

**Niederschrift
über die 36. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 02.08.2022**

Sitzungsort/-zeit: Stadthalle, Katharina-Saal
17:00 Uhr – 17:30 Uhr

Bürgermeister

Bürgermeister Andreas Dittmann

Ausschussvorsitzender

Helmut Seidler

CDU-Fraktion

Jürgen Borgsdorf

FFZ-Fraktion

Thomas Wenzel

AfD-Fraktion

Michael Hesse

Fraktion Die Linke.

Alfred Schildt

SPD-Fraktion

Silke Schmidt-Dittmann
Sebastian Siebert

Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen

Christiane Schmidt

ab 17:02 Uhr

Von der Verwaltung

Kerstin Gudella
Heike Krüger
Patrick Neumann
Nico Ruhmer

Protokollantin

Romy Kluge

Nicht anwesend sind

Lutz Voßfeldt, entschuldigt

Nicole Ifferth
Ralf Müller

Öffentlicher Teil:

**TOP 1 Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der
Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende, Stadtrat H. Seidler, begrüßt die Anwesenden und eröffnet die 36. Sitzung des Ausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Die Beschlussfähigkeit ist mit 7 anwesenden Stadträten gegeben.

TOP 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung der heutigen Sitzung wird bestätigt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 3 Einwohnerfragestunde

Zwischenzeitlich trifft Stadträtin C. Schmidt ein. Somit sind 8 Stadträte anwesend.

Einwohner sind nicht anwesend. Die Einwohnerfragestunde wird geschlossen.

TOP 4 Genehmigung der Niederschrift der 35. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 05.07.2022

Die Niederschrift wird bestätigt.

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 5 Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0529/2022

Herr P. Neumann informiert die Ausschussmitglieder darüber, dass die Verwaltung, obwohl sie es nicht unbedingt muss, am 29.08.2022 die Beschlüsse BV/0529/2022 und BV/0531/2022 in den Ortschaftsrat Pulspforde mit einbringen wird, da Pulspforde der anliegende Ortsteil ist.

Stadtrat H. Seidler bemerkt, dass er mit dem Begriff „schlechte Bodenwertzahl“ nichts anfangen kann, da es die Bodenwertzahlen in unterschiedlicher Qualität gibt. Eventuell wäre die Formulierung der „Spannweite der Bodenwertzahlen“ angebrachter.

Die Verwaltung wird die Formulierung im Beschluss entsprechend ändern.

Zu den Bodenwertzahlen, bezogen auf den Beschluss zu Photovoltaikanlagen, äußert sich Stadträtin C. Schmidt. Der zweite Beschluss beinhaltet ein bevorzugtes Gebiet. Bezieht sich die Planung der Stadt auch auf die im Beschluss genannte Öffnungsklausel (benachteiligte Gebiete)?

Das wird von Herrn P. Neumann bejaht. Das ist eine Verordnung über benachteiligte Gebiete, die generell die Gebiete umfasst, die in der städtischen Angebotsplanung berücksichtigt sind.

Der Stadtrat beschließt die Einleitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt.

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 6 Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2022
Freiflächen-Photovoltaikanlage "Kies-Sand-Tagebau Pulspforder Straße" der
Stadt Zerbst/Anhalt BV/0531/2022**

Hierzu gibt es keine Erläuterungen der Verwaltung und keine Anfragen der Stadträte.

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2022 Freiflächen-Photovoltaikanlage "Kies-Sand-Tagebau Pulspfordaer Staße" der Stadt Zerbst/Anhalt.

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 7 Abwägung der Stellungnahmen zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43
"Quartier Biaser Straße" BV/0534/2022**

Für Stadtrat J. Borgsdorf besteht hierzu das Mitwirkungsverbot.

Vor Beginn der heutigen Sitzung hat die Verwaltung nachfolgende Information an die Stadträte ausgegeben.

„Auf Grund der bestehenden Teilablehnung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld fand am Di dem 02.08.2022 eine Beratung mit dem Unterhaltungsverband Nuthe/Rossel, dem Tiefbauamt der Stadt Zerbst/Anhalt und der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld statt. Zur Klärung stand die gesicherte Niederschlagsentwässerung. Folgende Formulierung wird in die Abwägung übernommen:

Auf Grund der schlechten Regenwasserversickerung und zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen ist die Nutzung bzw. das Sammeln des Niederschlagswassers in Speichern (z. Bsp. Zisternen) vorgeschrieben. Diese Speicher dürfen einen maximalen Notüberlauf von **1 l/s** pro Grundstück nicht überschreiten. Diese Regenwasserspeicher stellen zulässige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dar.

Die Abwägung wird zum Stadtrat am 31.08.2022 geändert.“

Auf die Frage von Stadtrat H. Seidler, wovon die Bemessung abhängt, antwortet Frau H. Krüger, dass sich diese nach der befestigten Fläche richtet (Einzelfallprüfung).

Frau C. Schmidt bezieht sich auf die „Überschreitung des Lärmpegels“, hauptsächlich nachts. Ähneln dieser Standort nicht dem am Bahnübergang in der Friedensallee, wo vor einiger Zeit ebenfalls ein Einfamilienhaus in der Nähe der Bahngleise gebaut wurde?

Die Verwaltung hat sich im Verlauf des Verfahrens ebenfalls die Frage gestellt, nachdem die ablehnende Stellungnahme von der BImSch-Behörde eingegangen ist. Die erste Stellungnahme zum 1. Entwurf war in Ordnung. Es wurde ein Lärmgutachten erstellt, es wurden Festlegungen im B-Plan getroffen. Zum 2. Entwurf waren nur die Änderungen u.a. zur Regenentwässerung und Feuerwehruzufahrt enthalten. Dazu durfte nochmals Stellung bezogen werden. Die Belange wurden nicht geändert und entsprechend von der Verwaltung abgewogen. Aus welchen Gründen für das angesprochene Grundstück die Genehmigung nach § 34 BauGB erteilt wurde und inwieweit die BImSch-Behörde an diesem Verfahren beteiligt wurde, kann nicht gesagt werden.

Der Stadtrat beschließt die in der Anlage aufgeführten Beschlussempfehlungen zum 2. Entwurf als Stellungnahmen der Stadt Zerbst/Anhalt.

Die Abwägungsergebnisse sind mitzuteilen.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 1

TOP 8 Mitteilungen

Stadtrat J. Borgsdorf nimmt wieder an der Sitzung teil.

Bürgermeister

Aus einer Abstimmung mit dem Landrat gibt es eine Information vom Landkreis zur Frage des weiteren Ausbaus von Kreisstraßen im Rahmen der Kreisstraßenförderung. Der Landrat hat die bestehende Prioritätenliste des Kreistages aus dem Jahr 2019 aufgegriffen. Dies hat zur Folge, dass für unseren Zuständigkeitsbereich in diesem Jahr noch die Planungsleistungen für den grundhaften Ausbau der Friedensallee vergeben und dann mit der Umsetzung der Maßnahme als Gemeinschaftsmaßnahme im Jahr 2023 begonnen werden soll. Er betont auch, dass es keine zusätzlichen Förderungen geben wird.

Eine zweite Maßnahme, die sich in den noch einzubringenden Kreishaushalt wieder finden wird, ist für 2024/25 der grundhafte Ausbau der Marcellstraße vom Kreuzungsbereich Bundesstraße bis zum OD-Stein. Der Bürgermeister hat den Landrat in diesem Zusammenhang darüber informiert, dass die Stadt den B-Plan Fohlenweide „auf den Weg bringen will“ und sich daraus eine Einbringung aller Medienträger ergibt. Mit Einbringung eines Aufstellungsbeschlusses Ende des Jahres 2022 könnte die Stadt Ende nächsten Jahres Baurecht haben. Damit wäre die straßenseitige Erschließung des Wohngebietes über die Marcellstraße mit deren grundhaften Ausbau 2024/25 einschließlich der Erschließung der Großen Wiese/Fohlenweide realisierbar.

Stadtrat H. Seidler sieht es als positiv, dass seine Anfrage aus der letzten Stadtratssitzung heute bereits beantwortet wurde.

TOP 9 Anfragen, Anträge und Anregungen

Auf die Buhlendorfer Erklärung, welche in den Berichterstattungen anscheinend gut angekommen ist, bezieht sich Stadtrat T. Wenzel. Ihm ist bekannt, dass diese lediglich von drei Landwirten unterschrieben wurde. Daraus schlussfolgert er, dass es mit dieser Erklärung letztendlich doch nicht so gut gelaufen ist, wie erhofft.

Bürgermeister

Diese Aussage ist falsch. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung waren tatsächlich nur drei Landwirte anwesend. Allen betroffenen Landwirten wurde die Erklärung zugeschickt und daraufhin gab es weitere Unterzeichnungen der Erklärung.

Ergänzung des Bau- und Liegenschaftsamtes vom 08.08.2022:

Die Buhlendorfer Erklärung wurde von 11 Landwirten unterzeichnet.

Stadtrat H. Seidler hinterfragt nochmals auf den Ausbau der Friedensallee bezogen, ob die beiden kleineren „Feldwege“ in diesem Bereich Bestandteile des Ausbaus sind (der unbefestigte Bereich zur Schillerstraße und der Weg am Schuhladen Letz). Sind diese in der Betrachtung mit einbezogen worden?

Bürgermeister

Zum damaligen Zeitpunkt wurde seitens der Stadt angeregt, dass der Landkreis für diesen Bereich eine Komplettplanung macht, aber diese beiden Abschnitte sind kein Teil der geförderten Baumaßnahme. Deshalb werden diese beiden Abschnitte Bestandteil der städtischen Planungen werden.

Noch einmal bezieht er sich auf den zukünftigen B-Plan Fohlenweide. Dieser wird ab der Straße Große Wiese definiert werden, um die entsprechenden Straßenbaumaßnahmen für diese Straße (sowie der unbefestigte Teil der Straße An der Fohlenweide) als Erschließung mit einzubeziehen. Das wird natürlich für Diskussionen sorgen. Für eine ordentliche Anbindung des neuen Baugebietes wäre diese Vorgehensweise am sinnvollsten.

Stadtrat H. Seidler möchte wissen, wer seitens des Landkreises für den Denkmalschutz zuständig ist. Ihm geht es u. a. beim Gartenweg um die Schaffung eines zweiten Auf- und Abganges für den, seiner Auffassung nach, einzig vorzeigbaren Wehrgang. Hierzu wäre die Abstimmung mit der Denkmalpflege genauso wichtig wie für die im Bereich der Marienpforte stehende Wand, die den Blick zum Wieckhaus versperrt. Diese Themen müssten gesondert betrachtet werden. Genauso wie die Betrachtung der Garagen in der Priegnitz.

Herr P. Neumann beantwortet die Anfrage nach der Zuständigkeit beim Landkreis.

Um 17:23 Uhr wird der öffentliche Teil beendet.

Helmut Seidler
Ausschussvorsitzender

Romy Kluge
Schriftführerin