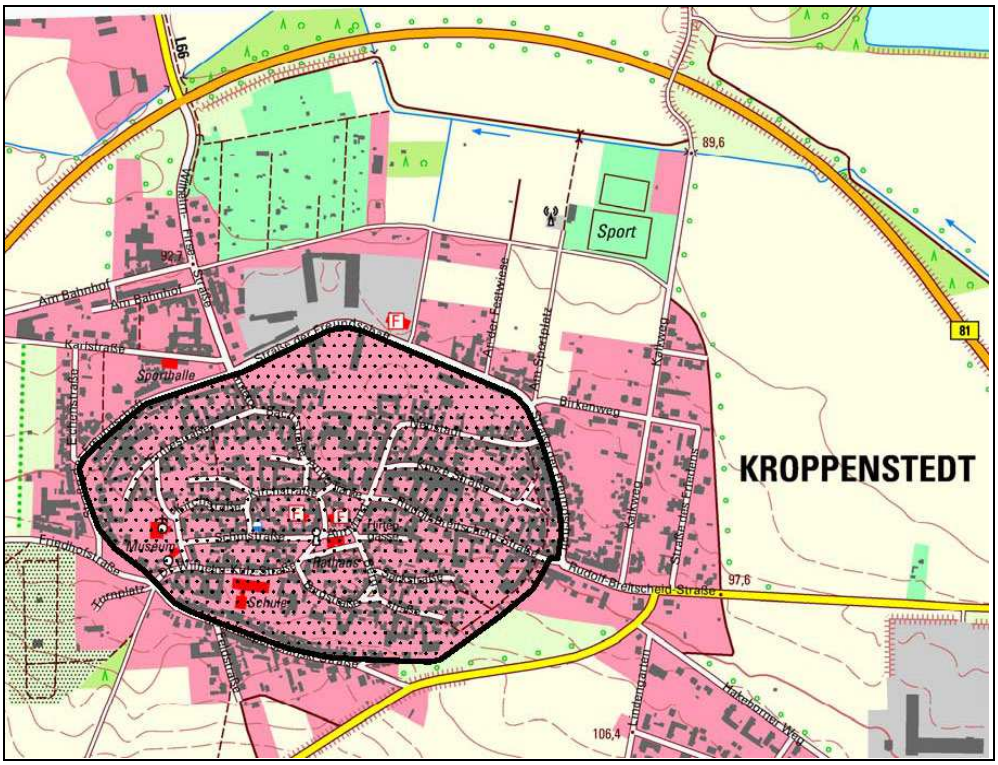
Bauleitplanung der Stadt Kroppenstedt

Landkreis Börde

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 für das Gebiet "Stadtkern"

Entwurf – April 2026



[TK 10/2023] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 – 6020358/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, 39167 Irxleben, Abendstraße 14a

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288) jeweils in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Kroppenstedt vom ..... die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 1.1 für das Gebiet "Stadtkern" aufgehoben.

Kroppenstedt, den

Die Bürgermeisterin

1. Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 1.1 für das Gebiet "Stadtkern" der Stadt Kroppenstedt trat am 03.04.1995 in Kraft. Der Bebauungsplan wurde am 09.01.2013 im Rahmen der 1.Änderung geändert. Ein Ausfertigungsfehler des Urplanes wurde am 09.12.2016 durch die erneute Ausfertigung behoben und der Bebauungsplan danach durch Veröffentlichung am 21.12.2016 in Kraft gesetzt. Da die Inkraftsetzung vom 21.12.2016 nicht rückwirkend sondern zu diesem Datum erfolgte, hebt sie die 1.Änderung auf. Der Plan in der Ursprungsfassung trat am 21.12.2016 in Kraft und überplante die damit unwirksam gewordene 1.Änderung. Diese lebt auch bei eine Aufhebung des Planes nicht wieder auf, da sie mangels der rückwirkenden Inkraftsetzung auf einem unwirksamen Bebauungsplan beruhte.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den historischen Stadtkern der Stadt Kroppenstedt zwischen der Straße der Freundschaft im Westen, Norden und Osten und der Max-Kasperschinski-Straße im Süden.
Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Erhaltung der historisch gewachsenen Struktur des Stadtkerns entlang von Straßen und die Entkernung von Höfen durch Abriss von Nebengebäuden im von den Straßen abgewandten Flächen. Diese Planungsziele wurden konsequent für alle Bauflächen angewandt, so dass im Ergebnis der Umsetzung nur eine straßenbegleitende Bebauung zu erhalten wäre. Die Planungsziele haben sich in der Folge als nicht umsetzbar erwiesen. Sie entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt. Die Entkernung von Hinterhöfen wird als städtebauliches Ziel vor allem für mehrgeschossige Mietshäuser verfolgt, in denen sich im 19. Jahrhundert teilweise Gewerbebetriebe angesiedelt haben oder die in größeren Städten so eng bebaut wurden, dass die Belichtung und Besonnung der Räume nicht ausreichend war. Für Strukturen wie in Kroppenstedt mit zweigeschossigen Wohngebäuden, die vom Eigentümer oder von wenigen Familien bewohnt werden, ist eine Öffnung der Höfe nicht grundsätzlich von Bedeutung, da privaten Wohnbedürfnissen auf dem eigenen Grundstück ein höheres Gewicht beigemessen wird. Der Bebauungsplan hat sich in diesen Bereichen als ungeeignet und nicht umsetzbar erwiesen.
Ein weiteres Ziel des Planes war die Sicherung des historischen Stadtgrundrisses durch die Festsetzung von Baulinien entlang der Straßen und die Freihaltung von Grünbereichen entlang der Stadtmauer, um die Kirche und das Pfarrhaus. Durch die Aufnahme des gesamten Ortszentrums in das Denkmalverzeichnis als Denkmalbereich in den 90er Jahren besteht inzwischen auch ohne die Festsetzung in einem Bebauungsplan hierfür eine hinreichende Sicherung einer straßenseitigen Bebauung auf der Baulinie, der Bewahrung der Struktur der Straßen und Plätze und der Freihaltung historisch gewachsener Freiflächen entlang der Stadtmauer, um die Kirche und das Pfarrhaus. Das planerische Erfordernis für den im Jahr 1994 aufgestellten Bebauungsplan besteht somit nicht mehr.
Das Instrument der denkmalrechtlichen Genehmigungen ermöglicht eine flexiblere Handhabung der Ausgestaltung von Baufluchten und rückwärtigen Bebauungen, da der Bebauungsplan immer nur eine Lösung verbindlich festsetzen kann. Im Rahmen der denkmalrechtlichen Einzelgenehmigung besteht die Möglichkeit zur Prüfung alternativer Varianten zur Bewahrung des Stadtgrundrisses, so dass sich die Stadt Kroppenstedt zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes zu Gunsten der denkmalrechtlichen Genehmigungen entschieden hat.

Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene öffentliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Stadtkern von Kroppenstedt innerhalb der noch vorhandenen Stadtmauer sowie die zwischen der Stadtmauer und den umgebenden Straßen vorhandenen Grundstücke. Der Denkmalbereich Ortskern umfasst den innerhalb der Stadtmauer gelegenen Stadtgrundriss und die noch teilweise vorhandenen Freiflächen bis zu den die Stadtmauer umgebenden Straßen von denen aus die Stadtmauer sichtbar ist, als Denkmalbereich. Außerhalb des Denkmalbereiches befinden sich nur die Bauwerke, die sich unmittelbar an den Straßen Max-Kasperschinski-Straße und Straße der Freundschaft befinden. Soweit hier weitere Baulücken entstehen, werden diese die Blickbeziehungen der denkmalgeschützten Stadtmauer erweitern und sind städtebaulich nicht negativ zu bewerten. Innerhalb des Gürtels der Stadtmauer und an der Stadtmauer sind die Stadträume durch den Denkmalschutz gesichert.
Die im bestehenden Bebauungsplan verfolgte Entkernung der Quartiere entspricht nicht grundsätzlich den Zielen des Denkmalschutzes, da auch die historischen Ackerbürgerhöfe in ihrer Struktur einen Denkmalwert aufweisen. Die Belange der Denkmalpflege werden daher durch die Aufhebung des Bebauungsplanes eher gefördert als beeinträchtigt.
Die Belange der Erschließung sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Straßen im Gebiet sind im Bestand vorhanden und müssen nicht durch den Bebauungsplan gesichert werden.
Die Aufhebung des Bebauungsplanes führt zu keinen entschädigungsrechtlichen Ansprüchen nach § 42 BauGB. Nach Ablauf einer Frist von sieben Jahren seit der Aufstellung des Planes sieht der Gesetzgeber nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen vor.
Da die Flächen überwiegend dem Innenbereich nach § 34 BauGB angehören, ist durch die Zuordnung der Grundstücke zur im Zusammenhang bebauten Ortslage Kroppenstedt keine Schlechterstellung gegeben. Die bisher zulässige Nutzung ist auch weiterhin zulässig.
Auswirkungen auf Versorgungsleitungen sind nicht gegeben, da der bisher wirksame Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen von öffentlichen Flächen sich am Bestand orientierte, in den auch durch die Aufhebung nicht eingegriffen wird.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).
Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die bisher zulässigen Eingriffe werden durch die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1.1 für das Gebiet "Stadtkern" bestimmt. Der Eingriff ist durch einen Vergleich zwischen den bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen und den zukünftigen Zulässigkeiten nach § 34 BauGB zu bewerten.
Die Fläche befindet sich vollständig im Innenbereich der Stadt Kroppenstedt. Der bisher zulässige Grad der Versiegelung orientierte sich am Bestand. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes ist nach § 34 BauGB die Prägung der näheren Umgebung, somit ebenfalls der vorhandene Bestand, der Maßstab zur Beurteilung. Die bisher festgesetzten Grünflächen entlang der Stadtmauer, an der Stadtkirche und am Pfarrhaus sind Bestandteil des Denkmalbereiches und hierdurch als Freiflächen geschützt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ist keine Schlechterstellung der Belange von Natur und Landschaft erkennbar.

Auswirkungen der Aufhebung des Bebauungsplanes auf betroffene private Belange

Die Aufhebung des Bebauungsplanes fördert die privaten Belange. Unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Baustrukturen können Gebäude in den Innenbereichen der Quartiere erhalten, umgenutzt und saniert werden. Die Belange des Denkmalschutzes sind unverändert berücksichtigen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes gestattet eine flexiblere Handhabung der bisher starren Festsetzungen des Planes und fördert daher die privaten Belange.

2. Umweltbericht zur Aufhebung des Bebauungsplanes

2.1. Inhalt und Ziele der Aufhebung des Bebauungsplanes

Ziel der Aufhebung

- Aufhebung der Bindungen von Zulässigkeiten innerhalb des Stadtkerns an den Bebauungsplan, flexible Handhabung von Genehmigungen im Rahmen der denkmalrechtlichen Zulässigkeiten
- Erhaltung der historisch gewachsenen Hofstrukturen im Stadtkern durch Offenhaltung der Bebaubarkeit rückwärtiger Gebäude

Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

	Fläche	bisherige Festsetzung	Umsetzung der Planungsziele	zukünftiger Planungszustand	Untersuchungserfordernis
Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1.1 für das Gebiet "Stadtkern"	26,29 ha	besondere Wohngebiete, Straßenverkehrsflächen, Grünflächen	ja	bebaubar im Rahmen denkmalrechtlicher Genehmigungen gemäß § 34 BauGB	nein, da kein Eingriff

Grundsätzlich ist festzustellen, dass aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine wesentlichen umweltprüfungspflichtigen Sachverhalte erkennbar sind. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Eingriffsregelung noch nicht nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt angewendet wurde.

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

- **Schutzgut Mensch**

  gesetzliche Grundlagen:
  Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)

  Ziele des Umweltschutzes:
  Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen

  Art der Berücksichtigung: kein Untersuchungserfordernis

- **Schutzgut Arten und Biotope**

  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gröningen (IVW 2001)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch die Planung. Ein Untersuchungserfordernis bezüglich der Auswirkungen ist nicht gegeben.

- **Schutzgut Boden**

gesetzliche Grundlagen:
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gröningen (IVW 2001)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätz-

lichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB)
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintragens von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes beinhaltet keine wesentlichen Änderungen der Zulässigkeit von Versiegelungen im Gebiet. Ein Untersuchungserfordernis ist somit nicht erkennbar.

- **Schutzgut Wasser**

gesetzliche Grundlagen:
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gröningen (IVW 2001)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht gegeben.
Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Es wird kein Untersuchungserfordernis erkannt.

- **Schutzgut Luft / Klima**

  gesetzliche Grundlagen:
  Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gröningen (IVW 2001)

  Ziel des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
  Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.
  Ein Untersuchungsbedarf ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

- **Schutzgut Landschaftsbild**
  gesetzliche Grundlagen:
  Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

  planerische Grundlagen:
  Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gröningen (IVW 2001)

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

  Art der Berücksichtigung:
  Ein Untersuchungsbedarf ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

- **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

  gesetzliche Grundlagen:
  Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

  planerische Grundlagen:

  Denkmalliste der Stadt Kroppenstedt, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche

  Ziel des Umweltschutzes:
  Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

  Art der Berücksichtigung:
  Ein Untersuchungsbedarf ist für die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen. Die Aufhebung des Bebauungsplanes bereitet keine konkreten Maßnahmen vor.

2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden

Aufgrund der fehlenden Untersuchungsrelevanz der Eingriffe erfolgte keine Bestandsaufnahme im Bereich der Aufhebung. Die Flächen werden baulich genutzt. Teilweise liegen sie brach. Die bestehende Nutzung bleibt erhalten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung der Planung wäre eine Bebauung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich. Dieser setzt überbaubare Flächen für Hauptgebäude entlang der Straßen fest. Nebenanlagen und Oberflächenbefestigungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, so dass eine Bebauung oder Versiegelung der Bauflächen zu 80 % auch im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes erfolgen kann. Dies entspricht den in § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeiten. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativ ist nur ein Vergleich zum Fortbestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu untersuchen. Dieser Bebauungsplan ermöglich in gleichem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft, wie sie der Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB nach der Aufhebung des Bebauungsplanes entsprechen.

2.3. Ergänzende Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

keine gesonderte Beschreibung erforderlich

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- keine Maßnahmen erforderlich

allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planvorhaben beinhaltet die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1.1 für das Gebiet "Stadtkern" Stadt Kroppenstedt auf einer Fläche von ca. 26,29 Hektar, da der Bebauungsplan nicht mehr erforderlich ist, da durch die Festlegung als Denkmalbereich eine Sicherung der Bau- und Raumstrukturen gegeben ist.
Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da der Umfang der Versiegelung nach der Aufhebung des Bebauungsplanes den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Kroppenstedt, April 2026