

# Niederschrift

(öffentlicher Teil)

über die Sitzung **des Bau- und Ordnungsausschusses**

---

<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Dienstag, 07.07.2020</b>
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	18:08 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	im Lindenhof, Schloßstraße 19,

---

**Anwesend waren:**

Ausschussvorsitzender

Herr Peter Nössler

Fraktion DIE LINKE-Bündnis 90/Die Grünen

Herr Thomas Junghans

Fraktion der SPD

Herr Christian Dorn

Freie Fraktion

Herr Peter Görisch

Herr Günther Lutze

Fraktion BvC

Herr Thomas Kunze

Vertretung für Herrn Norbert Knichal

Fraktion der CDU

Frau Juliane Schering

Vertretung für Herrn Alfred Stein

Fraktion AfD

Herr Andreas Best

Vertretung für Frau Diana Weulbier

Ortsbürgermeister

Ortsbürgermeister Holger Krauleidis

Ortsbürgermeister Bernd Möriz

Ortsbürgermeister Renald Patz

Verwaltung

Bürgermeister Axel Clauß

Herr Michael Stephan

Herr Michael Sonntag

Frau Bianka Vetter

Sachverständiger

Herr Boris Krmela

Herr Jörg Sattler

Frau Gabriele Gering-Klehn

Büro für Stadtplanung

Ifzk

Ifzk

**Es fehlten:**Fraktion der CDU

Herr Alfred Stein

entschuldigt

Herr Hans-Peter Klausnitzer

Fraktion AfD

Frau Diana Weulbier

entschuldigt

Fraktion BvC

Herr Norbert Knichal

entschuldigt

**Gäste:** 19 Bürger/-innenBeschlussfähigkeit war gegeben: war nicht gegeben:

**Protokoll:****1. Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung sowie der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit, Bestätigung der Tagesordnung**

Der Ausschussvorsitzende begrüßte alle anwesenden Ausschussmitglieder und Gäste und teilte mit, dass die Sitzung für das Protokoll auf Tonträger aufgezeichnet wird. Weitere Ton- und Bildaufzeichnungen durch Presse, Rundfunk und ähnliche Medien sind zulässig. Für alle anderen ist dies nicht erlaubt. Anschließend machte er auf die fristgemäße Einladung und öffentliche Bekanntmachung aufmerksam und stellte die Beschlussfähigkeit fest. Danach wurde die Tagesordnung einstimmig angenommen.

<b>Mitglieder</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
<b>9</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**2. Hinweis auf den § 33 KVG LSA "Mitwirkungsverbot" zu Tagesordnungspunkten dieser Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende verwies auf die Verfahrensweise zum Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA zu Tagesordnungspunkten dieser Sitzung. Insbesondere wies er auf die TOP's 10 und 11 der Sitzung hin.

**3. Bestätigung der Niederschrift der Sitzung vom 02.06.2020**

Die Niederschrift wurde mehrheitlich bestätigt.

<b>Mitglieder</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
<b>9</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

**4. Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse der nicht öffentlichen Beschlüsse aus der letzten Sitzung gemäß § 52 (2) KVG LSA**

Der Ausschussvorsitzende merkte an, dass sich in der Angabe des Sitzungsdatums ein Fehler eingeschlichen hat, es ist nicht die Sitzung vom 03.03.2020, sondern die Sitzung vom 02.06.2020 gemeint. Das Abstimmungsergebnis ist trotzdem das Gleiche, es wurden keine Beschlüsse im nichtöffentlichen Teil der letzten Sitzung gefasst.

Im Anschluss erfolgt eine Anpassung im Programm.

**5. Einwohnerfragestunde (Zeitlimit 60 min.)**

Eine Bürgerin erkundigte sich, wie sie sich zu dem Tagesordnungspunkt 11 zu Wort melden kann, da die Einwohnerfragestunde vorher stattfindet.

Stadtrat Nössler

- gab den Vorschlag, sich hier im Bau- und Ordnungsausschuss die Erläuterungen zu diesem Punkt erst anzuhören und in dem im Anschluss stattfindenden Stadtrat dann ggf. Fragen zu stellen. Eine andere Möglichkeit sieht der Gesetzgeber nicht vor.

Die Bürgerin möchte wissen, ob die Stadträte, die nicht im Bau- und Ordnungsausschuss sind, auch über den Sachverhalt der Beschlussvorlage informiert wurden.

Stadtrat Nössler

- machte darauf aufmerksam, dass jeder Stadtrat die Möglichkeit hat, sich vorher über die Beschlussvorlage zu informieren und ggf. Fragen an die Verwaltung stellen kann.

Weiterhin verwies die Bürgerin auf einen Artikel der heutigen MZ – Erhebung von Beiträgen für die Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet. Sie kam 2007/2008 in das Sanierungsgebiet. Sie versteht nicht, warum sie jetzt auf einmal andere Grundsteuern zahlen soll.

Stadtrat Nössler

- teilte mit, dass die Grundsteuerhebesätze sich nicht erhöht haben.

Herr Sonntag,

- teilte mit, dass das Grundstück der Bürgerin nicht im Sanierungsgebiet, sondern im Erhaltungsgebiet liegt. Sie ist von dieser Beschlussvorlage nicht betroffen. Das Sanierungsgebiet wurde 1993 beschlossen und das größere Erhaltungsgebiet erst 2007/2008. Mit der Grundsteuer hat dieser Vorgang nichts zu tun.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt wurden, schloss der Ausschussvorsitzende die Einwohnerfragestunde.

**6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 "Nahversorgungsstandort Berliner Straße"**  
**Entscheidung über den Antrag gem. § 12 Abs. 2 BauGB / Aufstellungsbeschluss**  
**Vorlage: COS-BV-195/2020**

Herr Sonntag

- fasste kurz den Sachverhalt zusammen. Geplant ist seitens der Fa. Netto die Errichtung eines Ersatzneubaus an dem bestehenden Standort. Dieser ist stimmig mit dem Einzelhandelskonzept, welches durch den Stadtrat im Mai 2019 beschlossen wurde. Im Laufe des Verfahrens wird die Planung konkretisiert.

Stadtrat Nössler

- fragte nach, wie lange der Netto-Markt dann geschlossen bleibt.

Herr Rehfeldt – Gebietsleiter Expansion der Fa. Netto für den Bereich Coswig

- teilte daraufhin mit, dass dies aufgrund des Zusammenspiels vieler Faktoren noch nicht genau feststeht. Derzeit wird von einer Schließzeit von  $\frac{1}{2}$  bis  $\frac{3}{4}$  Jahr ausgegangen. Ein kleines Angebot wird es vorübergehend im jetzigen Getränkemarkt (Zerbster Straße 54) geben.

Stadtrat Nössler

- erkundigte sich, ob in Folge des Neubaus dann der Getränkemarkt geschlossen wird.

Herr Rehfeld

- antwortete, dass dies noch nicht abschließend durch die Geschäftsleitung geklärt ist. Momentan ist die Betreuung noch für einige Jahre geplant.

<b>Mitglieder</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	8	0	8	0	0

**7. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Haide Feld III", Coswig (Anhalt), OT Klieken**  
**- Einleitung des Änderungsverfahrens**  
**Vorlage: COS-BV-196/2020**

Herr Sonntag

- schilderte kurz den derzeitigen Sachstand. Der Bebauungsplan erhielt im Mai 2017 Rechtskraft. Nach der erfolgten Bebauung ergibt sich jetzt ein Änderungsbedarf in 3 Teilbereichen. So ist die Erweiterung der Stellplätze für das angesiedelte Schnellrestaurant vorgesehen. Die positive Stellungnahme der Landesstraßenbaubehörde Süd für das vorgesehene Vorhaben liegt vor. Ein Vertrag mit der SVG und der Pächterin wurde geschlossen. Ein weiterer zu ändernder Teil ist der Wegfall des nicht benötigten Feuerlöschteiches und die Einbeziehung der Fläche in das Gewerbegebiet. Die Löschwasserversorgung ist über das Trinkwassernetz abgedeckt. Zuletzt ist noch eine Anpassung an den Regionalen Entwicklungsplan notwendig. Dies bedeutet, dass die Errichtung von raumbedeutsamen Freiflächenphotovoltaikanlagen als Gewerbebetriebe aller Art in den textlichen Festsetzungen auszuschließen ist.

<b>Mitglieder</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	8	0	8	0	0

**8. Innenbereichssatzung "Händelweg", der Stadt Coswig (Anhalt)**  
**- Städtebaulicher Vertrag**  
**Vorlage: COS-BV-200/2020**

Herr Sonntag

- wies darauf hin, dass dieser Beschluss notwendig ist, da die Planungskosten vom Vorhabenträger, der AWG, übernommen werden. Der von Seiten der AWG unterzeichnete Vertrag liegt vor.

<b>Mitglieder</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	8	0	8	0	0

**9. Innenbereichssatzung "Händelweg", der Stadt Coswig (Anhalt)  
- Bestätigung und Freigabe des Entwurfes  
Vorlage: COS-BV-197/2020**

Herr Krmela

- erläuterte die geringfügigen Änderungen des Geltungsbereichs. Der gelbe Bereich beruht auf den eingereichten Bauantrag des Vorhabenträgers. Die geringe Verschiebung des Bereiches ist notwendig, da sich in einem kleinen Bereich ein wertvolles Habitat (Strauchbewuchs) befindet, welches geschützt werden muss. Der straffiert dargestellte Bereich zählt künftig zum Innenbereich und ist mit dem Garagenhof bebaubar. Der Rest des Geltungsbereiches (grün dargestellt) ist dem Außenbereich zugeordnet.

<b>Mitglieder</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	8	0	8	0	0

**10. Sanierungsgebiet "Altstadt Coswig"  
- Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und Zonenendwerte  
Vorlage: COS-INFO-198/2020**

Stadtrat Junghans ist vom Mitwirkungsverbot betroffen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Herr Sattler, Ifzk (Beauftragter Gutachter)

- stellte anhand einer Präsentation die Eckpunkte zum Gutachten zur Ermittlung der Zonenanfangs- und der Zonenendwerte vor.
- Das Sanierungsverfahren wurde 1991 begonnen und die Satzung 1993 beschlossen. Ziel ist es in einem Gebiet Nachteile zu beseitigen. Der Gesetzgeber sieht vor, dass die Bürger an die Wertsteigerung, die aus der Sanierung kommt, in Form eines Ausgleiches zu beteiligen sind.
- Gemäß dem § 154 Baugesetzbuch ist die Stadt verpflichtet beim Abschluss des Sanierungsgebietes Ausgleichsbeträge zu erheben. Dieser Paragraph erlaubt im Absatz 3 der Stadt eine vorzeitige Ablösung dieses Ausgleichsbetrages zu zulassen. Um den Ablösebetrag zu berechnen, wird das Brandenburger Modell angewandt. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass für jedes Grundstück ein eigenes Gutachten zu erstellen ist. Für dieses Gutachten ist es erforderlich, das Sanierungsgebiet in Zonen aufzuteilen. Die Zonen fassen Bereiche mit gleichen Merkmalen zusammen. Die Zustandsermittlung erfolgte über eine Arbeitsgruppe, welche bewertete, was sich im Laufe der Jahre verändert hat. Die ermittelten Zonenwerte sind die Ausgangspunkte für die Berechnung. Die Berechnung ergab eine Bodenwertsteigerung von theoretisch 0 € (Wasserfläche) – 5 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird auf jedes Grundstück angepasst. So verringert sich der entsprechende Wert, z.B. wenn es sich um ein Eckgrundstück handelt oder ein Leitungsrecht eingetragen ist.
- Der Gesetzgeber erlaubt eine Diskontierung (vorfristige Ablösung) auf den Ablösewert. Das heißt der Grundstückseigentümer erhält einen Nachlass. Laut Gesetz sind max. 20 % Diskontierung auf den Ablösewert erlaubt. Dies bedeutet Sicherheit sowohl für den Grundstückseigentümer als auch für die Stadt. Für den Grundstückseigentümer in dem Sinn, dass bei einer

Bodenentwicklung, bei der aktuell die Bodenwerte steigen, es für ihn zukünftig teurer wird, er dann aber nicht die erhöhten Werte zahlen muss. Die Stadt dagegen hat die Sicherheit in dem Sinn, dass sie die Einnahme wieder im Sanierungsgebiet einsetzen kann und eine Rechtssicherheit vorliegt, da ein Rechtsstreit nur beim Endbescheid und nicht bei einer Vereinbarung möglich ist. Bis zum 31.12.2020 wird eine konstante Diskontierung von 4,5 % pro Jahr angeboten, danach erfolgt eine taggenaue Abzinsung. Dies bedeutet: der erreichbare Vorteil für den Grundstückseigentümer ist jetzt am Größten.

Stadtrat Görisch

- wollte wissen, warum sowohl die private Grünfläche als auch die Gewerbefläche um 1 € steigen.

Herr Sattler

- antwortete darauf hin, dass die Grundstücksfläche immer unbebaut betrachtet werden muss. Somit ist die gutachterlich ermittelte Bodenwertsteigerung für eine Gewerbefläche die gleiche wie für eine private Grünfläche.

Stadtrat Görisch

- erkundigte sich, ob für den Bereich der Unterfischerei (Hochwassergebiet) nicht eine weitere Zone hätte gebildet werden müssen.

Herr Sattler

- teilte mit, dass die Grundstücke mit einer Hochwassergefährdung dann in der konkreten Ermittlung eine Abwertung grundstücksbezogen erhalten.

Stadtrat Best

- fragte nach, ob bei den angegebenen Beträgen in der Grafik schon die 20 % abgezogen wurden.

Herr Sattler

- gab bekannt, dass die Werte sich auf ein Richtwertgrundstück beziehen und noch keine Abwertungen berücksichtigt wurden. Die Abwertungen wie auch die Abzinsung verringern noch die Ablösebeträge.

Nähere Informationen entnehmen Sie bitte der Präsentation, welche sich im Anhang der Informationsvorlage befindet. Sie ist im Internet unter dem Bürgerinformationssystem und in der Bauverwaltung einsehbar.

<b>Mitglieder</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
<b>9</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**11. Sanierungsgebiet "Altstadt Coswig"**  
**- Erhebung der Ausgleichsbeträge im Rahmen von Ablösevereinbarungen**  
**Vorlage: COS-BV-199/2020**

Stadtrat Junghans ist vom Mitwirkungsverbot betroffen und verbleibt im Zuschauerbereich.

<b>Mitglieder</b>		<b>Abstimmungsergebnis</b>			
Soll	Anwesend	Mitw.- verbot	Dafür	Dagegen	Enthaltung
9	8	1	7	0	0

## 12. Anträge, Anfragen und Mitteilungen

Stadtrat Junghans nimmt wieder an der Sitzung teil.

Stadtrat Lutze

- möchte wissen, was für ein Bauvorhaben in der Ortschaft Thießen bei dem ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieb umgesetzt wird.

Herr Sonntag

- teilte mit, dass es sich um ein privates Vorhaben handelt und im öffentlichen Teil hierzu keine Aussage gemacht werden kann.

Nachdem keine weiteren Abfragen und Mitteilungen erfolgten, verabschiedete der Ausschussvorsitzende die Gäste und schloss den öffentlichen Teil der Sitzung.

Coswig (Anhalt), den 09.07.2020

Nössler  
Ausschussvorsitzender

Vetter  
Protokollantin