

# Niederschrift

(öffentlicher Teil)

über die Sitzung des **Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschusses**

---

<b>Sitzungstermin:</b>	<b>Montag, 10.06.2013</b>
<b>Sitzungsbeginn:</b>	18:30 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:35 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	im Ratssaal, Am Markt 1,

---

## Anwesend waren:

### Fraktion der CDU/FDP

Herr Henry Stricker  
Herr Norbert Knichal  
Herr Volker Riedel  
Herr Karl-Heinz Schröter

### Fraktion der SPD

Herr Manfred Ertelt

### Fraktion DIE LINKE

Herr Siegfried Nocke

### Fraktion des Bürgerblocks

Herr Ronald Siegert

### Fraktion der FWG

Herr Wolfgang Lewerenz

Vertretung für Herrn Kurt Schröter

### Verwaltung

Herr Michael Sonntag  
Frau Bianka Vetter

## Es fehlten:

### Fraktion der CDU/FDP

Herr Alfred Stein

entschuldigt

### Fraktion der FWG

Herr Kurt Schröter

entschuldigt

Beschlussfähigkeit war gegeben:

war nicht gegeben:

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

Der Bauausschussvorsitzende begrüßte alle anwesenden Bauausschussmitglieder. Er eröffnet die Sitzung und teilte mit, dass die Sitzung für das Protokoll aufgezeichnet wird. Anschließend stellte er die Beschlussfähigkeit fest und machte auf die fristgemäße Einladung aufmerksam und verwies auf die Veröffentlichung im Amtsblatt und im Schaukasten am Rathaus. Danach wurde die Tagesordnung bestätigt

<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 § 31 GO LSA "Mitwirkungsverbot" zu Tagesordnungspunkten dieser Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende verwies auf die Verfahrensweise zum Mitwirkungsverbot gemäß § 31 GO LSA zu den Tagesordnungspunkten dieser Sitzung.

**3. Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse der nichtöffentlichen Beschlüsse aus der letzten Sitzung gemäß § 50 (2) GO LSA**

Die Bekanntgabe der Abstimmungsergebnisse erfolgte.

**4. Bestätigung der Eilentscheidung der Bürgermeisterin über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Windenergieanlagenpark Luko", Coswig (Anhalt)  
Vorlage: COS-BV-618/2013**

Herr Sonntag

- informierte über den Stand der Planung zum Windpark. Die Verlängerung der Veränderungssperre dient dazu, dass in der zeitlichen Lücke bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes keine Bauanträge von anderen Investoren genehmigt werden können, welche den Bebauungsplan gefährden würden.

Momentan werden die naturschutzrechtlichen Belange abgestimmt. Ende Mai stellen sich das Planungsbüro und der Vorhabenträger im Ortschaftsrat Thießen vor.

An Hand von Plänen erläutert Herr Sonntag den geplanten Stand der Windanlagen. Derzeit laufen Messungen mit einem Windmessmast, um so die genauen Standorte, Rotorgrößen und den Anlagentyp festlegen zu können.

Der Zeitplan sieht vor, dass in der 2. Juliwoche ein Arbeitsgespräch zum Flächennutzungsplan stattfindet. Vor diesem Arbeitsgespräch ist eine Bauausschusssitzung ev. 10.07.13 notwendig, um den Vorentwurf zu bestätigen und in die frühzeitige Behörden- und Bürgerbeteiligung zu gehen.

Stadtrat Ertelt:

- ist verwundert über den zeitlichen Verzug. Die Investoren hätten doch gleich nach dem ersten Beschluss beginnen können.

Herr Sonntag

- Durch diverse Genehmigungen und Gutachten ist eine zeitliche Verzögerung eingetreten.

Stadtrat Siegert:

- Dies hat nichts mit dem Bebauungsplan zu tun? Der Plan steht?

Herr Sonntag:

- Es gibt einen Aufstellungsbeschluss. Dieser sagt nur, dass die Stadt dort ein Vorhaben plant. Das Planungsrecht ist erst mit einer Satzung gegeben. Um die weiteren Planungen nicht zu gefährden, ist diese Veränderungssperre notwendig.

Stadtrat Ertelt:

- Hat dieser Aufstellungsbeschluss nicht eine 2-jährige Gültigkeit?

Herr Sonntag:

- Der Aufstellungsbeschluss ist unbegrenzt gültig. Die Veränderungssperre kann man machen, muss man aber nicht. Wenn Bauanträge erwartet werden, die die Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes entgegen stehen, sollte man eine Veränderungssperre erlassen.

<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>

**5. 1. Satzung zur Änderung der Satzung zur Erhebung von Umlagen für die Unterhaltung öffentlicher Gewässer 2. Ordnung in der Stadt Coswig (Anhalt) und deren Ortschaften  
Vorlage: COS-BV-449/2012/1**

Stadtrat Stricker:

- Die Ortschaft Ragösen hat gegen diesen Beschluss gestimmt. Warum?

Herr Sonntag:

- Sie ist der Meinung, dass die Gräben nicht genügend geräumt sind. Hier handelt es sich, aber um die Umlage der Kosten, die der Stadt sowieso entstehen. Das hat mit der Reinigung nichts zu tun.

Stadtrat Nocke:

- Welche Stimmen hat die Stadt in diesen Verbänden? Auf welcher Grundlage berechnen die Verbände die Gelder?

Stadtrat Schröter, K.-H.:

- Ist selbst im Vorstand des Unterhaltungsverbandes. Es wird nur erledigt, was im Plan steht. Dieser wird in der Verbandsversammlung bestätigt. Die Gebühren befinden sich an der unteren Grenze. Dieses Mal verringern sich sogar die Kosten. Es ist nur die Frage wie umgelegt wird. Warum die Stadt Coswig 3 Jahre lang nicht umgelegt hat ist unklar. Als die Ortschaften selbstständig waren, war dies selbstverständlich.

<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>

## 6. **Ergänzungsflächennutzungsplan der Stadt Coswig (Anhalt)**

Stadtrat Stricker:

- Die Unterlagen wurden in der letzten Bauausschusssitzung zur Beratung ausgeteilt.

Stadtrat Lewerenz:

- Der Olympiasee ist als Sondergebiet „Wochenendgebiet“ ausgewiesen, der Silbersee auf der rechten Seite der Straße nicht. Hier sollte man entweder beide Gebiete ausweisen oder keinen von beiden.

Herr Sonntag:

- Ausgeteilt wurde der Bestand wie er derzeit im Vorentwurf beschlossen ist. Der Vorschlag der Verwaltung ist im Text formuliert. Dieser beinhaltet beide Gebiete auszuweisen.

Stadtrat Ertelt:

- Hat dies zur Folge, dass die Stadt Erschließungen vornehmen muss?

Stadtrat Stricker:

- Kann die Stadt es sich leisten beide Gebiete als Sondergebiete auszuweisen? Wir diskutieren oft über Dinge, die wir auf Grund fehlender Haushaltsmittel verschieben müssen oder gar nicht machen können. Bekommen die, die dort ihre Grundstücke haben, Rechte. Diese Rechte bedeuten doch das bestimmte Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen. Die Fläche am Silbersee ist größer als so manches Dorf in unserer Stadt.

Stadtrat Lewerenz:

- Die Kosten das sieht man ein. Nur dann gibt es bestimmt Klagen über die Gleichbehandlung. Warum Olympiasee und nicht Silbersee. Hier ist eine hieb- und stichfeste Begründung notwendig.

Stadtrat Schröter, K.-H. / Stadtrat Ertelt:

- Wir sprechen von Erholungsgebieten nicht von Wohngebieten.
- Was für Erschließungen sind da, welche sind im Erholungsgebiet notwendig?
- Auf welche Erschließungen haben sie Anspruch?
- Was für Rechte erhalten Sie, wenn eine Ausweisung erfolgt, was wenn

- keine Ausweisung erfolgt?
- Welche Forderungen ergeben sich für die Stadt? Was für Kosten entstehen?
- Es kann auch eine dezentrale Versorgung entstehen
- Der Olympiasee ist ein Verein, der selbst sein Wasser geschaffen hat, der selbst seine Abwässer entsorgt, dezentral organisiert.
- Sind wir verpflichtet dorthin eine Straße zu legen.
- Wenn diese Punkte geklärt sind, kann eine Entscheidung getroffen werden, ob eine Ausweisung erfolgen soll oder nicht.

Herr Sonntag:

- Wochenendhausgebiete sind nur mit einem Bebauungsplan zu schaffen. Ist diese Fläche im FNP als Wald ausgewiesen, kann dort nichts gebaut werden, da keine Baugenehmigung für die Verfestigung erteilt werden kann. Die Bauaufsicht muss dann durchgreifen. Der FNP ist nur ein vorbereitender Plan. Die Verpflichtungen erwachsen erst, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan legt die Grundstücke fest und dann werden auch die Kosten verteilt.

Stadtrat Stricker:

- Den Bebauungsplan muss die Stadt erstellen?

Herr Sonntag:

- Der Plan als Satzung ist hoheitliche Aufgabe der Stadt. Die Kosten dafür können per Vertrag auch einem Verein / Antragsteller übertragen werden.
- Südlich des Silbersees gibt es ein Bodensonderungsverfahren, dies ist noch nicht abgeschlossen, da es rechtlich angegriffen wird.

Stadtrat Schröter, K.-H.:

- Was heißt Bodensonderungsverfahren?

Herr Sonntag:

- Auf der jetzigen Karte gibt es keine gesondert ausgewiesenen Wege. Die vorhandenen Wege sind alle Teile der privaten Grundstücke. Überfahrtsrechte wurden geregelt. In der Örtlichkeit sind Wege vorhanden. Mit den Bodensonderungsverfahren werden eigene Wegegrundstücke ausgewiesen.

Stadtrat Stricker:

- Derzeit wissen wir, dass nur kleine Grundstücke vorhanden sind. Wenn wir diese in den FNP aufnehmen und die Zuwegung ist nicht klar. Gibt es dort vielleicht ein Grundstück das mehrmals durch Wege geschnitten wird, der Besitzer nicht verkaufen möchte, dann entsteht dort ein Hubschrauberlandeplatz. Ist die Stadt dort nicht in der Pflicht, das Problem zu lösen.

Herr Sonntag:

- Selbst wenn der FNP steht, ist eine Änderung für Teilflächen jederzeit möglich.

Stadtrat Ertelt:

- Trotzdem sollte eine Auflistung erstellt werden, welche Folgerungen ergeben sich für die Stadt und welche für die Nutzer, wenn eine Ausweisung im FNP erfolgt.
- Dann kann man die Forderungen abschätzen unabhängig davon wer sie bezahlt.

Stadtrat Riedel:

- Es gibt dort einen Fall wo ein Bungalow abgebrannt ist. Der Antrag zur Neuerrichtung liegt jetzt beim Bauordnungsamt vor. Sollte es dort keine Ausweisung geben, sind die Bungalows zum Sterben verurteilt, da keine Änderungen möglich sind. Bei dem innerstädtischen Gebiet der Marina ist es auch so. Die Wege regelt der B-Plan. Die Kosten muss nicht unbedingt die Stadt tragen.

Herr Sonntag:

- Es sind viele einzelne Eigentümer, die nicht an der öffentlichen Erschließung liegen. Mit Überfahrtsrechten kann dies privat geklärt werden, nur südlich vom Silbersee ist dies nicht geregelt. Es erfolgt eine Information an das Planungsbüro, so dass am 10.07. eine Gegenüberstellung der Konsequenzen bei Ausweisung bzw. Nichtausweisung möglich ist.

Stadtrat Ertelt:

- Die Bungalows können dort bleiben, es muss nur klar sein, welche Forderungen aus getroffenen Festlegungen eventuell auf die Stadt zukommen.

Stadtrat Schröter, K.-H.:

- Bekommen die Ortschaftsräte vor dem Arbeitsgespräch Unterlagen? Die Ortschaftsratsmitglieder wünschen sich z.B. in Klieken eine Ausweisung als Mischgebiet und nicht als Wohngebiet.

Stadtrat Sievert:

- Kennt dies vom Flächennutzungsplan, welcher für Cobbelsdorf aufgestellt wurde. Dort waren Wohngebiete gewünscht, um nicht morgens von 10 Hähnen geweckt zu werden.

Herr Sonntag:

- Zur Ausweisung von Wohn- bzw. Mischgebieten. Der FNP wird nicht herangezogen bei der Beurteilung nach dem § 34 BauGB. Bauen im Innenbereich – Beurteilung der Typik. Der FNP dient als Grundlage für die Entwicklung von B-Plänen.

Stadtrat Schröter, K.-H.:

- Es sollte als Mischgebiet betitelt werden, um den dörflichen Charakter zu bewahren und gewisses Gewerbe zu ermöglichen. Warum soll man sich auf reine Wohngebiete festlegen, wenn auch Mischgebiete möglich sind?

Herr Sonntag:

- Wenn es keinen B-Plan gibt wird nicht nach dem FNP geschaut sondern nach § 34 BauGB beurteilt, da spielt Art und Maß der Umgebung eine Rolle. Der FNP ist der Planungswille der Stadt. Durch den FNP wird kein Baurecht geschaffen und auch keines weggenommen.

Abarbeitung des ausgereichten Vorschlags:

- Punkt - Photovoltaik – Probst Hufen:  
Ergebnis BA: Kennzeichnung als Gewerbegebiet, konkrete Abgrenzung derzeit noch nicht möglich.
- Punkt – Photovoltaik – Ziekoer Landstraße  
Ergebnis BA: Kennzeichnung als Gewerbefläche, es liegt kein konkreter Antrag vor

- Ortschaften: Die Ortsbürgermeister sollten informiert werden, wie derzeit ihr Dorf gekennzeichnet ist, danach Entscheidung ob Wohngebiet, Mischgebiet oder Dorfgebiet. Diese Rückmeldung sollte vor dem Treffen geschehen. Ortsbürgermeister können Sondersitzungen einberufen.
- Änderungen am FNP sind noch nötig, diese sind aber nicht so gravierend, dass der Stadtrat dazu entscheiden muss.

Stadtrat Nocke:

- Eine Abfrage der Ortschaften hat in der Vergangenheit schon einmal stattgefunden. Das Ergebnis sollte in den Unterlagen recherchiert werden.

Herr Sonntag:

- Klieken hat sich zum großen Teil als Wohngebiet entwickelt, welches sich im FNP auch so darstellt. Nur im Süden ist gemischte Baufläche dargestellt.
- Nach der Sitzung im Juli wird das Planungsbüro die Beipläne erarbeiten, so dass in der Septembersitzung der Entwurf beschlossen werden könnte.

## 7. Anträge, Anfragen und Mitteilungen

Herr Sonntag:

- Eine Zwischenmitteilung zu den Straßenschäden ist derzeit nicht möglich, da Herr Gebauer zu sehr in der Hochwassersituation eingespannt ist. Auch wird durch das Hochwasser der eine oder andere Schaden noch hinzu kommen, so dass die Prioritätenliste noch einmal überarbeitet werden muss.
- Eine private Mauer ist beim Hochwasser eingebrochen. Schäden am Deich sind derzeit noch nicht abzuschätzen.

### Edeka

Herr Sonntag

- Informierte an Hand von Skizzen den Stand der Erarbeitung von 2 Varianten durch die Stadt.

Stadtrat Lewerenz:

- Eine Anbindung an die Eisenbahnstraße ist nicht möglich?

Herr Sonntag:

- Nein, diese führt über private Grundstücke, die Einmündung auf die Eisenbahnstraße ist zu eng.

Stadtrat Ertelt:

- Beim Verkauf der Grundstücke ist zu bedenken, dass die Fläche für die eventuelle Straße bei der Stadt verbleiben muss.

Ergebnis: Favorit ist die Variante, wo der Edeka-Markt mit der Giebelseite zur Straße steht.

## Sonstiges

Stadtrat Ertelt:

- Stand Gewerbeansiedlung Probst Hufen
- Was tut die Stadt um Interessenten zu finden, IHK-Anfragen?

Herr Sonntag:

- Derzeit liegen keine Interessentenanfragen vor.
- Die Stadt hat bis jetzt keine Anfragen getätigt.
- Die Planung muss voran gebracht werden, ohne diese können Fragen der späteren Interessenten nicht beantwortet werden.

Stadtrat Riedel:

- Es müsste ein Gewerbeflächenmanagement aufgebaut werden für alle verfügbaren Flächen und nicht nur diese eine bestimmte Fläche.

Stadtrat Nocke:

- Der Beschluss über die Errichtung von Photovoltaikanlagen wurde mit fadenscheinigen Begründungen abgelehnt. Diejenigen, die dies beschlossen haben, sind der Meinung gewesen, dass dort eine Gewerbeansiedlung möglich ist. Das verpflichtet die Stadt jetzt aber nicht, dort nach Gewerbeansiedlungen zu suchen. Dies ist Sache des Eigentümers.

Dieses Thema wurde anregend diskutiert.

Stadtrat Stricker:

- Investoren werden wir nicht gleich und sofort finden.

Stadtrat Riedel:

- Es muss eine klare Vorgabe zu den Grundstücken geben. Dies als Gewerbegebiet auszuweisen, ist ein wichtiger Schritt. Wir verkaufen auch keine Grundstücke für die Bank im Herrmann-Cohen-Ring.

Coswig (Anhalt), den 12.06.2013

Stricker  
Bauausschussvorsitzender

Protokollantin