbezogenen Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches mit einem Überschuss von 46.210 Biotopwertpunkten und zum anderen durch eine Erhöhung der Gesamtbaumanzahl um 158 Stück sowie weiteren begleitenden Maßnahmen.

**LBU - Büro für Landschaftsplanung,
Boden- und Umweltforschung GmbH**



Eisenbahnstraße 3
06132 Halle (Saale)
Telefon 0345-6889430
Telefax 0345-6889431
info@lbu-planung.de

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

**Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 35
„Königspfalz Helfta“**

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“

Auftraggeber: Stadtverwaltung Lutherstadt Eisleben
FB 3 – Kommunalentwicklung/ Bau
SG Stadtplanung/ -sanierung
Markt 1
06295 Lutherstadt Eisleben

Auftragnehmer: LBU – Büro für Landschaftsplanung, Boden- und Umweltforschung GmbH
Eisenbahnstraße 3
06132 Halle/ Saale
Telefon: (0345) 688 94 30
Telefax: (0345) 688 94 31
info@lbu-planung.de

Projektleitung: Dr. rer. nat. Martin Seils

Bearbeiter: M.Sc. Naturschutz und Landschaftsplanung Manja Machus
Dr. rer. nat. Martin Seils

Datum: 25.08.2026



.....
Dr. M. Seils

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	4
2.	Rechtliche Grundlagen und Methodik.....	4
3.	Datengrundlagen & Artvorkommen.....	6
4.	Wirkfaktoren des Vorhabens.....	6
5.	Relevanzprüfung	7
6.	Konfliktanalyse & Herleitung von Artenschutzmaßnahmen	11
6.1	Fang/ Entnahme wild lebender Tiere nach § 44 (1) Nr. 1.....	11
6.2	Verletzung/ Tötung wild lebender Tiere nach § 44 (1) Nr. 1.....	11
6.3	Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3	11
6.4	Störung wild lebender Tiere nach § 44 (1) Nr. 2	11
7.	Zusammenfassung	13
8.	Quellenverzeichnis	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ergebnis der Relevanzprüfung für artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Arten	8
Tabelle 2:	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V)	13

Kartenverzeichnis

Titel	Maßstab
Übersichtskarte Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	1 : 2.000

1. Anlass und Aufgabenstellung

Ausgehend von der Entdeckung der Königspfalz Helfta und daran anschließende archäologische Grabungen plant die Lutherstadt Eisleben den Fundort der Königspfalz zu einem touristisch genutzten Standort mit entsprechender Ausstattung zu entwickeln. Ziel der Lutherstadt Eisleben ist es, ein landesbedeutsames Kulturgut der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und als Projekt die Transformation im Strukturwandel zu fördern (LUTHERSTADT EISLEBEN 2025a). Zur Realisierung des Vorhabens wird für den Standort der vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liefert eine Prognose über das vorhabenbedingte Eintreten von Zugriffsverboten auf relevante Arten unter Berücksichtigung artspezifischer Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotsverletzung(en) gemäß den Vorgaben der §§ 44 und 45 BNatSchG (siehe Kapitel 2). Sofern erforderlich, werden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahmezulassung dargelegt. Tritt keiner der Verbotstatbestände ein bzw. liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor, ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulassungsfähig.

2. Rechtliche Grundlagen und Methodik

Die Vorgaben zum besonderen Artenschutz gehen zurück auf

- die Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL), Art. 12 und 13 und
- die Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (VS-RL), Art 5.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) setzt die Vorgaben der EU vollumfänglich in nationales Recht um. Das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. Oktober 2019 trifft keine weiteren Regelungen zum besonderen Artenschutz.

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich in den §§ 44 und 45 des BNatSchG. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 enthält die für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten geltenden Zugriffsverbote.

Nach **§ 44 Abs. 1 BNatSchG** ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Tierarten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG all jene Arten, die in den nachfolgenden Verordnungen oder Richtlinien aufgeführt werden:

- Anhang A VO (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung)

- Anhang B VO (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung)
- Anhang IV FFH-Richtlinie (92/43/EWG)
- Europäische Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG)
- Anlage 1 Spalte 2 BArtSchV (besonders geschützt gemäß Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV, Anlage 1, Spalte 2).

Streng geschützte Arten sind im § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG definiert. Danach handelt es sich um Arten, die

- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung)
- in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie)
- in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG (streng geschützt gemäß Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV, Anlage 1 Spalte 3)

aufgeführt sind.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG trifft weitergehende Festlegungen zur Privilegierung von nach §§ 15 und 17 zulässigen Vorhaben (Eingriffsregelung) und von Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30, während der Planaufstellung nach § 33 und im Innenbereich nach § 34 BauGB). Für diese Vorhaben gelten bei der Prüfung der Zugriffsverbote die Maßgaben der Sätze 2 bis 5 des § 44 Abs. 5 BNatSchG. Demzufolge sind ausschließlich die **Arten nach FFH-RL Anhang IVa und IVb**, die wildlebenden europäischen **Vogelarten** sowie Arten nach einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 („Verantwortungsarten“, derzeit noch nicht vorliegend) auf das Eintreten von Zugriffsverboten zu prüfen. Sind diese Arten vom Vorhaben betroffen, so „...liegt ein Verstoß gegen

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigungen durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,
2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,
3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.“ Für andere vom Vorhaben betroffene, besonders geschützte Arten liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Der **§ 45 BNatSchG** regelt Ausnahmen für die Verbote nach § 44. Entscheidend ist die Ausnahmevoraussetzung nach Nr. 5 des § 45 Abs. 7. Diese besagt, dass Ausnahmen von den Verboten zugelassen werden können, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen. Weiterhin dürfen zumutbare Alternativen sowie die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der betroffenen Arten nicht gegeben sein. Letzteres gilt, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie weitergehende Anforderungen enthält.

3. Datengrundlagen & Artvorkommen

Datenrecherche

Im Rahmen der Planungen zum vorzeitigen Bebauungsplan wurden Daten zur Bestandssituation des Gebietes recherchiert und Stellungnahmen von Behörden eingeholt. Zur Ermittlung der Artvorkommen im Geltungsbereich und dessen Umfeld wurde folgendes Datenmaterial ausgewertet:

- Fachdaten des Fachinformationssystems Naturschutz des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ Sachsen-Anhalt (LAU). Fundpunkte von Tier- und Pflanzenarten, Tierarten nach Anhang II, IV und V der FFH-RL (vom 25.06.2026) [1]

Vorhabenbezogene Datenerhebungen

Da im Ergebnis der Datenrecherche keine aktuellen Bestandsdaten im Vorhabenbereich vorlagen, erfolgten in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Jahr 2026 faunistische Sonderuntersuchungen zur Artengruppe der Brutvögel sowie zum Vorkommen des Feldhamsters innerhalb eines vorher festgelegten Untersuchungsgebietes, welches gleichzeitig der Wirkraumgrenze des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages entspricht.

Details zu den Erfassungsmethoden, -zeiträumen etc. sind dem folgenden Gutachten zu entnehmen:

- Faunistische Sonderuntersuchungen „Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta““ (LBU 2026)

4. Wirkfaktoren des Vorhabens

Beschreibung des Vorhabens

Der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ sieht die Schaffung eines sonstigen Sondergebietes für Tourismus vor, um die archäologische Ausgrabungsstätte für Besucher erlebbar zu machen.

Innerhalb des 9,4 ha großen Geltungsbereichs sind drei Baufenster für eine offene Bauweise festgesetzt. Die Flächenversiegelung der Baufelder wird mit 0,34 ha angegeben, zusammen mit Erschließungsflächen beträgt sie ca. 1,6 ha und beläuft sich damit auf ca. 17,6 % der Gesamtfläche (LUTHERSTADT EISLEBEN 2025b). In Anlehnung an das freiraumplanerische Konzept (ARGE ROOSGRÜN / PDF ARCHITEKTEN BDA 2025) wurden für alle Baufenster das Höchstmaß für bauliche Anlagen festgesetzt. Dies schließt die Errichtung eines ca. 32,5 m hohen Aussichtsturms am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (SO 2), eine abstrahierte Nachbildung einer Kirche mit etwa 17 m Höhe (SO 3) sowie zwei eingeschossige Gebäude für die Unterbringung des Besucherzentrums, des Heimatvereins und des Ortschaftsbeirats im Bereich des Windmühlenweges (SO 1) ein. Im Südosten des Geltungsbereichs ist eine Verkehrsfläche als Parkplatz festgesetzt. Der von Gehölzen gesäumte Hohlweg „Katzensteg“ bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten. Zusätzlich sind im Nordwesten des Geltungsbereichs und entlang des Windmühlenweges Flächen zur Begrünung bzw. eine straßenbegleitende Baumpflanzung im Bebauungsplan festgesetzt. (LUTHERSTADT EISLEBEN 2025a)

Zur konkreten Ausgestaltung des Geltungsbereichs sieht das freiraumplanende Konzept im Eingangsbereich des Geländes am Windmühlenweg einen vielfältig gestalteten Spiel- und Erlebnisbereich mit Spielplatz, Hobby-Ausgrabungsfläche, Picknickbereichen und einer Veranstaltungsfläche vor, von dem Wege zum Aussichtsturm und der nördlich gelegenen Ausgrabungsstätte führen. Das Ausgrabungsgelände (SO 3) ist über eine Wallanlage erreichbar und soll nach Norden, Osten und Westen von einer Wildhecke umgrenzt werden. (ARGE ROOSGRÜN / PDF ARCHITEKTEN BDA 2025)

Gemäß der Machbarkeitsstudie ist nach der touristischen Erschließung des Geländes mit einem jährlichen Besucheraufkommen von etwa 30.000 Menschen zu rechnen (BTE TOURISMUS- UND REGIONAL-BERATUNG 2023).

Vorhabenbezogene Wirkfaktoren

Als Wirkfaktoren des Bauvorhabens sind **baubedingte** Habitatverluste innerhalb des Baufeldes zu nennen. Durch das Baugeschehen werden zudem optische und akustische Störwirkungen sowie Erschütterungen/ Vibrationen hervorgerufen. Besonders bei den zur Herstellung eines Aussichtsturmes notwendigen Gründungsarbeiten sind z.T. starke Störwirkungen möglich. **Anlagebedingte** Wirkungen entstehen durch Flächenversiegelungen innerhalb der drei Baufenster durch die geplanten Gebäude, Nachbildungen, Ausgrabungsobjekte, den Aussichtsturm und die Erschließungsflächen. Negative **betriebsbedingte** Wirkungen ergeben sich durch das tägliche Besucheraufkommen und der damit verbundenen Verkehrssituation sowie optischen und akustischen Störwirkungen.

5. Relevanzprüfung

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Vorhaben nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG handelt, sind nach § 44 Abs. 5 nur die streng geschützten Arten nach FFH-RL Anhang IVa und IVb sowie die wildlebenden europäischen Vogelarten auf die Zugriffsverbote zu prüfen (siehe Ausführungen hierzu *in Kap. 2*).

Die Relevanzprüfung dient der Auswahl der Arten, die aufgrund möglicher artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch das Vorhaben einer weiteren detaillierten Betrachtung hinsichtlich der Zugriffsverbote bedürfen. Als Grundlage dienen die in *Kap. 3* beschriebenen Datengrundlagen. Im Ergebnis der faunistischen Sonderuntersuchungen erweis sich lediglich die Artengruppe der **Vögel** als artenschutzrechtlich betrachtungsrelevant. Diese werden im Zuge der Relevanzprüfung mit den Wirkfaktoren und Wirkräumen des Vorhabens verschnitten. Zur Bewertung der Betroffenheit der Arten sind art- oder artengruppenbezogene Hilfskriterien heranzuziehen, wie z. B. fortpflanzungsrelevante Zeiträume, Habitatansprüche, Reviergrößen, Licht- und Lärmempfindlichkeiten.

Tabelle 1: Ergebnis der Relevanzprüfung für artenschutzrechtlich prüfungsrelevante Arten

Abkürzungen: B = Brutvogel, mB = möglicher Brutvogel, NG = Nahrungsgast, BP = Brutpaar(e); UG= Untersuchungsgebiet; k.A. = keine Angabe

Artname	Schutz	RL D	RL ST	Status	Bestand/ Vorkommen	Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt in Kap. 6 detaillierte Konfliktanalyse)
Vögel (Aves)						
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	-	-	-	B	2 BP im UG	ja
Blaumeise (<i>Parus caeruleus</i>)	-	-	-	B	2 BP im UG	ja
Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>)	-	-	-	B	1 BP im UG	ja
Buntspecht (<i>Dendrocopos major</i>)	-	-	-	B	2 BP in den Gehölzbeständen des UG	ja
Dorngrasmücke (<i>Sylvia communis</i>)	-	-	-	B	4 BP im UG	ja
Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>)	-	-	-	NG	Nahrungsgast im UG	ja
Elster (<i>Pica pica</i>)	-	-	-	B	1 BP im UG	ja
Feldlerche (<i>Alauda arvensis</i>)	-	3 ^B	3	B	1 BP auf der Ackerfläche südlich des Windmühlenweges	ja
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)	-	-	-	B	1 BP im UG	ja
Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i>)	-	-	-	B	1 BP im UG	ja

Artname	Schutz	RL D	RL ST	Status	Bestand/ Vorkommen	Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt in Kap. 6 detaillierte Konfliktanalyse)
Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>)		-	-	B	2 BP in halboffenen Gehölzbeständen des UG	ja
Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	-	-	-	B	1 BP im UG	ja
Grünspecht (<i>Picus viridis</i>)	-	-	-	NG	Familienverband im Juni auf Nahrungssuche im UG	nein
Heckenbraunelle (<i>Prunella modularis</i>)	-	-	-	B	1 BP im UG	ja
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	-	-	-	B	5 BP im UG	ja
Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>)	EG-VO Anh A	-	-	NG	Nahrungsgast im UG	nein
Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	-	-	-	B	6 BP im UG	ja
Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	-	-	-	B	3 BP im UG	ja
Rabenkrähe (<i>Corvus corone</i>)	-	-	-	NG	Nahrungsgast im UG	nein
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	-	V ^B	3	NG	vereinzelter Nahrungsgast über der Wiesen- und Ackerfläche	nein
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	-	-	-	B	3 BP im UG	ja
Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	-	-	-	B	2 BP im UG	ja

Artname	Schutz	RL D	RL ST	Status	Bestand/ Vorkommen	Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen möglich (wenn ja, erfolgt in Kap. 6 detaillierte Konfliktanalyse)
Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)	EU-VSRL Anh I; EG-VO Anh A	3 ^w	V	NG	regelmäßiger Nahrungsgast im UG	nein
Singdrossel (<i>Turdus philomelos</i>)	-	-	-	B	1 BP im UG	ja
Star (<i>Sturnus vulgaris</i>)	-	3 ^B	V	B	mehrere BP im UG	ja
Stieglitz (<i>Carduelis carduelis</i>)	-	-	-	B	2 BP im UG	ja
Sumpfrohrsänger (<i>Acrocephalus palustris</i>)	-	-	-	B	1 BP im UG	ja
Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>)	EG-VO Anh A	-	-	NG	Nahrungsgast im UG, besetzte Nisthilfe westlich der Bahnstrecke	nein
Türkentaube (<i>Streptopelia decaocto</i>)	-	-	-	B	1 BP im UG	ja
Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	-	-	-	B	3 BP im UG	ja

6. Konfliktanalyse & Herleitung von Artenschutzmaßnahmen

Im Anschluss an die Relevanzprüfung erfolgt die Konfliktanalyse zur detaillierten Betrachtung der Arten/ Artengruppen. Im Rahmen der Konfliktanalyse wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG konkret geprüft. Da sich die vorhabenbedingten Wirkungen innerhalb einer Artengruppe meist nur sehr wenig unterscheiden, kann die Konfliktanalyse zusammenfassend in Artengruppen erfolgen. Sind dennoch artspezifische Besonderheiten für die Konfliktanalyse relevant (z.B. Brutzeiten der einzelnen Vogelarten für die Maßgaben möglicher Bauzeitenbeschränkungen), so wird auf diese innerhalb der Artengruppe eingegangen. Zur Verhinderung des Eintretens von Zugriffsverboten werden ggf. artspezifische Vermeidungs-/ bzw. Verminderungsmaßnahmen und/ oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen hergeleitet.

6.1 Fang/ Entnahme wild lebender Tiere nach § 44 (1) Nr. 1

Der Verbotstatbestand Fangen/ Entnahme wildlebender Tiere tritt für keine der im Kap. 5 genannten Arten ein.

6.2 Verletzung/ Tötung wild lebender Tiere nach § 44 (1) Nr. 1

Vögel: Da Baumaschinen und -fahrzeuge mit relativ niedrigen Geschwindigkeiten verkehren, ist es unwahrscheinlich, dass querende Vögel von Maschinen erfasst und verletzt oder getötet werden. Für den Fall, dass im Zuge der Baufeldfreimachung Gehölzentnahmen notwendig werden, sind Individuenverluste durch die Zerstörung besetzter Nester nicht ausgeschlossen. Um diese zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten vom 1. Oktober bis 29. Februar außerhalb der Kernbrutzeiten der betroffenen Arten durchzuführen (**Maßnahme 1 V**). Eine Fällung innerhalb der Hauptbrutzeit ist nur möglich, wenn nach vorheriger Kontrolle durch eine fachlich geeigneten Person keine besetzten Nester festgestellt wurden. Bodenbrütende Arten auf der Ackerfläche bzw. dem Grünland innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden im Zuge der vorhabenbezogenen Erfassungen nicht nachgewiesen, sodass dort keine Individuenverluste zu erwarten sind.

6.3 Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 (1) Nr. 3

Vögel: Der Brutstättenverlust ist im Falle von Gehölzentnahmen lediglich für Arten der Gehölzlebensräume relevant. Allerdings stehen diesen Arten im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

6.4 Störung wild lebender Tiere nach § 44 (1) Nr. 2

Vögel: Zur Vermeidung erheblicher Störungen während der fortpflanzungsrelevanten Zeit sind Bauarbeiten mit starker Lärmentwicklung und starken Erschütterungen/ Vibrationen (z.B. Gründungsarbeiten) zwischen dem 1. Oktober und dem 29. Februar (außerhalb der Kernbrutzeiten der betroffenen Arten) durchzuführen (**Maßnahme 2 V**).

Mit der touristischen Erschließung des Geländes ergeben sich besonders im Süden und Westen des Untersuchungsgebietes betriebsbedingte Störwirkungen (geplanter Erlebnis- und Spielbereich). Durch das tägliche Besucheraufkommen verstärken sich die optischen und akustischen Wirkungen für die in diesem Bereich vorkommenden Brutvogelarten der halboffenen Landschaft und der Gehölzlebensräume. Derzeit sind sie geringen Störwirkungen ausgesetzt, die sich auf den gelegentlichen landwirtschaftlichen Verkehr und den Bahnbetrieb der Linie Halle-Kassel beschränken. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass

betroffene Arten störungsbedingt den Bereich zukünftig meiden. Um zu verhindern, dass die an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzstrukturen störungsbedingt als Brutplatz aufgegeben werden, ist in Ergänzung zu den bereits festgesetzten Pflanzflächen im Bebauungsplan ein mehrreihiger Heckenstreifen bestehend aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abschirmung gegenüber den geplanten Anlagen, insbesondere dem Aussichtsturm, anzulegen (**Maßnahme 3 V**). An der Ausgrabungsstätte (SO 3) ist gemäß dem raumplanerischen Konzept mit einer geringeren Frequentierung durch Besucher und weniger Lärmwirkungen zu rechnen. Zudem sieht das Konzept in diesem Bereich eine umgrenzende Heckenpflanzung vor, die zur optischen Abschirmung dient.

7. Zusammenfassung

Im Rahmen des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags wurde geprüft, inwieweit die artenschutzrechtliche Zulässigkeit für den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ gegeben ist. Zu erwartende vorhabenbedingte Wirkungen wurden prognostiziert und betrachtungsrelevante Arten ermittelt. Insgesamt war für 24 Vogelarten zu prüfen, inwieweit die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Im Zuge des Vorhabens kann es zum Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen. Zur Minimierung der Wirkungen des Vorhabens wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen (V) entworfen. Diese sind im Folgenden zusammenfassend aufgelistet:

Tabelle 2: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V)

Maßnahmenbeschreibung
1 V – Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen
Zur Vermeidung von Individuenverlusten im Zuge der Baufeldfreimachung sind Gehölzfällungen in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar (außerhalb der Kernbrutzeiten der betroffenen Vogelarten) durchzuführen. Eine Fällung innerhalb der Hauptbrutzeit ist nur möglich, wenn nach vorheriger Kontrolle durch eine fachlich geeignete Person keine besetzten Nester festgestellt wurden.
2 V – Zeitliche Beschränkung für Bauarbeiten mit starken Störwirkungen
Arbeiten mit starker Lärmentwicklung und starken Erschütterungen/ Vibrationen (insbes. Gründungsarbeiten) sind zur Vermeidung erheblicher Störungen während der fortpflanzungsrelevanten Zeit lediglich zwischen 1. Oktober bis 29. Februar (außerhalb der Kernbrutzeiten der betroffenen Arten) durchzuführen.
3 V – Reduzierung von betriebsbedingten Störwirkungen durch eine abschirmende Heckenpflanzung
Zur Vermeidung, dass die südwestlich an den Geltungsbereich grenzenden Gehölzstrukturen störungsbedingt als Brutplatz aufgegeben werden, ist in Ergänzung zu den bereits festgesetzten Pflanzflächen im Bebauungsplan ein mehrreihiger Heckenstreifen bestehend aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Abschirmung gegenüber den geplanten Anlagen, insbesondere dem Aussichtsturm, anzulegen.

Im Rahmen der Realisierung der o. g. Maßnahmen 1 V bis 3 V ist für alle behandelten Arten von einer Verhinderung bzw. Überwindung der Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL ist somit für keine der behandelten Arten erforderlich.

Die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 35 „Königspfalz Helfta“ ist damit gegeben.

8. Quellenverzeichnis

- ARGE ROOSGRÜN | PDF ARCHITEKTEN BDA 2025: Königspfalz Helfta – Eine Pfalz der Ottonen. Touristische Entwicklung der archäologischen Fundstätte (Lutherstadt Eisleben), Entwurfskonzept.
- BAUER, H.-G., BEZZEL, E. & W. FIEDLER (2012): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Bd. 1 Nonpasseriformes, Nicht-Sperlingsvögel und Bd. 2 Passeriformes – Sperlingsvögel. – AULA-Verlag Wiebelsheim.
- BERNOTAT, D. & V. DIERSCHKE (2021): Übergeordnete Kriterien zur Bewertung der Mortalität wildlebender Tiere im Rahmen von Projekten und Eingriffen. – 4. Fassung, Stand 31.08.2021.
- BTE TOURISMUS- UND REGIONALBERATUNG (2023): Machbarkeitsstudie für die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur für den landesgeschichtlich bedeutsamen Standort der Königspfalz Helfta in der Lutherstadt Eisleben im Rahmen des Strukturwandels.
- BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), in der aktuellen Fassung vorliegend.
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der aktuellen Fassung vorliegend.
- HÜPPOP, O., BAUER, H.-G., HAUPT, H., RYSLAVY, T., SÜDBECK, P. & J. WAHL (2013): Rote Liste wandernder Vogelarten Deutschlands, 1. Fassung, 31. Dezember 2012. – Berichte zum Vogelschutz 49/50: 23-84.
- LANDESTRASSENBAUBEHÖRDE SACHSEN-ANHALT (2018) Artschutzbeitrag, Mustervorlage gemäß RLBP 2011, Fortschreibung gemäß BNatSchG vom 15.09.2017, Stand März 2018.
- LBU – BÜRO FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG, BODEN- UND UMWELTFORSCHUNG GMBH (2026): Faunistische Sonderuntersuchungen Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“.
- LUTHERSTADT EISLEBEN (2025a): Begründung zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“. Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung.
- LUTHERSTADT EISLEBEN (2025b): Umweltbericht zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 35 „Königspfalz Helfta“. Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung.
- NATURSCHUTZGESETZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (NatschG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346).
- RECK, H. (Bearb.) (2001): Lärm und Landschaft – Referate der Tagung „Auswirkungen von Lärm und Planungsinstrumente des Naturschutzes“ in Schloss Salza bei Kiel am 2. und 3. März 2000. Angewandte Landschaftsökologie – Heft 44.
- RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) vom 21. Mai 1992, zuletzt geänd. durch RL 97/62/EG v. 27.10.1997
- RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutzrichtlinie).
- RYSLAVY, T., BAUER, H.-G., GERLACH, B., HÜPPOP, O., STAHER, J., SÜDBECK, P. & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. – Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.
- SCHÖNBRODT, M. & M. SCHULZE (2017): Rote Liste der Brutvögel des Landes Sachsen-Anhalt (3. Fassung, Stand November 2017 – Vorabdruck. Apus 22, Sonderheft: 3 – 80.
- SMEETS & DAMASCHEK, BOSCH & PARTNER GMBH, FÖA, DR. ERICH GASSNER (2009): Gutachten zum LBP Leitfaden Eingriffsregelung/ Artenschutz aus dem F+E Projekt Nr. 02.0233/2003/LR.
- SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.; 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.
- VERORDNUNG (EG) Nr. 338/97 DES RATES vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.

Stellungnahmen

- [1] Stellungnahme des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Fachbereich 4 Naturschutz vom 25.06.2026



Legende

Vögel
(Nur Darstellung aller streng geschützten Arten sowie Arten mit Nennung in den Roten Listen Sachsen-Anhalts/ Deutschlands)

	Brutvögel (Reviermittelpunkte/ Brutstandorte)		Nahrungsgäste
Fi	Feldlerche	Rm	Rotmilan
Mb	Mäusebussard	S	Star
Rs	Rauchschwalbe	Tf	Turmfalke

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

- Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG treten nicht ein - Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG treten nicht ein - unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
- Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht vermeidbar - Ausnahmezulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist erforderlich!

Wirkräume und -faktoren

- Grenze des Wirkraumes

Vermeidungsmaßnahmen

- Zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen
- Zeitliche Beschränkung für Bauarbeiten mit starken Störwirkungen
- Reduzierung von betriebsbedingten Störwirkungen durch eine abschirmende Heckenpflanzung
- Anlage Heckenstreifen

Sonstiges

- Geltungsbereich des vorzeitigen Bebauungsplans Nr. 35
- Baufenster

0 m 40 m 80m 120 m

