

**Niederschrift
über die 11. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 04.06.2025**

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

Vorsitzender
Dirk Tischmeier

AfD-Fraktion
Winfried Schiller
Sven-Erik Weber

FFZ-Fraktion
Günter Helmut Seidler
Thomas Wenzel

CDU-Fraktion
Marian Konratt

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

Fraktion DIE LINKE.
Alfred Schildt

Von der Verwaltung
Heike Krüger
Philip Mähler
Markus Pfeifer

Protokollantin
Romy Kluge

Nicht anwesend ist

CDU-Fraktion
Steffen Grey

Öffentlicher Teil:

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

Der Ausschussvorsitzende, Stadtrat D. Tischmeier begrüßt die Anwesenden und eröffnet die 11. 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.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 3 Einwohnerfragestunde

Ein anwesender Bürger möchte wissen, warum auf das Vorhaben "Jever Hof" in der Volksstimme zur heutigen Sitzung hingewiesen wurde, dieses allerdings nicht auf der Tagesordnung im Amtsboten stand.

Stadtrat D. Tischmeier erklärt, dass zu diesem Vorhaben die beiden Tagesordnungspunkte in der vorliegenden Einladung zur Sitzung enthalten sind. Beide fehlten allerdings noch zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses des Amtsboten. Die Tagesordnung war zu diesem Zeitpunkt noch "vorläufig", d. h., bis zur Bereitstellung der Unterlagen können weitere Tagesordnungspunkte aufgenommen werden.

TOP 4 Genehmigung der Niederschrift der 10. Sitzung des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses am 07.05.2025

Die vorliegende Niederschrift wird bestätigt.

Ja 6 Nein 0 Enthaltung 3 Befangen 0

TOP 5 Beschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Ortsteil Deetz der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0182/2025

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Deetz der Stadt Zerbst/Anhalt.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 6 Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 Freiflächen Photovoltaik Deetzer Weg der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0183/2025

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt stimmt dem Vorentwurf (Stand April 2025) zum Bebauungsplanes Nr. 2 Freiflächen Photovoltaik Deetzer Weg der Stadt Zerbst/Anhalt zu.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 7 Rücknahme des Satzungsbeschlusses BV/0829/2023 vorhabenbezogener B-Plan Nr. 01/2022 Freiflächen-Photovoltaikanlage "Kies-Sand-Tagebau Pulsfordaer Straße" der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0187/2025

Frau H. Krüger erläutert den Sachverhalt kurz. Festgestellt wurde, dass der entsprechende Nutzungsvertrag mit einer digitalen Signatur unterzeichnet wurde – das ist nicht zulässig. Demzufolge muss die Unterschrift neu eingeholt werden. Am Inhalt des Nutzungsvertrages hat sich nichts geändert, betont sie. Da es sich hier um eine formelle Angelegenheit handelt, muss der 1. gefasste Satzungsbeschluss aufgehoben und ein neuer gefasst werden.

Der Stadtrat nimmt den Satzungsbeschluss BV/0829/2023 vorhabenbezogener B-Plan Nr. 01/2022 Freiflächen-Photovoltaikanlage "Kies-Sand-Tagebau Pulspfordaer Straße" der Stadt Zerbst/Anhalt zurück.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 8 Wiederholter Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2022 Freiflächen-Photovoltaikanlage "Kies-Sand-Tagebau Pulspfordaer Straße" der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0188/2025

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2022 Freiflächen-Photovoltaikanlage "Kies-Sand-Tagebau Pulspfordaer Straße" der Stadt Zerbst/Anhalt in der Fassung vom November 2023 als Satzung.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 9 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50 "Jever Hof " der Stadt Zerbst/Anhalt BV/0190/2025

Herr P. Mähler fasst die beiden Beschlussvorlagen zum Vorhaben in seiner Erläuterung zusammen.

Kurz zur Historie: 2019 stand die Planung bereits schon einmal zur Diskussion. Damals ist die Planung an der negativen Stellungnahme des Brandschutzes des Landkreises gescheitert. Die Feuerwehrezufahrt war für dieses rückwärtig gelegene Planungsgebiet nicht gesichert. Mittlerweile hat die Diakonie den Bereich ihres Grundstückes ebenfalls überplant. Dafür benötigte diese allerdings einen Teil des Grundstückes des Vorhabenträgers für den B-Plan Nr. 50. Grundbuchmäßig ist jetzt geregelt, dass dem Vorhabenträger für einen Teil des Grundstückes der Diakonie ein Überfahrtsrecht für die Feuerwehrezufahrt eingeräumt ist.

Hier handelt es sich um ein einstufiges, d. h. ein verkürztes Verfahren. Es ist ein B-Plan der Innenentwicklung, der entsprechende Kriterien erfüllt. Geplant ist eine eingeschossige, barrierefreie Bebauung.

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Jever Hof“.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 10 Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 50 " Jever Hof " BV/0191/2025

Der Stadtrat billigt die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 50 „Jever Hof“ in der Fassung vom Mai 2025 und beschließt die öffentliche Auslegung gemäß Anlage 1.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 11 Antrag auf Befreiung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 A "An der B 184" OT Jütrichau in der Fassung der 1. Änderung hinsichtlich der Unterschreitung der Dachneigung für Wohngebäude von 35°- 50° BV/0192/2025

Der Bau- und Stadtentwicklungsausschuss stimmt dem Antrag auf Befreiung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1A „An der B 184“ OT Jütrichau in der Fassung der 1. Änderung hinsichtlich der Abweichung von der festgelegten Dachneigung von 35° – 50° auf 25° zu.

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 12 Mitteilungen

Frau H. Krüger verweist auf die Anlage zur Niederschrift über die letzte Ausschusssitzung zu bisherigen Ausgaben für die Unterhaltung unbefestigter Wege und erläutert kurz diese Anlage. Im Ergebnis dessen, dass für die Unterhaltung viel Geld ausgegeben wird, sollte von Seiten des Stadtrates noch einmal darüber nachgedacht werden, ob doch eine Erschließungsmaßnahme im Hinblick auf unbefestigte Straßen durchgeführt werden sollte. Das Baugesetzbuch regelt diese Maßnahmen. Bis zu 90 % können die anliegenden Eigentümer an einer Erschließungsmaßnahme beteiligt werden. 10 % trägt die Kommune. Bisher wurde bei den Anwohnern gemäß Erschließungssatzung angefragt. Im Jahr 2018 wurden die Eigentümer der anliegenden Grundstücke Amselweg, Große Wiese und Brauereiweg angeschrieben und eine Erschließungsmaßnahme wurde mehrheitlich abgelehnt.

Frau H. Krüger empfiehlt, dass über diesen Sachverhalt zukünftig einmal im Ausschuss diskutiert werden sollte.

Um Meinungsbildung bittet Herr P. Mähler die Ausschussmitglieder zu folgendem Sachverhalt.

Der Verwaltung liegt ein Antrag zur Einleitung eines B-Planverfahrens von der Fa. GETEC green energy für die Aufstellung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gemarkung Bias für eine Fläche von ca. 2 ha (eine sog. Splitterfläche, die nicht mehr landwirtschaftlich zu nutzen ist) vor. Anhand einer Karte erläutert er kurz den geplanten Standort und die umliegenden geplanten Vorhaben. Die Besonderheit: Die betreffende Fläche liegt außerhalb der Angebotsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt. In der Angebotsplanung gibt es Ausnahmetatbestände für die Zulässigkeit von Freiflächen-PV-Anlagen, z. B. bei einer Größe von ≤ 2 ha.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist die Planung realisierbar.

Stadtrat A. Schildt

Die Angebotsplanung der Stadt ist in der prozentualen Belegung relativ gut ausgelastet. Seine Frage: "Ist die Planung voll ausgelastet oder nicht?"

Herr P. Mähler

Die Suchräume der Angebotsplanung sind voll. Aber in der Angebotsplanung selbst gibt es einen Ausnahmetatbestand zur Zulässigkeit von kleinflächigen Anlagen (≤ 2 ha) außerhalb der Suchräume. Diese sind aber auch innerhalb der sog. Pufferzonen, die um die Ortslagen gezogen wurden (400 m) zulässig. Aus diesem Grund ist die beantragte Fläche nicht in der Angebotsplanung enthalten.

Wie viele derartige Anlagen zugelassen werden können obliegt aufgrund der Raumbedeutsamkeit der Gemeinde/dem Stadtrat. Diese entscheiden, inwiefern welche Anlagen an welcher Stelle

zugelassen werden können. Es handelt sich immer um eine Einzelfallentscheidung. Er betont, dass es kein Recht auf Bauleitplanung gibt.

Die Frage nach der Bodenqualität von Stadtrat H. Seidler beantwortet Herr P. Mähler. Ca. 25 Bodenpunkte.

Stadtrat H. Seidler ist der Auffassung, dass diese PV-Anlage nicht zu einer Zerstückelung beiträgt und er könnte mit dem Beantragten leben.

Nach dem Eigentümer und die derzeitige Nutzung der betreffenden Fläche erkundigt sich Stadtrat W. Schiller.

Antwort Herr P. Mähler

Es handelt sich um einen privaten Eigentümer und um eine landwirtschaftliche Fläche mit der Nutzung Grünland. Mit der GETEC liegt dazu bereits ein Nutzungsvertrag vor.

Die Nähe zum Einspeisepunkt betrachtet Stadträtin C. Schmidt eigentlich als ideal.

Die Stadträte befürworten die Einleitung des B-Planverfahrens.

TOP 13 Anfragen, Anträge und Anregungen

Stadtrat H. Seidler spricht noch einmal den Erhalt der 2 Mio. € Förderung für einen Teil der Parkanlage entlang der Stadtmauer an. Da die Stadtmauer dieses Vorhaben im Rückraum tangiert ist nach einer Diskussion zum Vorhaben ein Auftrag zur Ermittlung des Zustandes der Stadtmauer an ein Ingenieurbüro erteilt worden. Es sollte festgestellt werden, welche Maßnahmen an der Stadtmauer durchgeführt werden müssen, damit mit einem ordentlichen Zustand der Mauer das Vorhaben Parkgestaltung gut funktioniert. Das betrifft auch die bereits vor einiger Zeit geführte Diskussion hinsichtlich des Problems der Außenfassade des Klausurgebäudes im Bereich der ehemaligen Berufsschule.

Der finanzielle Aufwand für eine Sanierung würde sich, nach Auskunft des Büros, ca. 13 Mio. € betragen. Von Seiten des Büros gab es den Hinweis, dass aufgrund des Bewuchses einzelner Abschnitte der Stadtmauer eine genauere Betrachtung nicht möglich gewesen sei. Bei zwei Bereichen gibt es Standsicherheitsprobleme.

Auch das von Frau H. Krüger angesprochene Problem der Erschließung von unbefestigten Straßen spricht er noch einmal kurz an. Das Erschließungsbeitragsrecht ist Bundesrecht und Straßenausbaubeiträge, die auf Landesebene abgeschafft wurden, müssen nicht mehr von den Anliegern gezahlt werden. Das ist ein Problem, bei dem auch die Entwässerungsproblematik der unbefestigten Straßen eine Rolle spielt. Bei der Großen Wiese war damals das Hauptproblem die Regenentwässerung der Marcellstraße.

Diese Sachverhalte müssen ins Protokoll aufgenommen werden und spezifischer thematisiert werden müssen, so Stadtrat H. Seidler.

Herr M. Pfeifer äußert dazu, dass bezüglich der Stadtmauer im Rahmen der Haushaltsplanung diese aufgenommen werden kann. Letztendlich entscheidet der Stadtrat, was mit den finanziellen Mitteln geschieht.

Herr P. Mähler informiert in diesem Zusammenhang, dass ein Planungsbüro mit der Fortschreibung des ISEK beauftragt wurde, denn für die Generierung von Städtebaufördermitteln ist die Fortschreibung zwingend notwendig. Noch einmal auf die Stadtmauer bezogen erklärt er, dass über die Stadtmauer bereits in der letzten Legislaturperiode eine Erhaltungssatzung "gelegt" wurde, damit dann, wenn die Stadt wieder Städtebaufördermittel erhält, ein höchstmöglicher Fördersatz von 90 % für die Stadtmauer generiert werden kann.

Wenn der Verwaltung die ersten aussagefähigen Unterlagen zur Fortschreibung vorliegen, wird der Ausschuss darüber informiert.

Zur Einstufung von Straßen und deren Widmung gibt Frau H. Krüger kurze Erläuterungen. Da sich die betreffenden unbefestigten Straßen in keinem Fördergebiet befinden, würde die Stadt 100 % der Erschließungskosten zahlen müssen. Hier greift, nach Auffassung der Verwaltung, das Erschließungsrecht.

Stadtrat D. Tischmeier informiert kurz aus der gestrigen Sitzung des Kreistages.

Mit der Sanierung des Schulhofes Breite 86a sollte mit Beginn der Schulferien angefangen werden. Gestern hat er noch einmal nachgefragt und die Antwort erhalten – das wird dieses Jahr nichts.

Weiterhin möchte er wissen, wer Eigentümer des Teiches am Rephuns Garten ist. Er erhält des Öfteren E-Mails von Bürgern mit Fotos über das unschöne Aussehen des Teiches.

Antwort des Bau- und Liegenschaftsamtes am 16.06.2025:

Eigentümerin des Teiches ist die Stadt Zerbst/Anhalt.

Weiter erläutert er kurz gestrige Informationen zum Planungsstand Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld - Wittenberg.

Der öffentliche Teil der heutigen Sitzung wird um 17:48 Uhr beendet.

Dirk Tischmeier
Ausschussvorsitzender

Romy Kluge
Schriftführerin