Der Bürgermeister der Stadt Kroppenstedt

Amt: Bauverwaltung	**Vorlagen-Nr.** **KRS/086/26-IV**	**Jahr** **2026**
Az:		
Datum: 03.06.2026		

Informationsvorlage der Verwaltung

Zutreffendes ankreuzen			
Gremium	Sitzungs-tag	Öffentlichkeits-status	Abstimmungsergebnis angenommen|abgelehnt|geändert
Stadtrat Kroppenstedt	17.06.2026	öffentlich	

Betreff:
Information Entwurf Gesamtflächennutzungsplan Verbandsgemeinde Westliche Börde; hier: Stadt Kroppenstedt

Sachverhalt:

Die Verwaltung sowie das beauftragte Planungsbüro der Verbandsgemeinde Westliche Börde hat einen Entwurf für einen neuen gemeinsamen Flächennutzungsplan erarbeitet. Dieser soll die bisher bestehenden Einzelpläne ersetzen und die Entwicklung der Verbandsgemeinde bis zum Jahr 2040 in den Grundzügen steuern.

Für die Stadt Kroppenstedt mit dem Ortsteil Paulshöhe ergeben sich im Wesentlichen folgende Inhalte:

- Die bestehenden Ortslagen werden gesichert und können sich entsprechend ihrer Funktion innerhalb der Verbandsgemeinde weiterentwickeln.
- Als bedeutender Wohn-, Versorgungs- und Gewerbestandort innerhalb der Verbandsgemeinde übernimmt die Stadt Kroppenstedt wichtige Wohn-, Versorgungs- und Gewerbefunktionen.
- Die vorhandenen Wohnbau-, Mischbau- und Gewerbeflächen werden weitgehend übernommen und bedarfsgerecht fortentwickelt.
- Die gewerbliche Entwicklung wird insbesondere durch die Sicherung des Gewerbegebietes Wesseler sowie die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes Nord in südlicher Richtung unterstützt.
- Die vorgesehenen Sonderbauflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden im Flächennutzungsplan berücksichtigt und tragen den Zielen der Energiewende Rechnung.
- Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt im Außenbereich die prägende Nutzungsform.
- Bestehende gewerbliche und infrastrukturelle Standorte werden übernommen und planerisch gesichert.

Der Entwurf entspricht damit im Wesentlichen den bisherigen Entwicklungszielen der Stadt Kroppenstedt und stärkt insbesondere die Funktion der Stadt als Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandort innerhalb der Verbandsgemeinde. Gleichzeitig werden Entwicklungsmöglichkeiten für die örtliche Wirtschaft sowie für den Ausbau erneuerbarer Energien geschaffen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da derzeit mehrere, zu unterschiedlichen Zeitpunkten aufgestellte Flächennutzungspläne im Gebiet der Verbandsgemeinde wirksam sind. Diese bilden kein einheitliches Entwicklungskonzept für die gesamte Verbandsgemeinde. Ziel ist daher die Schaffung einer gemeinsamen planerischen Grundlage für die zukünftige Entwicklung.

Die Vorentwurfsunterlagen wurden den Mitgliedsgemeinden und den Mitgliedern des Verbandsgemeinderates frühzeitig zur Verfügung gestellt. Die eingegangenen Hinweise wurden bei der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs berücksichtigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Über die Billigung des Entwurfs und die Durchführung der öffentlichen Auslegung soll in den folgenden Sitzungen beraten werden:

- Haupt- und Finanzausschuss der Verbandsgemeinde Westliche Börde am 11.06.2026
- Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Westliche Börde am 25.06.2026

Nach der Beschlussfassung erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die eingehenden Stellungnahmen werden anschließend geprüft und dem Verbandsgemeinderat zur Abwägung vorgelegt.
Nachfolgend wird auszugsweise wird über die Feststellungen aus der Begründung zitiert:

Angebot aus Bauflächenreserven in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

Kroppenstedt	Kroppenstedt	Birkenweg	3
Kroppenstedt	Kroppenstedt	An der Festwiese	6
Kroppenstedt	Kroppenstedt	Kalkweg	0
Kroppenstedt	Paulshöhe	Paulshöhe	0
Σ			9

Seite 42 Begründung Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westliche Börde

innerörtliche Bauflächenreserven

Kroppenstedt	Kroppenstedt	Eichenstraße südlich u. nördlich Nr.11	2
Kroppenstedt	Kroppenstedt	Karlstraße zwischen Nr. 4 und Nr. 4A	2
Kroppenstedt	Kroppenstedt	Birkenweg zwischen Nr. 3 und Nr. 5	1
Kroppenstedt	Kroppenstedt	Hakeborner Weg zwischen Nr. 21 und Nr. 8A	1
Kroppenstedt	Kroppenstedt	nördlich Kalkweg Nr. 27	1
Kroppenstedt	Kroppenstedt	Am Sportplatz gegenüber Nr. 1	2
Kroppenstedt	Kroppenstedt	Einbeziehungssatzungen Lindengarten und Lindengarten II	3
Σ			12

Seite 44 Begründung Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westliche Börde

Die innerörtlichen Flächenreserven umfassen überwiegend Flächen in gemischten Bauflächen sowie in Wohngebieten. Nicht alle innerörtlichen Bauflächen sind auch im Bestand nach § 34 BauGB zu beurteilen, alle Flächen gehören jedoch zum Siedlungsbereich. Somit besteht zumindest die Möglichkeit, eines Planverfahrens nach § 13a BauGB.

Die innerörtlichen Flächenreserven stehen in der Regel nicht uneingeschränkt für eine Bebauung zur Verfügung. Die Verfügbarkeit ist abhängig von der Art und der Stabilität der derzeit ausgeübten Nutzung, dem Grundstückspreisniveau, der Zersplitterung des

Grundeigentums und dem Erschließungsaufwand. Eine stabile ausgeübte Nutzung, ein geringes Grundstückspreisniveau und eine starke Zersplitterung des Grundeigentums senken die Wahrscheinlichkeit, dass diese Flächen auch tatsächlich für die Nutzung bereitgestellt werden. In Auswertung des Vergleiches der Luftbilder aus den Jahren Dezember 2009 bis Juni 2025 ist festzustellen, dass lediglich ca. 20 % der im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gröningen im Jahre 2009 bilanzierten innerörtlichen Lücken tatsächlich in Nutzung genommen wurden. Die Verbandsgemeinde Westliche Börde strebt an, diesen Anteil zu erhöhen. Eine Aktivierung von mehr als 40 % der Baulücken wird jedoch aufgrund der niedrigen Grundstückspreise im Gebiet der Verbandsgemeinde als nicht umsetzbar angesehen. Allgemein wird ein Faktor zur Wahrscheinlichkeit einer Innutzungnahme von 0,4 (40 %) angenommen.

Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen nach Ortsteilen	innerörtliche Bauplätze	Nachnutzung von Abbruchflächen derzeit leerer Gebäude	innerörtlich verfügbare Bauplätze gesamt (40 %)	Grundstücke in Bebauungsplänen WA-Gebiete	Bauflächenreserven gesamt	Bauflächenbedarf	Bedarfsdeckung	neue Baugebiete	gesamt
Gemeinde Am Großen Bruch	51	7	26	7	33	39	- 6	7	+ 1
Ortsteil Gunsleben	11	1	5	0	5	5	±0	0	0
Ortsteil Hamersleben	21	3	11	0	11	11	±0	0	0
Ortsteil Neuwegersleben mit Neudamm	5	1	3	3	6	6	±0	0	0
Ortsteil Wulferstedt	14	2	7	4	11	17	- 6	7	+ 1
Gemeinde Ausleben	33	6	18	2	20	31	- 11	12	+ 1
Ortsteil Ausleben	8	2	5	2	7	12	- 5	5	0
Ortsteil Ottleben	11	2	6	0	6	11	- 5	5	0
Ortsteil Warsleben	9	2	5	0	5	7	- 2	2	0
Ortsteil Üplingen	5	0	2	0	2	1	+ 1	0	+ 1
Stadt Gröningen	56	12	24	10	34	74	- 40	53	+ 13
Ortsteil Dalldorf	8	1	4	2	6	2	+ 4	0	+ 4
Ortsteil Gröningen	14	5	9	2	11	36	- 25	27	+ 2
Ortsteil Stadt Großalsleben	9	3	6	2	8	18	- 10	11	+ 1
Ortsteil Heynburg	3	1	2	4	6	2	+ 4	0	+ 4
Ortsteil Kloster Gröningen	3	0	1	0	1	8	- 7	8	+ 1
Ortsteil Krottorf	1	2	2	0	2	8	- 6	7	+ 1
Stadt Kroppenstedt	12	6	8	9	17	25	- 8	8	0
Verbandsgemeinde Westliche Börde	**149**	**30**	**76**	**28**	**104**	**169**	**- 65**	**80**	**+ 15**

Seite 45 Begründung Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westliche Börde

Zusätzliche Wohnbauflächen für den Bedarf bis zum Jahr 2040

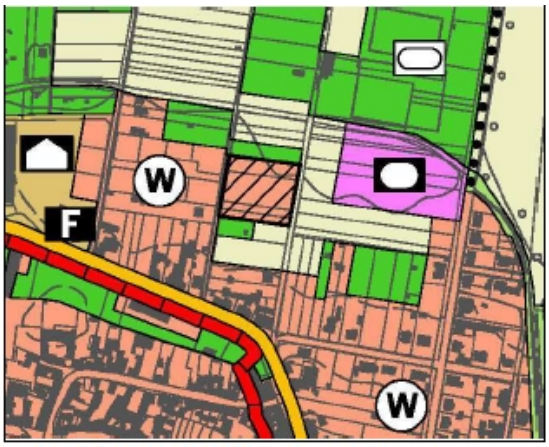
Seite 46Begründung Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westliche Börde

Ziel der Gemeinden der Verbandsgemeinde Westliche Börde ist es, in allen Ortsteilen Bauflächen für den örtlichen Bedarf vorzuhalten, um Abwanderungstendenzen entgegen zu wirken. Hierfür sollen bedarfsgerecht Wohnbauflächen angeboten werden:

Stadt Kroppenstedt

Erweiterung Baugebiet Festwiese
Wohnbaufläche

ca. 0,49 Hektar
ca. 8 Bauplätze für Einfamilienhäuser



[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-14012/2010

Durch die vorstehend dargestellten Wohnbauflächen kann der Bedarf an Wohnbauflächen im Gebiet der Verbandsgemeinde Westliche Börde gedeckt werden. Hierfür wurden vorzugsweise erschlossene Flächen in den Ortslagen ausgewählt, da aufgrund der gestiegenen Baukosten für die Erschließung bei der Neuerschließung von Grundstücken die Kosten kaum durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden können.

Finanzierung:

Die Kosten trägt die Verbandsgemeinde Westliche Börde.

Anlagenverzeichnis:

1. Begründung zum Entwurf einschließlich Umweltbericht
2. Planentwurf Stadt Kroppenstedt
3. Planentwurf Nord und Südbereich