



Niederschrift

über die 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses (BuUA/23/2019-2024) der Stadt Neustadt an der Orla (öffentlicher Teil)

Datum, Uhrzeit: 21.11.2022, 18:30 Uhr bis 19:07 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 22. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.10.2022 (öffentlicher Teil)
3. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Einfriedung eines Grundstücks an der Heinrichsruhe 1, Neustadt an der Orla
4. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Tierunterstandes in der Krautgasse, Neustadt an der Orla
5. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Stützmauer/Einfriedung an der Sachsenburg 1a, Neustadt an der Orla
6. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses in der Talstraße, OT Moderwitz
7. Bürgeranfragen/Verschiedenes

Anwesenheit:

Ralf Weiße	- Bürgermeister
Bernd Rosenbusch	- Ausschussvorsitzender
Denny Günther	- Ausschussmitglied - Stadtrat
Gabriele Kühn	- Ausschussmitglied - Stadträtin
Ina Ricke	- Ausschussmitglied - Stadträtin
René Schilling	- Ausschussmitglied - Stadtrat
Alexander Stahl	- Ausschussmitglied - Stadtrat
Karl-Heinz Stolze	- Ausschussmitglied - Stadtrat
Alexander Franz	- Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger
Frank Lenz	- Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger
Sylvio Otto	- Ortsteilbürgermeister Breitenhain-Strößwitz
Lisa Fischer	- Fachdienstleiterin Ordnung
Ronny Schwalbe	- Fachbereichsleiter Stadtmanagement
Jana Weller	- Fachdienstleiterin Bau
Ina Güdter	- Schriftführerin
Pascal Weiser	- Stadtrat - Gast
Peter Döpel	- Stadtrat - Gast
Steffen Engler	- Stadtrat - Gast
Denny Lukes	- Stadtrat - Gast
Tobias Schönefeld	- Büro SVU Dresden – Gast

Abwesend:

Daniel Spielmann	- Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger – entschuldigt
Enrico Rattke	- Ausschussmitglied - sachkundiger Bürger - unentschuldigt

TOP 1: Bestätigung der Tagesordnung (öffentlicher Teil)

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die 23. Sitzung und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses ordnungsgemäß geladen worden sind. Von acht Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses sind acht Ausschussmitglieder anwesend. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit **beschlussfähig**.

Seitens der Ausschussmitglieder, Fachbereichsleiter sowie Fachdienstleiter erfolgen **keine** Änderungsvorschläge.

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses bestätigen die vorliegende Tagesordnung der 23. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Neustadt an der Orla (öffentlicher Teil).

**Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0
Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.**

TOP 2: Kontrolle und Genehmigung der Niederschrift der 22. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.10.2022 (öffentlicher Teil)

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der 22. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.10.2022 konnte im Gremieninformationssystem eingesehen werden.

Herr Rosenbusch bittet um Korrektur der Anwesenheit in der letzten Niederschrift. Frau Weller ist als entschuldigt aufgeführt, hat aber tatsächlich an der Sitzung teilgenommen.

Beschluss Nr.: BuUA/215/23/2022

Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses genehmigen die Niederschrift aus der 22. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Neustadt an der Orla vom 10.10.2022 (öffentlicher Teil).

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 1 Befangen: 0
Die Niederschrift wird mehrheitlich angenommen.**

TOP 3: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Einfriedung eines Grundstücks an der Heinrichsruhe 1, Neustadt an der Orla

Vorlage Nr. 517/2019-2024

Frau Weller erläutert den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Herr Stolze merkt an, dass die Thematik der Sicherheit bei dem beantragten Vorhaben eine nicht unerhebliche Rolle spielt. Der Bauherr versucht sich gegen unbefugten Zutritt zu schützen und die Stadt ist offensichtlich nicht in der Lage, da eine Lösung anzubieten.

Frau Kühn stellt fest, dass man spätestens mit dem Verkauf des Grundstückes mit einer veränderten Situation der vorhandenen Wanderwege in dem Bereich hätte rechnen müssen. Sie zeigt Verständnis für das Bedürfnis des Grundstückseigentümers nach Privatsphäre. Jedoch ist ihr aufgefallen, dass der beantragte Zaun bereits errichtet wurde.

Herr Schilling nimmt Bezug auf die Wortmeldung von Herrn Stolze und legt dar, dass der Grundstückseigentümer grundsätzlich sein Haus einzäunen kann. Jedoch darf der Wald nicht eingezäunt werden.

Frau Kühn fragt, ob im Falle der Ablehnung des Bauantrages dem Bauherren Alternativen aufgezeigt werden oder ob wenigstens der Einzäunung des Gebäudes zugestimmt werden könnte. Frau Weller erklärt, dass mit dem Antragsteller bereits Rücksprache bezüglich der

Genehmigungsfähigkeit seines Vorhabens geführt wurde und eine Beschlussfassung nur zum vorliegenden Bauantrag erfolgen kann.

Herr Lenz fragt, ob auf einem Lageplan erkennbar ist, wo der jetzige Weg entlang der Heinrichsruhe verläuft und ob dieser von der Einzäunung betroffen ist. Frau Weller zeigt die Wegeführung anhand des Lageplanes. Diese befindet sich oberhalb des Grundstückes „Heinrichsruhe“. Herr Schwalbe ergänzt, dass der Grundstückseigentümer eine Umverlegung von Wanderwegen im Vorfeld mit der Stadt Neustadt an der Orla abgestimmt hat.

Aus Sicht von Herrn Lenz wäre es wichtig, den Wanderweg nach Molbitz in geeigneter Form wieder zu reaktivieren, da es sich hierbei um eine über Jahrzehnte stark genutzte Wanderstrecke handelt.

Beschluss Nr.: BuJA/216/23/2022

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Einfriedung eines Grundstückes in Neustadt an der Orla, Gemarkung Neustadt, Flur 9, Flurstück 1212.

Abstimmung: Ja: 0 Nein: 5 Enthaltung: 3 Befangen: 0

Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.

TOP 4: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Tierunterstandes in der Krautgasse, Neustadt an der Orla

Vorlage Nr. 519/2019-2024

Die Fachdienstleiterin Bau informiert über den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Beschluss Nr.: BuJA/217/23/2022

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Tierunterstandes in Neustadt an der Orla, Gemarkung Neustadt, Flur 10, Flurstück 1319.

Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TOP 5: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Stützmauer/Einfriedung an der Sachsenburg 1a, Neustadt an der Orla

Vorlage Nr. 520/2019-2024

Frau Weller gibt Erläuterungen zum Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Herr Günther hinterfragt die Anmerkung der enger werdenden Zufahrt. Soweit ihm bekannt ist, wurde durch die Feuerwehr die Situation vor Ort eingeschätzt und ausgesagt, dass die weiter hinten liegenden Grundstücke mit den notwendigen Fahrzeugen erreicht werden können. Daraus schließt er, dass die Zuwegung nicht zu schmal sein kann. Herr Weiße informierte darüber, dass eine Vorortbegehung stattfand und die Feuerwehr die Situation als unproblematisch beurteilt. Sollte dies separat beantragt werden, würde die Zufahrt durch die Feuerwehr nochmals geprüft.

Herr Schilling schätzt es als schwierig ein, wenn der Weg durch die Errichtung der Mauer so schmal wird, dass für die Zufahrt zu den weiteren Anliegern keine ausreichende Straßenbreite mehr gewährleistet werden kann (beispielsweise für die Anlieferung von Heizöl oder Fahrzeuge des Zweckverbandes). Herr Schilling hält eine für alle Beteiligten verträgliche Lösung für wünschenswert. Den Anwohnern, die ihre Gebäude mit einer rechtskräftigen Baugenehmigung errichtet haben, müsste weiterhin die Erschließung gesichert werden. Für ihn zählen die

Erreichbarkeit für die Feuerwehr sowie Ver- und Entsorgung zu „öffentlichen Belangen“ und daher ist es wichtig, dies zu gewährleisten.

Frau Kühn möchte wissen, ob bei den Vorortgesprächen eine Bereitschaft seitens des Eigentümers bestand, dort einzulenken. Frau Weller informiert, dass der Eigentümer bei dem Gespräch nicht dabei war. Ein Angebot, dass sich die Stadt mit dem Eigentümer in Verbindung setzt, wurde von den Eigentümern der dahinterliegenden Grundstücke abgelehnt. Sie wollten selbst eine Klärung mit dem Eigentümer des Weges herbeiführen und eine Lösung finden, um die Kosten für eine Verbreiterung des Weges gemeinsam zu tragen.

Herr Weiße erläutert ergänzend, dass die Anwohner, welche auf den Weg angewiesen sind, grundbuchlich gesichert eine Zufahrtsbreite von 3,50 m haben. Diese müssten die Anwohner gegebenenfalls rechtlich einfordern.

Frau Weller bejaht die Nachfrage von Herrn Stolze, ob es sich hierbei um ein Wegerecht handelt, welches auch die Breite des Weges regelt.

In der weiteren Diskussion wird eingeschätzt, dass sich die vorhandene Situation ungünstig für die weiteren Anlieger darstellt. Jedoch ist ein Eingreifen der Stadt nicht möglich.

Frau Weller betont nochmals, dass das Vorhaben aus rein bauordnungsrechtlicher Sicht zulässig ist. Die weiteren Angelegenheiten sind privatrechtlich zu regeln.

Herr Stolze fragt, ob mit der Zustimmung zum Bauantrag die Auflage erteilt werden kann, dass der Grundstückseigentümer das Wegerecht in der erforderlichen Breite einhält. Dies verneint Frau Weller.

Beschluss Nr.: BuUA/218/23/2022

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung einer Stützmauer / Einfriedung in Neustadt an der Orla, Gemarkung Neustadt, Flur 9, Flurstück 1275/9.

Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0 Befangen: 0

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

TOP 6: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses in der Talstraße, OT Moderswitz

Vorlage Nr. 524/2019-2024

Die Fachdienstleiterin Bau informiert über den Sachverhalt anhand der Beschlussvorlage.

Auf Nachfrage von Frau Ricke, warum der Bauherr sein Gebäude genau an dieser Stelle des Grundstückes anordnen möchte, erläutert Frau Weller, dass das Flurstück relativ schmal ist und im vorderen Bereich das Gebäude nicht so gebaut werden kann, wie geplant. Dem Antragsteller wurde mitgeteilt, dass das Gebäude nicht unmittelbar an der Straße, jedoch im vorderen Bereich des Grundstückes errichtet werden müsste.

Herr Franz fragt, ob die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden eingehalten werden können, wenn der Antragsteller das Gebäude im vorderen Bereich des Grundstückes errichten würde.

Frau Weller erklärt, dass dies unmittelbar an der Straße nicht möglich wäre.

Um das geplante Gebäude im Innenbereich nach Baugesetzbuch anzuordnen, wäre eine geringfügige Verschiebung vom jetzt geplanten Standort aus in Richtung Straße notwendig.

Durch Herrn Stolze wird angefragt, ob auch eine Grenzbebauung möglich wäre. Frau Weller bejaht und erklärt, dass zu beiden Seiten eine Grenzbebauung zulässig ist. Dies müsste entsprechend beantragt werden.

Beschluss Nr.: BuUA/219/23/2022

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses in Neustadt an der Orla, Gemarkung Moderwitz, Flur 2, Flurstück 104/2.

Abstimmung: Ja: 0 Nein: 6 Enthaltung: 2 Befangen: 0

Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt.

TOP 7: Bürgeranfragen/Verschiedenes

Beschilderung an Landesstraße

Herr Stahl spricht folgende Thematik an:

Auf der Landesstraße L1110 nach dem Forsthaus Waldfrieden in Richtung Lichtenau befindet sich hinter einer Rechtskurve die Ausfahrt des „Raufenweges“ aus dem Wald. Diese Ausfahrt wird derzeit insbesondere wegen Aufräumarbeiten im Wald durch Borkenkäferbefall stark frequentiert. Es kam dort bereits zu gefährlichen Situationen, weil die Stelle schlecht einsehbar ist. Herr Stahl fragt, ob es möglich ist, eine Beschilderung „Vorsicht - gefährliche Ausfahrt“ anzubringen.

Dieser Hinweis wird durch die Verwaltung entgegengenommen und an die zuständige Behörde weitergeleitet.

Mobilfunkanlage Lichtenau

Herr Stahl hat von der Firma die Information erhalten, dass die Maßnahme im Jahr 2023 umgesetzt werden soll.

Der Ausschussvorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:07 Uhr. Nach einer kurzen Pause folgt der nichtöffentliche Teil.

Bernd Rosenbusch
Ausschussvorsitzender

Ina Güdter
Schriftführerin

Verteiler:

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