

**Niederschrift  
über die 40. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 29.11.2022**

**Sitzungsort/-zeit:** Rathaus, Schloßfreiheit 12, Ratssaal  
17:00 Uhr – 18:38 Uhr

**Bürgermeister**  
Andreas Dittmann

**Ausschussvorsitzender**  
Helmut Seidler

**CDU-Fraktion**  
Jürgen Borgsdorf  
Ralf Müller

**FFZ-Fraktion**  
Thomas Wenzel

**AfD-Fraktion**  
Winfried Schiller

**Fraktion Die Linke.**  
Alfred Schildt

**SPD-Fraktion**  
Günter Benke  
Sebastian Siebert

**FDP-Fraktion**  
Lutz Voßfeldt

**Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen**  
Christiane Schmidt

**UWZ-Fraktion**  
Nicole Ifferth

**Gast – Stadtrat und Ortsbürgermeister Bornum**  
Mario Rudolf

**Von der Verwaltung**  
Heike Krüger  
Patrick Neumann  
Nico Ruhmer

**Protokollantin**  
Romy Kluge

## **Öffentlicher Teil:**

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

Der Ausschussvorsitzende, Stadtrat H. Seidler, begrüßt die Anwesenden und eröffnet die 40. Sitzung des Ausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Die Beschlussfähigkeit ist mit 11 anwesenden Stadträten gegeben.

### **TOP 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung und Feststellung der Tagesordnung**

Zur vorliegenden Tagesordnung gibt der Ausschussvorsitzende bekannt, dass der Tagesordnungspunkt 13 (TOP) im öffentlichen Teil abgesetzt wird und Frau H. Krüger begründet das entsprechend. Dieser TOP ist irrtümlich auf die Tagesordnung gesetzt worden.

Stadtrat R. Müller äußert, dass der TOP 6 ebenfalls von der Tagesordnung abgesetzt und erst in sechs Monaten behandelt werden soll.

Bürgermeister

Auch er hätte einen Änderungsantrag zur Tagesordnung formuliert, allerdings nicht um eine Rückstellung von sechs Monaten, um eine formelle Neubehandlung zu erwirken. Im Ortschaftsrat Bornum liegt eine sehr uneinheitliche Beschlusslage vor – einerseits dem Vertrag zuzustimmen und andererseits die Umsetzung des Vertrages – und daraufhin hat sich der Ortschaftsrat positioniert. Sein Vorschlag dazu wäre, die TOP 5 und 6 heute von der Tagesordnung nehmen und bei der nächstmöglichen Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses beide Akteure sowie die Mitglieder des Ortschaftsrates einladen, um auszuloten wo sich die Schmerzpunkte befinden. Damit wird dem Bau- und Stadtentwicklungsausschuss in Vorbereitung für den Stadtratsbeschluss die Möglichkeit gegeben, mit dem Votum des Ortschaftsrates entsprechend umzugehen. Er betont, dass der Stadtrat nicht an das Votum eines Ortschaftsrates gebunden ist, aber dieser versucht natürlich bei seiner Entscheidung das Votum des Ortschaftsrates mit zu berücksichtigen.

Stadtrat H. Seidler formuliert, dass die Tagesordnungspunkte 5 und 6 entsprechend der Begründung des Bürgermeisters sowie 13 aus redaktionellen Gründen von der heutigen Tagesordnung abgesetzt werden.

Der geänderten Tagesordnung wird zugestimmt.

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

### **TOP 3 Einwohnerfragestunde**

Herr Andreas Klatt aus Garitz übernimmt das Wort. Er ist der betroffene Landwirt, neben dessen Grundstück der Caravanparkplatz gebaut werden soll.

Zunächst bezieht er sich auf einen Zeitungsartikel in der Volksstimme, in welchem es hieß, dass ihm ein Angebot unterbreitet worden sei, die alte Stallanlage zu kaufen. „Das stimmt nicht.“ Das will er widerrufen. Vor drei Jahren hat er lediglich eine Mail dazu erhalten, die er erst vor drei Wochen gelesen hat.

Stadtrat H. Seidler

Das, was in der Volksstimme steht, ist nicht von der Stadt redaktionell beeinflusst oder erarbeitet worden und kann heute nicht diskutiert werden. Das muss anders geklärt werden.

Auf Wunsch erhält Herr Klatt einen Auszug aus der Niederschrift und wenn er Einwände gegen das von ihm Dargestellte hat, kann er Einspruch einlegen und um Korrektur bitten.

Bürgermeister

An dieser Stelle kann der Volksstimme kein Vorwurf gemacht werden, denn die Aussage kam nicht von ungefähr. Die Stadt nutzt als zeitgemäße Verwaltung auch E-Mails zur Kommunikation. Wenn die Verwaltung Herrn Klatt vor drei Jahren eine entsprechende Mail mit einem Kaufangebot zugesandt hat, dann ist dies das Angebot. Für eine Betriebserweiterung, wie Herr Klatt dies vor hat, ist es schon wichtig, seine Post zu lesen.

#### **TOP 4      Genehmigung der Niederschrift der 39. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 01.11.2022**

Die Niederschrift über die 39. Sitzung wird bestätigt.

Ja 9    Nein 0    Enthaltung 2    Befangen 0

#### **TOP 5      Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Bornum    BV/0598/2022**

zurückgestellt

#### **TOP 6      Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Caravanpark Garitz" der Stadt Zerbst/Anhalt    BV/0599/2022**

zurückgestellt

#### **TOP 7      Beschluss über die Stellungnahme der Stadt Zerbst/Anhalt zum Teilplan "Windenergie 2027 in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" Stand 10/2022    BV/0612/2022**

Herr P. Neumann ergänzt den Sachverhalt. Die Stellungnahme liegt den Stadträten vor. In der letzten Woche hat die Verwaltung dazu einen Nachtrag von der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) erhalten. Jetzt sollen auch Waldflächen in die Suchraumkulisse aufgenommen werden. Dementsprechend wurde die Stellungnahme der Stadt erweitert und wird von ihm präsentiert. Die Stadt lehnt die Aufnahme von Waldflächen in die Suchraumkulisse ab, was im Sachverhalt bereits begründet ist. Z. B. wurden die Betreuungsforst und die Landesforstbehörde gebeten sich dazu zu äußern, was diese bisher abgelehnt haben, da sie noch keine offizielle Information erhalten haben und auch intern gegenteilige Meinungen herrschen. Zunächst wird den Kommunen Gelegenheit zur Äußerung gegeben, die „große Runde“ wird 2023 stattfinden.

Frau H. Krüger erklärt, dass nach der Einarbeitung der Stellungnahmen der Kommunen durch die RPG sich das öffentliche Beteiligungsverfahren mit allen Trägern öffentlicher Belange anschließt.

Stadträtin C. Schmidt möchte wissen, ob es eine Differenzierung zwischen Bestandswald und Waldneuanpflanzungen/Aufforstung gibt? Darf eine Anlage in einem neu angepflanzten Wald stehen? Für sie sind Neuanpflanzungen grundsätzlich auch Waldflächen.

Es geht nur um Bestandswald, so Herr P. Neumann.

Der Bürgermeister gibt Erläuterungen zu einer stattgefundenen Sitzung der RPG, wo die Stadt mit der Information zur Aufnahme der Waldflächen in die Suchraumkulisse überrascht wurde. Damit soll eine Erweiterung der Suchraumkulissen erfolgen und den Kommunen die Möglichkeit gegeben werden, weitere Einnahmen (Pachten) zu erzielen. Das resultiert aus der Annahme der RPG, dass auch Kommunen Waldbesitzer sind. Es sollen nur Flächen in Betracht kommen, auf denen es Nadelbaumbestand, welcher nicht ganz hochwertiger Wirtschaftswald ist, gibt. Hochwertiger Wirtschaftswald ist zunächst ausgeschlossen. Kontrovers wurde in der RPG darüber diskutiert, dass der Bereich der Stadt ein überforstproportionaler Suchraum wird. In der Stellungnahme der Stadt wird genau darauf hingewiesen und eine Erweiterung der Suchräume für Windenergie auf Waldbestände wird eher kritisch gesehen. Die Entscheidung des Verfassungsgerichts in Karlsruhe zur Klage von Waldbesitzern aus Thüringen gegen deren Landeswaldgesetz (welches im Wesentlichen die gleichen Bestandteile hat, wie das Land Sachsen-Anhalt) wird sich auch auf Sachsen-Anhalt auswirken. Dabei geht es um das unzulässige Verbot von Windanlagen in Waldflächen, das nach Ansicht der Waldbesitzer ihre Eigentumsrechte einschränkt. Der BGH hat diese Unzulässigkeit bestätigt.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Stellungnahme der Stadt Zerbst/Anhalt zur Neuaufstellung des Sachlichen Teilplanes „Windenergie 2027“ in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

#### **TOP 8 Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 "Klosterhöfe" BV/0616/2022**

Wortmeldungen dazu gibt es seitens der Stadträte nicht.

Der Stadtrat beschließt die in der Anlage 1 aufgeführten Beschlussempfehlungen als Stellungnahmen der Stadt Zerbst/Anhalt. Die Abwägungsergebnisse sind mitzuteilen.

Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

#### **TOP 9 Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Klosterhöfe" BV/0617/2022**

Frau H. Krüger erläutert, welche Änderungen aus der Abwägung in den B-Plan eingearbeitet wurden. Ein Hinweis vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld wurde übernommen sowie von einem Privaten. Die Brücke Marienpforte wurde mit aufgenommen und die Stellplätze sollen, lt. Aussage des Landkreises, in zumutbarer Nähe ausgewiesen werden. Öffentlicher Straßenraum darf für diese Stellplätze nicht entzogen werden.

Für Stadtrat S. Siebert hat sich an seinem Standpunkt inhaltlich nichts geändert. Nach wie vor empfindet er die Parkplätze und Stellflächen für die Verwaltung überflüssig. Hier ist u. a. das Schreiben eines Einwohners der Stadt zu diesem Thema mit ausschlaggebend, ~~das bestellt wirkt.~~ (Streichung im Ausschuss am 10.01.2023 beschlossen)  
Ihn irritiert die Beratungsabfolge in dieser Beschlussvorlage. Hier sind die Sitzungsdaten mit der morgigen Tagesordnung des Stadtrates nicht stimmig.

Im Programm Session hat sich ein Fehler eingeschlichen, so Herr P. Neumann. Es erfolgt die Information während der morgigen Sitzung des Stadtrates, den TOP von der Tagesordnung zu nehmen. Die Behandlung erfolgt erst am 14.12.2022 im Stadtrat.

Der Stadtratsvorsitzende wird morgen zur Stadtratssitzung über die entsprechende Korrektur der Tagesordnung informiert und wird diese auch bekannt geben, so der Bürgermeister.

Stadtrat R. Müller hinterfragt kritisch, warum der Frauentorplatz nicht in die Planung mit integriert wurde. „Warum heißt dieser Ausschuss Entwicklungsausschuss? ... damit wir was entwickeln können. Man hätte das schon mal mit reinnehmen können, den Kreisverkehr oder den Parkplatz. Wurde alles schon angesprochen. Warum ist da nichts passiert?“.

Bürgermeister

Hier im Bau- und Stadtentwicklungsausschuss wurde sich darauf verständigt, dass, schon aus Verfahrensfragen heraus, der durch Straßen abgegrenzte Bereich des Frauentorplatzes separat in einem weiteren Bebauungsplan betrachtet wird. Zunächst stehen die Klosterhöfe im Mittelpunkt. Zudem wird, wie beim Aufstellungsbeschluss schon dargelegt, das Gebiet von der Bundesstraße eingegrenzt. Die Planung des Kreisels ist Teil der Maßnahmeplanung nach Herabstufung der Friedrich-Naumann-Straße von der B 187a in eine Gemeindestraße. Auf die Umstufung kann die Stadt keinen Einfluss nehmen, das ist Aufgabe der Bundesverwaltung. So, wie das seinerzeit abgestimmt war, wird der Bereich Frauentorplatz in einem weiteren Bebauungsplan betrachtet.

War es von Anfang an so gedacht, dass man nicht um das Klausurgebäude herumgehen kann, möchte Stadträtin C. Schmidt wissen.

Kann man, antwortet der Bürgermeister und Frau H. Krüger erläutert kurz die Wegeführung.

Der Stadtrat billigt die Entwurfsunterlagen zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 45 „Klosterhöfe“ in der Fassung vom November 2022 und beschließt die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Anlage 1.

Ja 10 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0

#### **TOP 10 Antrag auf Befreiung von den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Hainichte Wiesen - Teilaufhebung" OT Pulsforde BV/0618/2022**

Stadträtin C. Schmidt äußert zu einer heutigen Beschlussfassung ihre Bedenken. Mit einem derartig hohen Kunststoffzaun hat sie grundsätzlich Probleme, da dieser den offenen Charakter dieses Wohngebietes stört. Dort gibt es Grundstücke, die nicht einmal vollständig eingezäunt sind. Sie möchte, dass der Ortschaftsrat dazu angehört wird.

Was sagt hierzu die Bauordnung? Ist hier einiges zu beachten, möchte Stadtrat H. Seidler wissen.

Frau H. Krüger

In diesem Bebauungsplan ist ein 80 cm lebender Zaun festgesetzt. Die Bauordnung tritt hier in den Hintergrund, da es sich um eine textliche Festsetzung in einem Bebauungsplan handelt. Möglicherweise wäre das Nachbarschaftsgesetz anzuwenden, wenn von dem Hund eine Beeinträchtigung/Gefahr auf die angrenzende Nachbarschaft ausgeht. .

Stadtrat J. Borgsdorf

Es muss gesichert sein, dass von diesem größeren Hund keine Gefahr ausgeht. Ob das unbedingt ein Zaun mit einer Höhe von 1,80 m sein muss, kann eventuell nochmals geklärt werden. Aber verwehren sollte man dem Antragsteller die Errichtung des Zaunes nicht.

Antrag von Stadträtin C. Schmidt: Vor Beschlussfassung durch den Bau- und Stadtentwicklungsausschuss soll der Ortschaftsrat Pulpforde mit dem entsprechenden Text und Erläuterungen angehört werden.

Abstimmung zum Antrag: 11 Ja-Stimmen (einstimmig)

Die Beschlussvorlage wird zurückgestellt.

**TOP 11 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeversche Straße" BV/0622/2022**

Frau H. Krüger erläutert den vorliegenden Sachverhalt anhand einer Präsentation. Hier handelt es sich um ein Mischgebiet.

Stadtrat G. Benke gibt den Hinweis, dass über das betreffende Gelände eine Abwasserleitung/Regenwasserleitung aus dem Rephun's Garten führt. Das muss unbedingt berücksichtigt werden, ansonsten geht das zu Lasten des Rephun's Garten.

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Altersgerechtes Wohnen Jeversche Straße“

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 12 Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplan Nr. 48 "Altersgerechtes Wohnen Jeversche Straße" BV/0623/2022**

Es gibt keine weiteren Hinweise seitens der Verwaltung.

Der Stadtrat billigt die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 48 „Altersgerechtes Wohnen Jeversche Straße“ in der Fassung vom November 2022 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Anlage 1.

Ja 11 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 13 Vorstellung des 2. Entwurfs zur Angebotsplanung möglicher Flächen zur Realisierung großflächiger Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlichen Flächen. IV/0019/2022**

abgesetzt

**TOP 14 Information zum Ergebnis der Umgebungslärmkartierung Stufe 4 in der Stadt Zerbst/Anhalt IV/0027/2022**

Herr P. Neumann erhält vom Ausschussvorsitzenden das Wort, da sich zwischenzeitlich neue Erkenntnisse ergeben haben. Eine Vergleichbarkeit mit der Erhebung aus dem Jahr 2017 ist nicht mehr gegeben. Das ist anhand der vorliegenden Zahlen erkennbar. Die Ergebnisse der jetzigen Erhebung des beauftragten Planungsbüros (3 Stufen) zur Kartierung liegen der Verwaltung vor. Der zu betrachtende Abschnitt beginnt am Ortseingang Magdeburger Straße über die Fuhrstraße

bis zum Beginn der Roßlauer Straße (Innenstadtbereich) und dann weiter vom Ende der Roßlauer Straße bis Ortseingang Jütrichau, d. h. über eine Länge von 6,54 km. Durchfahrtszahlen von mindestens 3 Millionen Kfz/Jahr waren die Voraussetzung für die Aufnahme in die Lärmkartierung. Der Abschnitt Anfang Roßlauer Straße bis Ende Roßlauer Straße wurde nicht betrachtet. Ebenfalls nicht die B 187a, da diese nicht das entsprechende Verkehrsaufkommen aufweist, d. h. die beiden Abschnitte liegen unterhalb der Schwelle. Dargestellt ist auch, welche Auswirkungen Lärm auf die Gesundheit haben kann.

Hier geht es nur um den Verkehrslärm, antwortet er auf die Anfrage von Stadtrat T. Wenzel.

Stadträtin C. Schmidt stellt die Frage: Wie müsste auf das, was sich daraus schlussfolgert, reagiert werden?

Herr P. Neumann

Durch Schallschutz, so z. B. durch den Einbau von Schallschutzfenstern und Schaffung von schallschützenden Fassaden. Die Stadt ist nicht in der Lage, Lärmschutzwände aufzustellen.

Der Ausschuss nimmt die Ergebnisse der 4. Stufe der EU-Lärmkartierung für das Gebiet der Stadt Zerbst/Anhalt zur Kenntnis.

## **TOP 15    Mitteilungen**

Herr P. Neumann informiert, dass der Verwaltung ein Antrag nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz für die Errichtung einer Biogasanlage und Biogasaufbereitung mit Einspeisung in Deetz vorliegt.

## **TOP 16    Anfragen, Anträge und Anregungen**

Anfrage von Stadtrat J. Borgsdorf

Überall wird über erneuerbare Energien geredet. 5 km entfernt von Zerbst/Anhalt existiert eine Anlage in Eichholz, ca. 5.000 m<sup>2</sup> Dachfläche, die seit ca. zwei Jahren fertig ist. Warum diese Anlage noch nicht an das Netz angeschlossen ist, kann er nicht richtig nachvollziehen. Kann dazu jemand Auskunft geben?

Bürgermeister

Der Bereich befindet sich im Netzgebiet der AVACON. Ursachen können eventuell ein fehlender Trafo oder fehlende Aufnahmekapazitäten des Netzes sein. Das wird zurzeit auch aufgrund der Anfragen an die Stadtwerke GmbH erkennbar – die Netze sind an ihre Grenzen geraten.

Kurz informiert er über eine Anfrage einer Investorengruppe zur Errichtung eines Energiespeichers und über eine von ihm gestellte Statusabfrage zur Verstärkung der Netzstruktur (Planung 10 kV-Trasse) an die AVACON.

Einfluss auf den Anschluss der von Stadtrat J. Borgsdorf genannten Anlage an das Netz kann die Stadt nicht nehmen, betont er.

Stadtrat S. Siebert informiert über zwei Bürgeranfragen. 1. Mühlenbrücke 59 bis 61 – Dort sollte mit dem Anwohner, der in diesem Bereich parkt, einmal ein Gespräch geführt werden, da dieser so parkt, dass ein Durchkommen in Richtung Breite nicht einfach ist. Das ist nicht verkehrsberuhigend, sondern verkehrsgefährdend.

2. möchte er wissen, ob nicht die Möglichkeit besteht, bei den Tankstellenbetreibern in Zerbst/Anhalt nachzufragen, ob die Stadt Testgebiet ist, um zu gucken „Wie weit kann ich den Bürger reizen mit Spritpreisen?“. In Lindau tankt man für 22 ct weniger pro Liter, ähnlich sieht es in Aken und Dessau-Roßlau aus. Hier gibt es eine geringe Einkommensstruktur. Gibt es seitens der Stadt Möglichkeiten zu Preisabsprachen mit den Tankstellenbetreibern?

Nach der weiteren Nutzung der Fläche der rückgebauten Tankstelle in der Kastanienallee erkundigt sich Stadträtin C. Schmidt. Gibt es dazu Hinweise vom Eigentümer der Fläche?

Frau H. Krüger antwortet, dass der Eigentümer in der ehemaligen Verkaufshalle „Thomas Phillips“ eine Nachnutzung mit Einzelhandel vorgesehen hat, und zwar „Woolworth“. Im vorderen Bereich des Grundstücks ist die Errichtung einer automatischen Autowaschanlage geplant. Hier handelt es sich zunächst um eine Idee, die noch nicht abschließend ist. Gerade zu einer Autowaschanlage wird es noch einiges an Diskussionsbedarf geben.

Eine weitere Anfrage von Stadträtin C. Schmidt bezieht sich auf den Ausbau der Friedensallee und zwar auf die Baumpflanzung - Ersatzpflanzung vor Ort. Da die Planung noch nicht abgeschlossen ist, ist es ihrer Auffassung nach erforderlich, dass sich der Ausschuss mit diesem Thema schon mal befasst.

Vorschlag von Stadtrat H. Seidler: Es sollte im Ausschuss eine Projektvorstellung erfolgen.

Weiterhin möchte Stadträtin C. Schmidt wissen, was im Bereich der Brüderstraße mit den Bestandsbäumen, welche sich teilweise in einem schlechten Zustand befinden, weiter vorgesehen ist.

Darauf antwortet Stadtrat L. Voßfeldt, unter anderem erfolgen in dem Bereich die Ersatzpflanzungen der Lüttge Brüderstraße.

Bürgermeister

Die Stadt beschäftigt einen Baumsachverständigen und er bittet darauf zu vertrauen, dass dieser die Begutachtung der städtischen Bäume und auch die Bewertung der Pflegemaßnahmen vornimmt. Die städtischen Maßnahmen erfolgen alle in Abstimmung mit dem städtischen Baumsachverständigen. Hier findet der Grundsatz Pflege vor Wegnahme Anwendung.

Frau H. Krüger

Am Donnerstag, d. 01.12.2022 findet beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld nochmals ein Gespräch zum Ausbau der Friedensallee statt und in dieser wird sie u. a. auf die Baumpflanzungen nochmals hinweisen.

Der öffentliche Teil der heutigen Sitzung wird um 18:02 Uhr beendet.  
Daran schließt sich der nichtöffentliche Teil an.

**Helmut Seidler**  
**Ausschussvorsitzender**

**Romy Kluge**  
**Schriftführerin**