

**Niederschrift  
über die 2. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 04.09.2024**

**Sitzungsort/-zeit:** Bau- und Liegenschaftsamt, Beratungsraum, Breite 86a  
in 39261 Zerbst/Anhalt  
17:00 Uhr – 18:40 Uhr

**Bürgermeister**  
Andreas Dittmann

**Vorsitzender**  
Dirk Tischmeier

**AfD-Fraktion**  
Sven-Erik Weber  
Sebastian Willems

i. V. für Winfried Schiller

**FFZ-Fraktion**  
Günter Helmut Seidler  
Thomas Wenzel

**CDU-Fraktion**  
Marian Konratt

**Fraktion SPD/WLS/Grüne**  
Christiane Schmidt  
Günther Benke

i. V. für Silke Schmidt-Dittmann

**Fraktion DIE LINKE.**  
Alfred Schildt

**Von der Verwaltung**  
Heike Krüger  
Philip Mähler  
Markus Pfeifer

**Protokollantin**  
Romy Kluge

**Nicht anwesend sind:**

**AfD-Fraktion**  
Winfried Schiller

**Fraktion SPD/WLS/Grüne**  
Silke Schmidt-Dittmann

**CDU-Fraktion**  
Lutz Voßfeldt

## **Öffentlicher Teil:**

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

Der Ausschussvorsitzende, Stadtrat D. Tischmeier, begrüßt alle Anwesenden und eröffnet die 2. Sitzung des Ausschusses. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Die Beschlussfähigkeit ist mit 9 von 10 Stadträten gegeben,

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

Von den anwesenden Stadträten wird die vorliegende Tagesordnung bestätigt.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

### **TOP 3 Einwohnerfragestunde**

Von den anwesenden Einwohnern werden keine Anfragen gestellt. Daraufhin beendet der Ausschussvorsitzende die Einwohnerfragestunde.

### **TOP 4 Genehmigung der Niederschrift der 1. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 07.08.2024**

Die Niederschrift über die 1. Sitzung wird bestätigt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0

### **TOP 5 Beschluss über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Caravanpark Garitz" der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0875/2024**

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2022 "Caravanpark Garitz" der Stadt Zerbst/Anhalt wird in der beiliegenden und vom Vorhabenträger unterzeichneten Fassung gebilligt.

Dem Vertragsabschluss wird zugestimmt.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

### **TOP 6 Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Bornum BV/0883/2024**

Der Stadtrat fasst den Feststellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortschaft Bornum und billigt damit die Unterlagen in der Fassung vom Juli 2024.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

### **TOP 7 Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Caravanpark Garitz" der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0884/2024**

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2022 "Caravanpark Garitz" der Stadt Zerbst/Anhalt in der Fassung vom August 2024 als Satzung

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 8      Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen zur Einbeziehungssatzung "Schulstraße 4" im Ortsteil Buhlendorf der Stadt Zerbst/Anhalt    BV/0043/2024**

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

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 9      Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Schulstraße 4" im Ortsteil Buhlendorf der Stadt Zerbst/Anhalt    BV/0044/2024**

Der Stadtrat beschließt die Einbeziehungssatzung „Schulstraße 4“ im Ortsteil Buhlendorf der Stadt Zerbst/Anhalt als Satzung.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 10     Beschluss des Lärmaktionsplanes zur Umgebungslärmkartierung der 4. Stufe der Stadt Zerbst/Anhalt    BV/0068/2024**

Frau H. Krüger

Seit dem Jahr 2008 beschäftigt sich die Stadt mit diesem Thema. Derzeit befindet sich die Lärmaktionsplanung in der 4. Stufe.

Nach den ersten drei Stufen hat die Stadt von einer Erstellung eines Lärmaktionsplanes abgesehen und dies auch gegenüber dem Land entsprechend erklärt. Mittlerweise haben sich in der 4. Stufen die Gesetzlichkeiten und die Berechnungsverfahren geändert. Daraufhin erfolgte eine komplett neue Kartierung, welche von jeder einzelnen Kommune selbst durchgeführt werden sollte. Das Landesamt für Umweltschutz hat die kompletten Lärmkartierungen entsprechend einer Initiative des Städte- und Gemeindebundes und des Landes Sachsen-Anhalt mittels eines Rahmenvertrages übernommen.

Diese Kartierung liegt nun vor und schlussfolgernd daraus muss jetzt der Lärmaktionsplan, der nunmehr auf Grund eines Urteils des EUGH verpflichtend ist, erarbeitet werden. Anhand einer Präsentation erläutert sie die Ergebnisse der Lärmkartierung für die Stadt Zerbst/Anhalt. Dabei betont sie, dass eventuell umzusetzende Maßnahmen nur mit Zustimmung und in Abhängigkeit des Straßenbulasträgers (hier der Bund – ausführende Behörde die Landesstraßenbaubehörde (LSBB)) möglich sind.

Der Ausschussvorsitzende bedankt sich für die Erläuterungen und bemerkt in diesem Zusammenhang, dass es sich hier zunächst um einen Vorschlag handelt.

Stadtrat H. Seidler denkt, dass das Vorgestellte ein interessanter und richtiger Ansatz für weitere Aufgaben hinsichtlich Lärm- und Klimaschutz ist. Dabei bezieht er sich auf seine Aussagen zu diesem Thema während der gestrigen Sitzung des Umweltausschusses.

Stadtrat T. Wenzel möchte wissen, ob es noch Alternativen zu dem vorgestellten Projekt gibt. Z. B. hinsichtlich Errichtung von Lärmschutzwänden oder den Einbau von Lärmschutzfenstern, Flüsterasphalt oder zum Thema Umgehungsstraße.

Bereits in der 1. Stufe gab es entsprechende Maßnahmen, so Frau H. Krüger. Diese waren die Errichtung der Lärmschutzwand an der Straße Worthen sowie die Ausreichung von Fördermitteln für den Einbau von Lärmschutzfenstern an der Fuhrstraße.

Sie betont, dass es hier noch nicht um Details der Planung geht.

Im Verlauf der Diskussion wird erkennbar, dass die Anwesenden grundsätzlich den Lärmaktionsplan begrüßen und diesem zustimmen.

Zum Abschluss bringt Stadtrat T. Wenzel folgenden Vorschlag für eine schnell umzusetzende Maßnahme ein, da es vorwiegend um Nachtlärm geht.

In vielen Städten ist im Innenbereich eine Herabsetzung der Geschwindigkeit auf 30 km/h in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr angeordnet. Möglicherweise würde eine derartige Herabsetzung auch im Bereich der B 184 in der Innenstadt etwas Lärminderung bringen.

Frau H. Krüger bemerkt hierzu, dass von Seiten der Verwaltung bereits telefonischer Kontakt zur LSBB aufgenommen wurde. Hier wurde festgelegt, dass die vorgestellten Unterlagen zur LSBB gesandt werden. In einer gemeinsamen Beratung soll die Thematik besprochen werden. In diesem Zusammenhang wird diese Anfrage dem Straßenbaulastträger gestellt.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt den Lärmaktionsplan 2024 der Stadt Zerbst/Anhalt.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 11 Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt, der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Zernitz und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Straguth BV/0070/2024**

Der Stadtrat billigt die Entwurfsunterlagen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt, der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Zernitz und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Straguth in der Fassung vom August 2024 und beschließt die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 12 Auslegungsbeschluss zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/2024 "WKA Rieselfelder" zur Errichtung von 7 Windkraftanlagen der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0071/2024**

Der Stadtrat billigt die Entwurfsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2024 "WKA Rieselfelder" zur Errichtung von 7 Windkraftanlagen der Stadt Zerbst/Anhalt in der Fassung vom August 2024 und beschließt die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 13 Auslegungsbeschluss zum Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0077/2024**

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt billigt die Entwurfsunterlagen zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt in der Fassung vom August 2024 und beschließt die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 14 Auslegungsbeschluss zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/2023 "Photovoltaik Allfein" BV/0078/2024**

Der Stadtrat billigt die Entwurfsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 06/2023 "Photovoltaik Allfein" zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Stadt Zerbst/Anhalt in der Fassung vom August 2024 und beschließt die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 15      Beschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt  
BV/0079/2024**

Herr P. Mähler erläutert diesen, und damit auch den Tagesordnungspunkt 16.

Bereits in der letzten Sitzung des Ausschusses in der letzten Legislaturperiode wurde von Seiten der Verwaltung darauf hingewiesen, dass die EMS südlich der Fa. Elis an der Biaser Straße eine Freiflächenphotovoltaikanlage (FFPV-Anlage) errichten möchte (0,8 ha). Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, da momentan diese Fläche als "Landwirtschaftsfläche" und als eine "Versorgungsfläche mit der Zweckbindung Gas" wegen der Übergabestation ausgewiesen ist. Hier handelt es sich um einen Ausnahmetatbestand, da FFPV-Anlagen bis zu 2 ha außerhalb der in der Angebotsplanung festgelegten Suchräume im Außenbereich möglich sind. Direkt angrenzend an dieser Splitterfläche, für die es ansonsten keine andere Nutzung geben würde, plant ein anderer Investor die Errichtung einer größeren FFPV-Anlage.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt gem. Anlage.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 16      Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2024  
"Freiflächenphotovoltaik Übergabestation" der Stadt Zerbst/Anhalt  
BV/0080/2024**

Stadtrat M. Konratt gibt nach Beschlussverlesung den Hinweis, dass in den Unterlagen Erdgas Mittelsachen GmbH steht. Richtig muss es heißen „Energie Mittelsachsen GmbH“. Die Verwaltung wird hier entsprechend korrigieren.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2024 "Freiflächenphotovoltaik Übergabestation".

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 17      Mitteilungen**

**TOP 17.1    Vorstellung der Planvarianten Wohnbaustandort "Fohlenweide" in Zerbst/Anhalt**

Anhand einer Präsentation stellt Herr P. Mähler den anwesenden Stadträten den Vorschlag der Verwaltung vor. Zu dem Bebauungsplan gibt es bereits einen Aufstellungsbeschluss. Sowie einen Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Stadtrat. Für den ehem. Sportplatz bedarf es einer Teiländerung, da diese als "Sportplatzfläche" ausgewiesen ist.

Der Geltungsbereich beträgt 10 ha, wobei es sich in diesem Bereich um ca. 6 ha reines Wohnbauland handelt.

In der letzten Woche fand ein Gespräch zu diesem Thema mit der Gebietsreferentin des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Frau Dr. Paddenberg statt. Fakt ist, das Gebiet befindet sich im archäologischen Flächendenkmal. Vermutet wird seitens des Landesamtes, dass es archäologische Funde geben könnte und diese Vermutung macht eine Vorabuntersuchung notwendig. Diese Voruntersuchungen erläutert er kurz. Die ersten groben Kosten für diese Maßnahmen hat die Verwaltung hochgerechnet.

Im Anschluss erläutert er die ersten Projektskizzen.

Über den jeweiligen Sachstand wird der Ausschuss von der Verwaltung informiert.

Stadtrat D. Tischmeier

Er geht davon aus, dass das unbefestigte Teilstück Große Wiese – An der Fohlenweide – Worthen in dem Zuge mit gemacht wird.

Das ist der Plan, so Herr P. Mähler. Diskutiert wird schon seit Längerem über eine Erschließung mit den entsprechenden anteiligen Kosten für die Anlieger in diesem Bereich. Erschließungsbeiträge werden vom Gesetzgeber nach wie vor gefordert. Bisher wurde der Ausbau der Großen Wiese von den Anliegern abgelehnt.

Die Verwaltung hofft natürlich, dass, wenn Bebauungen im geplanten Bereich erfolgen, auch die Bereitschaft der Anlieger des unbefestigten Teils der Großen Wiese und der Straße An der Fohlenweide wächst, sich an der Erschließung zu beteiligen.

Bürgermeister

Tatsächlich wurde bisher dazu teilweise sehr kontrovers diskutiert. Das Vorhandensein z. B. von einzelnen Lampenmasten reicht nach Art der Technik und der ortsüblichen Straßenanlagen nicht aus, um davon auszugehen, dass es sich um eine erschlossene Straße handelt.

Die Stadt würde sich lächerlich machen, wenn im Bereich des Neubauareals komplett mit vernünftigen Straßenkörpern neu erschlossen wird und dazwischen ein Stück An der Fohlenweide – Große Wiese in "Feldwegbauweise" verbleibt und damit keine Lösung für die Entwässerung gefunden wird. D. h., dass den Anwohnern im Zweifelsfall vermittelt werden muss, dass der Stadtrat von seiner bisherigen Praxis, eine Erschließung von der Zustimmung der Anwohner abhängig zu machen, abweicht und die Erschließung voll umsetzt. Das ist, in diesem Fall unbequem, aber auch die Zuständigkeit des Stadtrates.

Wenn die Archäologie die Umsetzung des Bebauungsplanes kostenseitig nicht unmöglich macht, muss für die Erschließung An der Fohlenweide – Große Wiese eine Kalkulation erarbeitet werden.

Soweit sich Stadtrat H. Seidler erinnern kann, wollten die Anwohner zum damaligen Zeitpunkt eine kostengünstige Variante des Ausbaus.

Er erkundigt sich nach dem Stand bezüglich des auf dem ehemaligen Sportplatz befindlichen kontaminierten Walls.

Frau H. Krüger antwortet.

Mittlerweile wurde festgestellt, dass nicht der Wall, sondern die ehemalige Laufbahn kontaminiert ist.

Auch Stadträtin C. Schmidt ist der Auffassung, dass, wenn die Kosten für die Erschließung des unbefestigten Teils An der Fohlenweide – Große Wiese niedrig gehalten werden, die Erschließung umzusetzen ist.

Ihre Anfrage nach den Eigentumsverhältnissen im B-Planbereich beantwortet Herr P. Mähler. Zu 99 % befinden sich die dargestellten Grundstücke im Eigentum der Stadt Zerbst/Anhalt. Der Wall wird bei Umsetzung des B-Planes abgetragen.

## **TOP 18    Anfragen, Anträge und Anregungen**

Stadtrat T. Wenzel hat folgende Anfragen:

1. Gehört Golmenglin zur Einheitsgemeinde der Stadt Zerbst/Anhalt? Ist es ein Ortsteil? Wenn es ein Ortsteil ist, stimmt die Hauptsatzung nicht.
2. Weiterhin möchte er wissen, warum die Geschäftsordnung des Stadtrates noch nicht online ist.
3. Wie ist der Stand beim Projekt "Radeln nach Zahlen", welches Frau Höppner von der Touristinformation vor einiger Zeit im Ausschuss vorgestellt hat. In Möckern und anliegenden Gemeinden gibt es Wegweiser für dieses Projekt. In Zerbst/Anhalt gibt es dieses Projekt nur auf dem Papier.

Seitens der Verwaltung werden die Anfragen beantwortet.

**Bürgermeister**

Er bezieht sich auf Aussagen des Herrn E. Schmidt, welcher im Rahmen der Ortschaftsratssitzung Reuden/Anhalt sich geäußert hat, wonach die Hauptsatzung und die Geschäftsordnung des Stadtrates nicht korrekt sind, da von der Stadt Zerbst/Anhalt mit ihren Ortschaften und nicht von der Einheitsgemeinde die Rede ist. Diese Diskussion gab es auch schon in der vorangegangenen Wahlperiode. Es gab keinen Ladungsfehler, betont er. Die Stadt Zerbst/Anhalt ist zwar von der Struktur her eine Einheitsgemeinde, trägt aber den Namen Stadt Zerbst/Anhalt. Zwangsläufig sind die Hauptsatzung und die Geschäftsordnung dementsprechend zu definieren. Er betont, dass sich das mit dem Kommunalverfassungsgesetz deckt. Diese Information wird der Ortschaftsrat schriftlich erhalten. Die übrigen Fragen werden schriftlich beantwortet.

**Stadtrat H. Seidler**

Thema Grüngürtelaufwertung. Bei der Grünflächenbeplanung sollte das Augenmerk auch auf die Stadtmauer gerichtet werden, da diese einen Großteil des Grüngürtels begleitet. Vor Jahren gab es eine Analyse zum Zustand der Stadtmauer vom Ingenieurbüro Gebhardt. Zwischenzeitlich ist ihm bekannt geworden, dass das Büro Götz derzeit den Zustand der Stadtmauer betrachtet. Sein Vorschlag dazu: Wenn das Büro Götz mit der Betrachtung fertig ist und Ergebnisse incl. der Zeitspanne für Vorleistungen hinsichtlich der Bepflanzung vorliegen, soll diese dem Ausschuss vorgestellt werden.

**Stadträtin C. Schmidt** erkundigt sich nach dem Stand Lesebahnhof.

Dazu antwortet der Bürgermeister, dass inzwischen alle Förderzusagen vorliegen und die offizielle Bescheidübergabe von der Staatskanzlei koordiniert wird. In einer Videokonferenz am 4. September informierte die NASA GmbH, dass für den REVITA-Anteil der Gebäudehüllensanierung nunmehr eine baufachliche Prüfung durch das BLSA erforderlich ist, was zu Verzögerungen führen kann.

Auf den städtebaulichen Missstand Gorgaß-Villa weist Stadtrat H. Seidler hin. Dieser sollte nicht aus den Augen verloren werden. Dabei bezieht er sich auch auf die Ankuhnsche Mühle, zu der derselbe Investor vor einiger Zeit im Ausschuss aufgetreten ist.

Hier betont der Bürgermeister, dass die Stadt bei beiden Verfahren nicht "Beteiligte" ist.

Der öffentliche Teil der heutigen Sitzung wird um 18:05 Uhr beendet.

**Dirk Tischmeier**  
**Vorsitzender des Ausschusses**

**Romy Kluge**  
**Protokollantin**