



## Niederschrift

### über die 22. Sitzung des Bau- und Untervtausschusses (BuUA/22/2019-2024) der Stadt Neustadt an der Orla (öffentlicher Teil)

---

**Datum, Uhrzeit:** 10.10.2022, 18:34 Uhr bis 19:14 Uhr

**Ort:** Ratssaal des Rathauses der Stadt Neustadt an der Orla, Markt 1, 07806 Neustadt an der Orla

#### TAGESORDNUNG:

##### Öffentlich:

1. Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)
2. Kontrolle und Genehmigung der Niederschrift der 21. Sitzung des Bau- und Untervtausschusses vom 05.09.2022 (öffentlicher Teil)
3. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Überdachung und Aufstellung von zwei Containern
4. Beschlussfassung über die Vergabe der Objekt- und Tragwerksplanung für die Rohbau-sicherung und Teilabriss Gerichtsgasse 3
5. Beschlussfassung über die Vergabe der Bauwerksprüfungen nach DIN 1076 für die Jahre 2023 - 2028
6. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung eines Stützpunktes in Dreba
7. Beschlussfassung über die Vergabe der Bauleistung: „Außenanlage und barrierefreier Zugang Gemeindehaus Dreba“ in Dreba
8. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Befreiung von der Örtlichen Bauvorschrift „Dachgestaltung“ des Bebauungsplanes „Wohnbebauung für den Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße“, Neustadt
9. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.3 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neustadt/ Orla – Molbitz/ Dreitzsch 1. Änderung“
10. Bürgeranfragen/Verschiedenes

##### Anwesenheit:

Ralf Weiße	- Bürgermeister
René Schilling	- stellvertretender Ausschussvorsitzender
Denny Günther	- Ausschussmitglied - Stadtrat
Gabriele Kühn	- Ausschussmitglied - Stadträtin
Ina Ricke	- Ausschussmitglied - Stadträtin
Alexander Stahl	- Ausschussmitglied - Stadtrat
Karl-Heinz Stolze	- Ausschussmitglied - Stadtrat
Alexander Franz	- Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger
Enrico Rattke	- Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger
Daniel Spielmann	- Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger
Thomas Wunsch	- Ortsteilbürgermeister Knau
Lisa Fischer	- Fachdienstleiterin Ordnung
Ina Güdter	- Schriftführerin
Ronny Schwalbe	- Fachbereichsleiter Stadtmanagement
Jana Weller	- Fachdienstleiterin Bau
Steven Förstel	- Sachbearbeiter Fachdienst Bau - Gast
Franziska Remmin	- Sachbearbeiterin Fachdienst Bau – Gast
Reiner Greiling	- Stadtwerke Neustadt an der Orla GmbH - Gast

**Abwesend:**

Bernd Rosenbusch - Ausschussvorsitzender - entschuldigt  
Frank Lenz - Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger – entschuldigt

**TOP 1: Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)**

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende eröffnet die 22. Sitzung und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses ordnungsgemäß geladen worden sind. Von acht Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses sind sieben Ausschussmitglieder anwesend. Ein Ausschussmitglied fehlt entschuldigt. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit **beschlussfähig**.

Herr Weiße beantragt, die öffentliche Tagesordnung um den Tagesordnungspunkt „**Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Stützmauer/Einfriedung in Neustadt an der Orla**“ zu erweitern.

Der Bürgermeister begründet die Dringlichkeit. Der Bauherr möchte die Baumaßnahme in diesem Jahr noch durchführen. Der nächste Bau- und Umweltausschuss findet erst am 21. November 2022 statt. Somit wäre eine Realisierung aufgrund der Witterung gegebenenfalls nicht mehr möglich.

Herr Schilling merkt an, dass für eine Behandlung des Tagesordnungspunktes eine Tischvorlage notwendig gewesen wäre. Herr Weiße antwortet, dass in diesem Fall ausführliche Erläuterungen zu dem Vorhaben gegeben werden.

**Antrag:**

**Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses stimmen der Erweiterung der Tagesordnung zu. Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0 (einstimmig)**

Die Beschlussvorlage wird als TOP 10 beraten. Die nachfolgenden Punkte verschieben sich entsprechend.

**Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses bestätigen die vorliegende Tagesordnung der 22. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Neustadt an der Orla (öffentlicher Teil).**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**

**Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.**

**TOP 2: Kontrolle und Genehmigung der Niederschrift der 21. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.09.2022 (öffentlicher Teil)**

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der 21. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.09.2022 konnte im Gremieninformationssystem eingesehen werden.

Frau Kühn nimmt Bezug auf ihre Anfrage zu TOP 4: Bürgeranfragen in der letzten Sitzung. Herr Weiße erklärt, dass sich bei einer Vorort-Begehung die zusätzlichen Borde vor der Unterstellmöglichkeit bestätigten. Es wird geprüft, ob dort bauliche Veränderungen vorgenommen werden können, um auch mobilitätseingeschränkten Bürgern einen ungehinderten Zugang zu dem Buswartehäuschen zu ermöglichen.

Herr Schilling fragt, ob ein aktueller Sachstand bezüglich der von Herrn Stahl vorgebrachten Anfrage zur Mobilfunkanlage in Lichtenau vorliegt. Frau Weller informiert, dass seitens des Landratsamtes die Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt wurde. Zu einem möglichen Baubeginn hat Frau Weller keine Rückmeldung.

**Beschluss Nr.: BuUA/205/22/2022**

**Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses genehmigen die Niederschrift aus der 21. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Neustadt an der Orla vom 05.09.2022 (öffentlicher Teil).**

**Abstimmung: Ja: 4 Nein: 0 Enthaltung: 3 Befangen: 0  
Die Niederschrift wird mehrheitlich angenommen.**

**TOP 3: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Überdachung und Aufstellung von zwei Containern**

Vorlage Nr. 507/2019-2024

Frau Weller erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

**Beschluss Nr.: BuUA/206/22/2022**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau einer Überdachung und Aufstellung von zwei Containern in Neustadt an der Orla, Gemarkung Neustadt, Flur 4, Flurstück 982/6.**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0  
Der Antrag wird einstimmig angenommen.**

**TOP 4: Beschlussfassung über die Vergabe der Objekt- und Tragwerksplanung für die Rohbausicherung und Teilabriss Gerichtsgasse 3**

Vorlage Nr. 508/2019-2024

Die Fachdienstleiterin Bau informiert über den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Frau Ricke fragt, was künftig mit dem Gebäude vorgesehen ist. Frau Weller erklärt, dass eine nutzbare Wohnform mit einem sinnvollen Grundriss entstehen soll.

Auf Nachfrage von Frau Ricke bestätigt Frau Weller, dass der Fördermittelbescheid noch nicht vorliegt. Es sollen zunächst nur die Leistungsphasen 1 bis 4 vergeben werden, welche förderunschädlich sind.

**Beschluss Nr.: BuUA/207/22/2022**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Vergabe der Objekt- und Tragwerksplanung (Leistungsphasen 1-4) an das Planungsbüro B+W, Beierlein+Weise Bauplanungsgesellschaft, Neustadt an der Orla, OT Knau, Knauer Hauptstraße 43 zu einer Angebotssumme in Höhe von 51.169,20 EUR (brutto).**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0  
Der Antrag wird einstimmig angenommen.**

**TOP 5: Beschlussfassung über die Vergabe der Bauwerksprüfungen nach DIN 1076 für die Jahre 2023 - 2028**

Vorlage Nr. 509/2019-2024

Frau Weller gibt Erläuterungen anhand der Beschlussvorlage zu den vorgesehenen Brückenprüfungen.

Herr Schilling fragt, ob Preissteigerungen berücksichtigt worden. Dies bejaht Frau Weller. In den einzelnen Jahren fallen in Abhängigkeit der verschiedenen vorgeschriebenen Prüfungen (Besichtigung, Prüfungen oder Hauptprüfungen) unterschiedliche Summen an. Die benötigten Beträge werden entsprechend in den Haushalt eingeplant.

Herr Stolze erkundigt sich, ob es bisher eine gute Zusammenarbeit mit dem Büro gab. Dies bestätigt Frau Weller und erläutert, dass auch stets eine sehr gute Auswertung der Brückenprüfungen gemeinsam mit dem Fachdienst Bau vorgenommen wurde.

Herr Rattke fragt, ob es eine Aufstellung der zu prüfenden Brücken gibt und ob es Einfluss auf den Preis hat, wenn noch Brücken dazu kommen. Frau Weller informiert, dass insgesamt derzeit 33 Brückenbauwerke zu prüfen sind, wobei in der Angebotsaufforderung auch die Bauwerke aus den im vergangenen Jahr eingemeindeten Ortschaften beinhaltet sind. Demzufolge wird es keine diesbezügliche Kostenerhöhung geben.

Durch Frau Ricke wird nachgefragt, warum bei der Auswertung zwei Unternehmen jeweils null Punkte in den Kategorien Fachreferenzen bzw. Qualifikation/Berufserfahrung erhalten haben. Frau Weller erklärt, dass diese nicht nachgewiesen wurden. Sie erläutert, dass das wirtschaftlich günstigste Angebot durch das vorgeschlagene Ingenieurbüro Probst abgegeben wurde. Selbst die Nachweise der entsprechenden Referenzen bzw. Qualifikationen durch die weiteren Anbieter hätten am Vergabevorschlag nichts geändert.

**Beschluss Nr.: BuUA/208/22/2022**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Vergabe der Bauwerksprüfungen nach DIN 1076 für die Jahre 2023-2028 in Höhe von 66.760,79 EUR (brutto) an das Ingenieurbüro Probst GmbH, NL Gera, Leibnitzstraße 88 in 07548 Gera.**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**

**Der Antrag wird einstimmig angenommen.**

**TOP 6: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung eines Stützpunktes in Dreba**

Vorlage Nr. 510/2019-2024

Frau Weller gibt Erläuterungen zum Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Herr Schilling fragt, ob eine Stellungnahme des Ortsteilrates vorliegt. Frau Weller informiert darüber, dass der Ortsteilrat dem Vorhaben einstimmig zugestimmt hat. Als Hinweis wurde gegeben, dass die entsprechenden Pachtverhältnisse auf dem Grundstück nochmals geprüft werden sollten.

Herr Schilling bemängelt, dass den beigefügten Unterlagen nicht zu entnehmen ist, an welcher Örtlichkeit das Vorhaben geplant ist. Er bittet darum, das jeweilige Bauvorhaben im Lageplan darzustellen. Andernfalls hält er den Lageplan für nicht sachdienlich. Frau Weller informiert, dass die Lagepläne aus den eingereichten Bauanträgen als Anlage zur Beschlussvorlage verwendet werden.

Auf Nachfrage von Herrn Schilling erläutert Frau Weller, dass das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude zurückgebaut und an dieser Stelle ein Neubau errichtet werden soll. Außerdem zeigt sie den Standort nochmals anhand von Plänen aus der Power-Point-Präsentation.

Herr Günther fragt, ob in dem Bereich die Löschwasserversorgung gesichert ist. Herr Schilling erklärt, dass dies im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange durch das Bauordnungsamt des Landratsamtes geprüft wird.

Frau Kühn möchte wissen, ob seitens der Stadt Neustadt an der Orla Rücksprache mit dem Ortsteilrat bezüglich der gegenteiligen Einschätzung zum Vorhaben genommen wurde. Dies verneint Herr Weiße. Frau Kühn fragt, ob dem Antragsteller gegebenenfalls ein anderes Grundstück für die Realisierung seines Vorhabens angeboten werden könnte. Frau Weller erklärt, dass im Ortsteil Dreba keine städtischen Grundstücke zur Verfügung stehen. Eventuell ist zu prüfen, ob im Ortsteil Knau leerstehende Gebäude für das Vorhaben genutzt werden könnten.

Herr Rattke schätzt ein, dass sich der beantragte Standort zur Errichtung des Stützpunktes gut eignet, da zum einen vorhandene Gebäude mit genutzt werden können und sich das Grundstück am Ortsrand befindet.

Herr Wunsch äußert sich bezüglich eines Alternativstandortes: Derzeit nutzt die DLG in Knau ein Mehrzweckgebäude. Dort ist nach seiner Einschätzung noch freie Kapazität. Er schlägt vor, den Standort in Knau nochmals zu prüfen und das Vorhaben gegebenenfalls dort umzusetzen.

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende weist darauf hin, dass seitens der Stadträte nicht über einen Standort zu entscheiden ist. Dem Gremium obliegt lediglich die Beschlussfassung über das gemeindlichen Einvernehmen zum vorliegenden Antrag.

**Beschluss Nr.: BuUA/209/22/2022**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Erweiterung eines Stützpunktes in Dreba, Gemarkung Dreba, Flur 1, Flurstücke 28 und 29/7.**

**Abstimmung: Ja: 2 Nein: 0 Enthaltung: 5 Befangen: 0**

**Der Antrag wird mehrheitlich angenommen.**

**TOP 7: Beschlussfassung über die Vergabe der Bauleistung: „Außenanlage und barrierefreier Zugang Gemeindehaus Dreba“ in Dreba**

Vorlage Nr. 511/2019-2024

Frau Weller informiert über den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Auf Nachfrage von Herrn Schilling, ob mit der Baufirma schon Erfahrungen gesammelt werden konnten, erklärt Frau Weller, dass ihr dazu nichts bekannt ist. Herr Franz bestätigt, dass es sich bei der Firma um ein solides Unternehmen handelt.

**Beschluss Nr.: BuUA/210/22/2022**

**Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Angebotsauswertung zur beschränkten Ausschreibung zur Errichtung eines barrierefreien Zuganges zum Gemeindehaus Dreba und der Neugestaltung der Außenanlagen zur Kenntnis und beschließt die Vergabe von Bauleistungen an die Firma Wieduwilt Bau GmbH, 07907 Schleiz-Lössau, zu einer Angebotssumme in Höhe von 74.340,94 EUR (brutto).**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**

**Der Antrag wird einstimmig angenommen.**

**TOP 8: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Befreiung von der Örtlichen Bauvorschrift „Dachgestaltung“ des Bebauungsplanes „Wohnbebauung für den Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße“, Neustadt**

Vorlage Nr. 512/2019-2024

Frau Weller erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

**Beschluss Nr.: BuUA/211/22/2022**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Befreiung von der Örtlichen Bauvorschrift „Dachgestaltung“ des Bebauungsplanes „Wohnbebauung für den Bereich zwischen Centbaumweg und Arnshaugker Straße“ in Neustadt an der Orla, Gemarkung Neustadt, Flur 12, Flurstück 1658/25.**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**

**Der Antrag wird einstimmig angenommen.**

**TOP 9: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.3 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neustadt/Orla – Molbitz/ Dreitzsch 1. Änderung“**

Vorlage Nr. 513/2019-2024

Frau Weller informiert über den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlag

**Beschluss Nr.: BuUA/212/22/2022**

**Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.3 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Neustadt/Orla – Molbitz/ Dreitzsch 1. Änderung“ in Neustadt an der Orla, Gemarkung Neustadt, Flur 4, Flurstücke 199/9, 220/46, 220/47, 220/55.**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0**

**Der Antrag wird einstimmig angenommen.**

**TOP 10: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Stützmauer Einfriedung in Neustadt an der Orla**

Aufgrund noch fehlender Unterlagen wird der Tagesordnungspunkt durch die Stadtverwaltung von der Tagesordnung genommen.

**TOP 11: Bürgeranfragen/Verschiedenes**

Es gibt keine Wortmeldungen.

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:14 Uhr. Nach einer kurzen Pause folgt der nichtöffentliche Teil.

René Schilling  
stellv. Ausschussvorsitzender

Ina Güdter  
Schriftführerin

Verteiler:

Bürgermeister, Stadtratsmitglieder, sachkundige Bürger, Fachbereichsleiter, Fachdienstleiter, Gremienmanagement (z. d. A.)