

**Niederschrift  
über die 9. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 02.04.2025**

**Sitzungsort/-zeit:** Rathaus, Schloßfreiheit 12, Ratssaal  
17:00 Uhr – 18:50 Uhr

**Bürgermeister**  
Andreas Dittmann

**Vorsitzender**  
Dirk Tischmeier

**AfD-Fraktion**  
Winfried Schiller  
Sven-Erik Weber

**FFZ-Fraktion**  
Thomas Wenzel

**CDU-Fraktion**  
Marian Konratt  
Steffen Grey

**Fraktion SPD/WLS/Grüne**  
Christiane Schmidt  
Bernd Wesenberg

i. V. für Silke Schmidt-Dittmann

**Fraktion DIE LINKE.**  
Alfred Schildt

**Ortsbürgermeisterin**  
Annett Scharping

öt

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

**Protokollantin**  
Romy Kluge

**Nicht anwesend ist:**

**FFZ-Fraktion**  
Günter Helmut Seidler

## **Öffentlicher Teil:**

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

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

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

Die vorliegende Tagesordnung wird von den anwesenden Stadträten befürwortet.

### **TOP 3 Einwohnerfragestunde**

Eine Einwohnerin aus dem Ortsteil Eichholz stellt eine Anfrage.

Sie bezieht sich auf die geplante Errichtung von 7 Windrädern am Stiefelknecht. Ihrer Meinung nach sollte überlegt werden, ob diese nicht ebenfalls in den Windplan 2027 eingearbeitet werden könnten. Denn das würde allen in der Stadt zu Gute kommen, wenn diese Anlagen mit eingerechnet werden und insgesamt in der Stadt mehr eingespart wird. Das wäre für die Optik und die Gesundheit durchaus förderlich.

Genau das ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung, so der Bürgermeister, sondern die vorläufige Abwägung zu möglichen Einwendungen, die es nicht gibt, zu dem Windprojekt an den Rieselfeldern. Tatsächlich ist es so, dass diese Fläche der Regionalen Planungsgemeinschaft bereits gemeldet wurde, um sie in den Windplanentwurf 2027 einzuarbeiten. Da das Zielabweichungsverfahren bereits eröffnet wurde, ist diese Fläche faktisch Teil des Betrachtungsraumes. Bei der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft hat die Geschäftsstelle darauf hingewiesen, dass in die Überarbeitung des Entwurfsplanes (ev. liegt dieser im Juni 2025 vor) die bestehenden Windparkgebiete und die von den Kommunen beantragten Erweiterungen in das zu erbringende Flächenziel von 1,9 % mit eingerechnet werden. Darin ist die Fläche der heute zu beratenden 7 Windkraftanlagen enthalten.

Die Einwohnerin bedankt sich für die Beantwortung.

### **TOP 4 Genehmigung der Niederschrift der 8. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 05.03.2025**

Die Niederschrift wird bestätigt.

Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0

### **TOP 5 Vorstellung des Projektes "Ruhewald" in Bärenthoren**

Ein paar Vorbemerkungen vom Bürgermeister. Heute findet zunächst die Information der Ausschussmitglieder anhand einer Präsentation statt, bevor die formelle Beschlussfassung (im Monat Juni 2025) dazu erfolgen soll. Die Fraktionen möchten sich mit dem Thema bitte auseinandersetzen, um mögliche Fragen auszuarbeiten und zu stellen.

Danach übernehmen zunächst Frau Fuchs von der Stabstelle des Landesforstbetriebes und anschließend Frau Einhenkel von der Stiftung Dauerwald das Wort. Die Präsentation ist als Anlage beigefügt.

Der Ausschussvorsitzende bedankt sich für die Ausführungen.

Der Bürgermeister macht einige Ergänzungen.

Auch auf Grund der vorgestellten Kostenkalkulation hat sich die Verwaltung im Vorfeld kritisch mit der Thematik auseinandergesetzt. Derzeit gibt es zwei Anbieter in der Stadt. Einmal die Kommune selbst und weiterhin Kirchengemeinden, die Friedhöfe betreiben. Beide haben damit zu kämpfen, dass sie aufgrund der Gesetzeslage die Friedhöfe kostendeckend betreiben müssen. Von daher kommt eine gewisse Skepsis gegenüber potentiellen Mitbewerbern am Markt. Dieses Angebot hätte das Potenzial die Inanspruchnahme der städtischen Friedhöfe zu verringern, was wiederum die Kostensteigerung für Bestattungen auf kommunalen und kirchlichen Friedhöfen zur Folge hätte. Weiter war die Frage im Vorfeld zu klären - was ist, wenn die Stiftung Dauerswald nicht mehr als Träger des Ruhewaldes zur Verfügung steht? Der Landesforstbetrieb würde in diesem Fall, wenn der Stadtrat dem zustimmt, eine entsprechende Eigentümerverspflichtung für die Nachsorge bis zum Auslaufen der Bestattungsverpflichtung eingehen. Damit wäre für die Stadt keine Nachfolgeverpflichtung verbunden. Im Vergleich zur bestehenden Friedhofsgebührensatzung ist dieses Angebot aus Kostengründen, kommunal oder kirchlich, deutlich teurer. Die vorgestellte Bestattungsart kann auch von Bürgern außerhalb des Stadtgebietes in Anspruch genommen werden. Für die potentielle Nichtinanspruchnahme von Bürgern aus dem Stadtgebiet ist die in der Präsentation dargestellte jährliche Abgabe als Ausgleich anzusehen. Hier geht es also nicht um einen "Preiskampf in diesem Aufgabenspektrum" betont er. Nach Rückfragen hat er z. B. aus Schönebeck, wo das Projekt Friedwald bereits seit einiger Zeit läuft, nur Positives gehört.

Es folgt eine kurze Diskussion zum Thema, u. a. noch einmal zu den entstehenden Kosten und es sollen unbedingt die kommunalen und kirchlichen Friedhöfe in die Betrachtung, wie sieht deren Perspektive bei Inanspruchnahme der vorgestellten Bestattungsart in den nächsten Jahren aus, mit einbezogen werden.

Tierbestattungen sind momentan nicht geplant.

Der Ausschussvorsitzenden, Stadtrat D. Tischmeier bitte die Stadträte, das Thema in ihren einzelnen Fraktionen zu beraten.

Frau K. Gudella wendet sich an die Stadträte. Wenn Fragen, Hinweise oder Bedenken während der Beratung innerhalb der Fraktionen aufkommen bittet sie, diese direkt an das Fachamt weiterzuleiten, um vor der nächsten Beratung im Monat Juni 2025 im Ausschuss von Seiten der Verwaltung entsprechend zu prüfen und möglicherweise diese zu übernehmen oder einzuarbeiten.

## **TOP 6      Vorstellung der Planung zum Einzelhandelsstandort Roßlauer Straße**

Vertreter der Firmen Jysk und Netto sowie zwei Planer sind anwesend, um mögliche Fragen der Stadträte zu beantworten.

Herr H. Anker von der Fa. Newtown Projektentwicklungs GmbH (Vertreter des Vorhabenträgers – zukünftig Flächeneigentümer und Vermieter) erläutert an Hand einer Präsentation die Idee einer möglichen Bebauung. Wie bereits bekannt, gibt die Fa. A.T.U. den Standort Zerbst/Anhalt auf. Das Grundstück wurde seiner Firma angeboten und es wurde überlegt, was mit diesem Standort gemacht werden kann.

Leider ist kein Vertreter der Fa. Rossmann anwesend, aber Herr H. Anker erklärt, dass die Fa. Rossmann definitiv den Standort in der Alten Brücke u. a. aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche aufgeben wird, auch wenn dieser momentan auf Kosten der Firma noch einmal umgebaut wird. Interesse seitens der Fa. Rossmann an dem neuen Standort wurde signalisiert.

In Planung sind derzeit:

Mietfläche Netto:	1.500 m <sup>2</sup>	
Mietfläche Rossmann:	900 m <sup>2</sup>	
Mietfläche Jysk:	1.150 m <sup>2</sup>	
Sonstige Mietfläche:	700 m <sup>2</sup>	(ein Interessent aus Zerbst/Anhalt)

Zur Schaffung des Planungsrechts wird ein B-Planverfahren durchgeführt. Seitens des Vermessers wurden bereits Gespräche mit den Eigentümern der betreffenden Grundstücke geführt, die ihre Bereitschaft zum Verkauf erklärt haben.

Die Investitionssumme wird sich auf ca. 8,5 bis 9,5 Mio. € belaufen.

Für das Objekt A.T.U. gibt es noch keinen Nachfolger, heißt, die Firma wird das Objekt so wie es da steht verlassen.

Für das von Stadtrat A. Schildt angesprochene Netto-Objekt in der Dessauer Straße wird in der Phase der Bauleitplanung (Dauer ca. 2,5 Jahre) versucht, einen Nachmieter zu finden. Die Gespräche dazu laufen bereits.

Zum Thema Netto in der Magdeburger Straße erklärt er, dass Netto die derzeitige Planung nicht weiterverfolgt. Das unterstreicht auch der anwesenden Gebietsverantwortliche von Netto, Herr Rehfeldt.

Stadtrat A. Schildt sieht das Problem, dass, wenn alle Firmen an den Stadtrand gezogen werden, die Gebäude in der Innenstadt (sh. Rossmann) leer stehen. Gibt es von Seiten des Vorhabenträgers Ideen zur Weiternutzung?

Herr H. Anker

Das ist schwierig. Er hat intensiv mit der Fa. Rossmann gesprochen. Für die Firma stellt sich die vorhandene Fläche auf der Alten Brücke als Problem dar, weil diese zu klein ist. Es wird daran gearbeitet eine mögliche Nachnutzung zu finden. Herr H. Anker kann aber nichts versprechen. Wenn das Vorhaben, wie dargestellt umgesetzt wird, wird Rossmann die Planungsphase abwarten und in das neue Objekt ziehen. Erfolgt keine Umsetzung, wird die Fa. Rossmann irgendwann die Filiale auch aus Wettbewerbsgründen in der Alten Brücke schließen.

Für die Ausführungen bedankt sich der Ausschussvorsitzende.

Frau H. Krüger

In der vorletzten Sitzung des Ausschusses wurde das Projekt von ihr bereits vorgestellt mit der Bitte, dieses schon mal innerhalb der einzelnen Fraktionen zu diskutieren. Herr H. Anker hat analoge Mappen zum Projekt mitgebracht und diese sollten von jeder Fraktion als Grundlage zur Diskussion mitgenommen werden.

## **TOP 7 Erörterung der Haushaltssatzung der Stadt Zerbst/Anhalt für das Haushaltsjahr 2025 BV/0142/2025**

Bürgermeister

Über den Beschluss soll heute noch nicht abgestimmt werden, betont er. Dieser dient erst einmal zur Kenntnisnahme, zum Austausch und zur Vertiefung des Sachverhaltes im Vorfeld der Beschlussfassung im April 2025.

Anfragen, Diskussionsbedarf dazu gibt es von Seiten der anwesenden Stadträte nicht.

## **TOP 8 Auslegungsbeschluss zur Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung des Entwurfes zum vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 01/2024 Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz BV/0145/2025**

Frau H. Krüger macht hierzu kurze Erläuterungen.

Der Stadtrat billigt die Entwurfsunterlagen des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 01/2024 Freiflächen-Photovoltaikanlage Moritz, in der Fassung vom Januar 2025 und beschließt die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 9 Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 02/2024 "WKA Rieselfelder" zur Errichtung von 7 Windkraftanlagen der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0148/2025**

Hierzu wurde das Zielabweichungsverfahren bei der Regionalen Planungsgemeinschaft beantragt mit gleichzeitiger Erklärung, dass für die Aufstellung dieser Anlagen ein B-Plan aufgestellt wird, so Frau H. Krüger.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die in den Anlagen aufgeführten Beschlussempfehlungen der eingegangenen Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplane Nr. 02/2024 "WKA Rieselfelder" zur Errichtung von 7 Windkraftanlagen der Stadt Zerbst/Anhalt. Die Abwägungsergebnisse sind mitzuteilen.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 10 Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Ortsteil Deetz der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0149/2025**

Die Nachfrage von Stadtrat A. Schildt lautet, warum die 1. Änderung in der anhängigen Karte nicht eingezeichnet ist, obwohl in der Textform des Beschlusses von zwei Änderungen die Rede ist. Seiner Meinung nach gab es bereits vor längerer Zeit schon einmal einen Beschluss zur Änderung dieses Flächennutzungsplanes. Sollten die Gebietsgrenzen aus dem ersten Beschluss mit in die Anlage dieses Beschlusses eingezeichnet werden?

Antwort von Herrn P. Mähler. Es handelt sich hier um eine formelle Aufzählung bereits bestehender Änderungen, deshalb wird in der Karte nicht noch einmal auf die 1. Änderung Bezug genommen. Im Beschlusstext wird allerdings darauf eingegangen. So wird es in der Verwaltung, so auch bei Änderungen des Flächennutzungsplanes Zerbst/Anhalt (hier gibt es mittlerweile die 14. Änderung) schon länger gehandhabt.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Deetz der Stadt Zerbst/Anhalt.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 11 Aufhebung des Beschlusses BV/0100/2024 zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leps OT Eichholz BV/0150/2025**

Herr P. Mähler

In der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten als Träger öffentlicher Belange zu dieser Änderung, parallellaufend zur Stellungnahme „Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg“ wurde vermerkt, dass das Vorhaben als Privater auf der landwirtschaftlichen Fläche zulässig ist. Das bedeutet, die landwirtschaftliche Fläche muss im Flächennutzungsplan nicht umgewidmet werden. Damit wird dem Vorhabenträger das Verfahren ebenfalls erleichtert. Im Ortschaftsrat wurde der Aufhebung einstimmig zugestimmt und damit wird die 2. Änderung von Seiten der Verwaltung nicht mehr durchgeführt.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Aufhebung des Beschlusses BV/0100/2024 zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leps OT Eichholz. Die Aufhebung ist öffentlich bekannt zu machen.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 12 Auslegungsbeschluss zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" OT Eichholz der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0151/2025**

Der Stadtrat billigt die Entwurfsunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 07/2024 "Einfamilienhaus mit Pferdehaltung Eichholzer Weg" OT Eichholz der Stadt Zerbst/Anhalt, in der Fassung vom März 2025 und beschließt die Öffentlichkeitsbeteiligung.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 13 Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leps. BV/0152/2025**

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt stimmt dem Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leps zu.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 14 Beschluss über den Vorentwurf und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/2024 "Freiflächen Photovoltaik Zerbster Straße" BV/0153/2025**

Im Sachverhalt und im Beschlusstext wird ergänzt: „... Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße“ OT Leps, so Herr P. Mähler.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt stimmt dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 06/2024 „Freiflächen Photovoltaik Zerbster Straße“ OT Leps zu.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

**TOP 15 Mitteilungen**

Der Bürgermeister spricht ein Thema an, welches nicht unbedingt in diesen Ausschuss gehört. In der heutigen "Volksstimme" gab es einen Artikel zum Thema "Die Städte tricksen bei der Grundsteuerreform." Wie es in anderen Kommunen aussieht, kann er nicht bewerten. Etwas ausführlich erläutert er, weshalb die Darstellung in der Presse falsch ist und erklärt, dass er mit dem verantwortlichen Redakteur Rücksprache genommen hat. Am Freitag wird eine Korrekturmeldung erscheinen.

Frau H. Krüger informiert die Anwesenden darüber, dass in der Kirschallee alle Firmen die Hausnummer 3 haben. Regelmäßig gibt es Probleme mit den Postzustellungen. Derzeit ordnet die Verwaltung die Hausnummern in diesem Bereich neu. Die Hausnummer 3 wird entsprechend der Anzahl mit dem Zusatz eines Buchstabens ergänzt – A bis M. Den betreffenden Firmen wird der Vorschlag demnächst unterbreitet. Wenn keine gegenteiligen Meinungen auftreten, werden die Hausnummern kostenfrei für die Firmen (von Amts wegen erteilt) mit Wirkung ab 01.01.2026 vergeben.

Zum Kunstrasenplatz informiert Herr M. Pfeifer. Die Sanierungsarbeiten am Unterbau sind abgeschlossen. In dieser Woche wurde begonnen, den Kunstrasen zu verlegen.

Weiterhin informiert er zum Ausbau des Hortes in der Grundschule An der Stadtmauer. In der 13. Kalenderwoche 2025 hat die Stadt dazu vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld den Bewilligungsbescheid i. H. v. 1,23 Mio. € erhalten. Momentan laufen die ersten Ausschreibungen.

Herr P. Mähler

Mit Datum vom 28.03.2025 konnte erfolgreich der Verwendungsnachweis zum Breitbandausbau Stadt Zerbst/Anhalt und Ortsteile auf dem Förderportal des Bundes hochgeladen werden. Gleichzeitig erfolgte ein Mittelabruf der letzten noch ausstehenden Bundesfördermittel und parallel dazu wird derzeit der Verwendungsnachweis erarbeitet, der gegenüber dem Land Sachsen-Anhalt gestellt werden muss. Wenn die Prüfung erfolgreich ausfällt, ist das Projekt abgeschlossen. Nach 9 Jahren bahnt sich langsam ein Ende an.

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

Stadtrat B. Wesenberg bezieht sich noch einmal auf den vom Bürgermeister bereits angesprochenen Artikel in der heutigen "Volksstimme". Nachdem er jetzt gehört hat, welche Ursache die falsche Darstellung in dem Artikel hat, ist er unbedingt dafür, dass dazu eine Gegendarstellung erfolgt. "Frech" empfindet er den Inhalt des Artikels.

Lobend erwähnt Stadtrat D. Tischmeier, das hat er ebenfalls im Bauausschuss des Landkreises getan, die Fertigstellung der Ortsdurchfahrt Leps.

Mit Frau H. Krüger hat er telefoniert und nachgefragt, wer die Straße Alter Teich ausgebaut hat. Von der Heide aus in Richtung B 184 sind viele Dellen vorhanden - er empfindet den Zustand als katastrophal.

Um 18:30 Uhr wird der öffentliche Teil beendet.

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

**Romy Kluge**  
**Protokollantin**