

Beschlussvorlage

öffentlich		Vorlage-Nr:		BV/0240/2025			
Federführendes Amt:	Bau- u. Liegenschaftsamt						
gefertigt:	Krüger, Laura						
Beratungsfolge	Datum	Mitglieder		Abstimmungsergebnis			
		Soll	Ist	JA	NEIN	STE	MV
Ausschuss für Umwelt-, Klima- und Naturschutz	04.11.2025						
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	05.11.2025						
Stadtrat	26.11.2025						

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beschluss über die Neufassung und den Entwurf der Rahmengestaltungssatzung für die Innenstadt Zerbst/Anhalt

Sachverhalt/Problem:

Seit dem 01.06.1994 galt für die Innenstadt von Zerbst/Anhalt eine Rahmengestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift gemäß Bauordnung LSA. Der Geltungsbereich der Satzung war identisch mit dem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Altstadt Zerbst“. Eine Neufassung der Satzung wurde vom Stadtrat im Jahr 2004 beschlossen.

Der Stadtrat hat am 26.01.2011 die Neufassung der Rahmengestaltungssatzung und die Gestaltungsziele für die Innenstadt Zerbst/Anhalt beschlossen. Inkraft getreten ist die Satzung am 19.02.2011. Anlass für die erneute Beschlussfassung war, dass nach § 85 Abs. 5 Satz 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der zum Zeitpunkt des Erlasses der örtlichen Bauvorschrift geltenden Fassung die örtliche Bauvorschriften 5 Jahre nach ihrem Inkrafttreten bzw. nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung der BauO LSA 2005 außer Kraft getreten sind.

Da die Verwaltung der Annahme war, dass mit dem Wegfall des § 85 Abs. 5 BauO LSA in deren letzten Änderung 2013 die Rahmengestaltungssatzung automatisch unbefristet gilt, wurde kein erneuter Beschluss vorbereitet. Auf Grund des Fehlens dieser Beschlussfassung war die Rahmengestaltungssatzung in der Fassung vom Februar 2011 nicht mehr rechtskräftig. Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt im Jahr 2017 die Rahmengestaltungssatzung für die Innenstadt Zerbst/Anhalt auf unbefristete Geltungsdauer beschlossen.

Angesichts der wachsenden Bedeutung erneuerbarer Energien und des verstärkten Ausbaus von Solaranlagen bedarf die bestehende Rahmengestaltungssatzung für die Innenstadt von Zerbst/Anhalt einer erneuten Anpassung. Ziel der Satzungsänderung ist es, klare und verbindliche Regelungen zur Installation von Solaranlagen auf Bestands- und Neubauten zu schaffen, die sowohl den gestalterischen Anforderungen des Stadtbildes als auch den städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung tragen. Darüber hinaus ist die Änderung der Satzung auch vor dem Hintergrund des **Runderlasses der Staatskanzlei und des Ministeriums für Kultur zur Erteilung denkmalschutzrechtlicher Genehmigungen nach § 14 Absatz 1 DenkmSchG für die Errichtung von Solaranlagen auf bzw. an einem Kulturdenkmal nach § 2 Absatz 2 Ziffern 1 und 2 DenkmSchG vom 22. Dezember 2023 erforderlich**, welcher die Genehmigungspraxis für Solaranlagen auf bzw. an Kulturdenkmälern neu regelt. Der Runderlass sieht vor, dass der Aus- und Anbau von Solaranlagen auch an Kulturdenkmälern regelmäßig genehmigt werden soll, sofern keine überwiegenden Gründe des Denkmalschutzes

entgegenstehen. Eine Ablehnung allein wegen des Erscheinungsbildes, ist somit nicht mehr möglich. Aus diesem Grund soll durch die Neufassung der Rahmengestaltungssatzung ein verbindlicher Rahmen geschaffen werden, der sowohl den klimapolitischen Zielen als auch den gestalterischen Anforderungen der Kommune gerecht wird. Ziel ist es, die Installation von Solaranlagen zu ermöglichen, dabei jedoch negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild zu vermeiden, um städtebaulich sensible Bereiche zu wahren.

Die Änderung der Rahmengestaltungssatzung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren. Dabei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Danach wird auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behörden- und TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Die Satzung soll gemäß des beiliegenden Entwurfes mit Stand vom Oktober 2025 insbesondere in folgenden Punkten geändert werden:

1. Einfügung eines neuen § 6 "Photovoltaik- und Solarthermieranlagen"

Es werden klare Regelungen zur Zulässigkeit von Solaranlagen im Geltungsbereich der Rahmengestaltungssatzung Zerbst/Anhalt und Gestaltungsziele für die Innenstadt Zerbst/Anhalt geschaffen.

2. § 13 "Außenwandflächen", Absatz 2

Es wird ein neuer Absatz 2 eingefügt, der die Verwendung stark glänzender Oberflächen sowie von Signalfarben auf Außenwandflächen untersagt.

3. § 19 „Größe der Werbeanlagen

Die maximal zulässige Schrifthöhe wird von 50 cm auf 80 cm erhöht. Zudem erfolgt eine entsprechende Anpassung der zulässigen Gesamtlänge von Werbeanlagen.

4. § 21 „Abweichungen und Genehmigungen, Absatz 1

Ein neuer Absatz 1 stellt klar, dass Abweichungen von den Regelungen der Rahmengestaltungssatzung der Genehmigung durch die Stadt Zerbst/Anhalt bedürfen.

5. Überarbeitung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Rahmengestaltungssatzung wird überarbeitet. Teilbereiche, in denen eine Anwendung der Satzung nicht mehr erforderlich oder zweckmäßig ist, werden herausgenommen.

6. Aktualisierung der Denkmalliste der Innenstadt Zerbst/Anhalt

Gemäß § 85 Abs. 3 S. 2 BauO LSA sind bei der Änderung von örtlichen Bauvorschriften die Vorschriften der §§ 1 bis 4c, §§ 8 bis 10 und §§ 14 bis 18 sowie die §§ 214 und 215 des Baugesetzbuches entsprechend anzuwenden. Der vorliegende Entwurf (synoptische Darstellung mit Stand vom Oktober 2025) mit dem geänderten Geltungsbereich soll gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für mindestens 30 Tage öffentlich ausgelegt werden. Die Stellungnahmen können nur zu den Änderungen der Rahmengestaltungssatzung abgegeben werden. Alle Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung können nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat auch auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt unter www.stadt-zerbst.de über den Link Stadtentwicklung, Öffentlichkeitsbeteiligung sowie über das Beteiligungsportal der Stadt Zerbst/Anhalt eingesehen werden.

Anlagen

- Anlage 1_Anlage 1_Synopse_Rahmengestaltungssatzung_Entwurf Oktober 2025
- Anlage 2_Anlage 2_Rahmengestaltungssatzung_2025_Geltungsbereich
- Anlage 3_Anlage 3_Denkmalliste Innenstadt Zerbst 2025

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

I. Aufwand					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

II. Ertrag					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer und/oder Bezeichnung					
I. Auszahlungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

II. Einzahlungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					

III. Verpflichtungsermächtigungen					
Jahr	Euro	Produkt	Konto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
in 20...					

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt beschließt die Neufassung der Rahmengestaltungssatzung für die Innenstadt Zerbst/Anhalt sowie die öffentliche Auslegung und billigt den Entwurf vom Oktober 2025.

Andreas Dittmann
Bürgermeister