



## Niederschrift

### über die 11. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses (BuLA/11/2024-2029) der Stadt Neustadt an der Orla (öffentlicher Teil)

---

**Datum, Uhrzeit:** 22.01.2026, 18:30 Uhr bis 20:33 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 10. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses vom 13.11.2025 (öffentlicher Teil)
3. Beschlussfassung über die Genehmigung der Entwurfsplanung und Weiterführung des Bauvorhabens "Neubau Busbahnhof", Triptiser Straße in Neustadt an der Orla
4. Beschlussfassung über den Ausbau der Straße „Hain“ in Neustadt an der Orla - Grundsatzbeschluss
5. Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindl. Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau v.2 Milchviehställen zu Schweineställen, Anbau von überdachten Auslaufflächen, Neubau von Futtermittelsilos im OT Linda, Neustadt an der Orla
6. Aufhebung des Beschlusses BuLA/038/04/2025 über den Abschluss einer Vereinbarung zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Errichtung von Windenergieanlagen im Windpark Schmieritz, gemäß §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz
7. Bürgeranfragen/Verschiedenes

##### Anwesenheit:

Weißer, Ralf	Bürgermeister
Franz, Alexander	Ausschussvorsitzender
Döpel, Peter	Ausschussmitglied - Stadtrat
Hofmann, Thomas	Ausschussmitglied - Stadtrat - Vertretung für Frau Laura Wagner
Löffler, Conny	Ausschussmitglied - Stadträtin - Vertretung für Herrn Christoph Rückel
Mellerke, Robert	Ausschussmitglied - Stadtrat
Weise, Marco	Ausschussmitglied - Stadtrat
Weiser, Pascal	Ausschussmitglied - Stadtrat
Gumpert, Helmut	Stadtrat (bis 20:19 Uhr)
Militzer, Andreas	Stadtrat
Käßner, Mandy	sachkundige Bürgerin
Lenz, Frank	sachkundiger Bürger
Radicke, Robert	sachkundiger Bürger
Ricke, Ina	sachkundige Bürgerin
Stöckel, Martin	sachkundiger Bürger
Fieder, Andreas	Ortsteilbürgermeister Stanau
Oertel, Frank	Ortsteilbürgermeister Linda
Wunsch, Thomas	Ortsteilbürgermeister Knau
Kappe, Steffi	Fachdienstleiterin Gebäude- und Liegenschaftsmanagement
Weller, Jana	Fachdienstleiterin Bau
Klimkeit, Manuela	Schriftführerin
Herr Willing	Ingenieurbüro wbu Saalfeld

**Abwesend entschuldigt:**

Rückel, Christoph	Ausschussmitglied - Stadtrat
Wagner, Laura	Ausschussmitglied - Stadträtin
Bräunel, Falko	sachkundiger Bürger

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

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die 11. Sitzung und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Liegenschaftsausschusses ordnungsgemäß geladen wurden. Von acht Mitgliedern des Bau- und Liegenschaftsausschusses sind acht Ausschussmitglieder anwesend. Der Bau- und Liegenschaftsausschuss ist somit **beschlussfähig**.

Seitens der Mitglieder des Bau- und Liegenschaftsausschusses sowie den Fachdienstleiterinnen erfolgen **keine** Änderungsvorschläge.

**Die Mitglieder des Bau- und Liegenschaftsausschusses der Stadt Neustadt an der Orla bestätigen die vorliegende öffentliche Tagesordnung der 11. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses der Stadt Neustadt an der Orla.**

**Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0**

**Die Tagesordnung wird einstimmig angenommen.**

**TOP 2: Kontrolle und Genehmigung der Niederschrift der 10. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses vom 13.11.2025 (öffentlicher Teil)**

Die Niederschrift des öffentlichen Teils der 10. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses vom 13.11.2025 konnte im Gremieninformationssystem eingesehen werden. Seitens der Stadtratsmitglieder sowie der Fachdienstleiterinnen erfolgen **keine** Änderungsvorschläge.

**Beschluss Nr.: BuLA/103/11/2026**

**Die Mitglieder des Bau- und Liegenschaftsausschusses der Stadt Neustadt an der Orla genehmigen die Niederschrift aus der 10. Sitzung des Bau- und Liegenschaftsausschusses der Stadt Neustadt an der Orla vom 13.11.2025 (öffentlicher Teil).**

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

**Die Niederschrift wird mehrheitlich angenommen.**

**TOP 3: Beschlussfassung über die Genehmigung der Entwurfsplanung und Weiterführung des Bauvorhabens "Neubau Busbahnhof", Triptiser Straße in Neustadt an der Orla**

**Vorlage Nr. 150/2024-2029**

Frau Weller informiert, dass im letzten Jahr die drei Vorplanungsvarianten bezüglich des Neubaus Busbahnhof vorgestellt wurden. Nach nochmaliger Prüfung der Kosten- und Finanzaufstellung entschied man sich für die Planungsvariante 3. Diese schließt den Bau eines Kreisverkehrs in der Triptiser Straße mit ein. Die Entwurfsplanung liegt nun vollständig vor und wird in der heutigen Sitzung durch das Planungsbüro wbu vorgestellt.

Herr Franz beantragt Rederecht für Herrn Willing vom Planungsbüro wbu.

**Antrag auf Rederecht:**

*Herr Willing erhält zu diesem Tagesordnungspunkt das Rederecht.*

*Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0*

*Der Antrag wird einstimmig angenommen.*

Herr Willing stellt anhand einer Power Point Präsentation die Entwurfsplanung vor und gibt Erläuterungen zu den Punkten, welche sich gegenüber der Vorplanung geändert haben. Er informiert über die Errichtung des Kreisverkehrs sowie den Asphaltaufbau gemäß den Regelwerken.

Des Weiteren gibt er Auskunft über die Anordnung der PKW-Stellflächen sowie über die Herstellung der 4 Haltestellen mit einer Länge von je 15m in Sägezahnaufstellung und die Herstellung von Warteschleifen für Busse. Herr Willing zeigt den Eingriff in die Bestandsböschung und die Abfangung des Höhenunterschiedes durch Stützelemente auf. Ebenfalls informiert er über die Herstellung behindertengerechter Gehwege Richtung Bahnhofstraße sowie die Errichtung einer Treppenanlage als direkte Anbindung für Fußgänger in Richtung Bahnhofsgebäude. Er teilt mit, dass ein Radschutzstreifen errichtet wird.

In seinen weiteren Ausführungen informiert er über den Terminablauf. Die Ausschreibung der Fällarbeiten wurde bereits durchgeführt. Beabsichtigt ist, die Fällarbeiten in der 7./ 8. KW 2026 durchzuführen. Ziel ist es, in der Stadtratssitzung vor den Sommerferien den Auftrag für den Neubau zu erteilen, um in der 30. KW mit dem Bau zu beginnen. Geplantes Bauende ist die 39. KW 2027. Während des 1. Bauabschnittes wird die Triptiser Straße voll gesperrt. Die Umleitung erfolgt über die Ortsumgehungsstraße.

Auf Nachfrage von Herrn Weiser informiert Herr Willing, dass die Baustellendurchfahrt ab der 30. KW 2026 bis Weihnachten 2026 gesperrt ist. Er teilt auf die Frage von Herrn Weiser mit, dass 7 – 8 Fahrradständer geplant sind. Frau Weller verweist darauf, dass bei der Bahnhofsplannung ebenfalls Fahrradständer vorgesehen sind. Der Regenwasseranschluss ist ausreichend, informiert Herr Willing auf Nachfrage. Des Weiteren teilt er mit, dass der geplante Radweg die aktuell verkehrssicherste Lösung durch den Kreisverkehr ist.

Auf Anfrage von Herrn Hofmann informiert Herr Willing, dass für den 2. Bauabschnitt im Bereich der Triptiser Straße Behelfshaltestellen entstehen. Im Bereich des Kreisverkehrs dürfen keine Schutz- oder Fahrradstreifen ausgewiesen sein, teilt Herr Willing zur Frage von Herrn Lenz mit.

Herr Weise empfindet den Entwurf als sehr gelungen. Er verweist darauf, dass er die schräge Variante der Parkplätze aus der Vorplanung bevorzugt. Als positives Beispiel benennt er Parkplätze in Pößneck. Sollten die Parkplätze schräg angeordnet werden, würde sich die Anzahl um 2 – 4 reduzieren, teilt Herr Willing mit. Frau Weller verweist darauf, dass neben dem Bahnhofsgebäude auch Stellflächen vorgesehen sind.

Antrag Marco Weise, CDU-Fraktion:

*Die Entwurfsplanung ist dahingehend anzupassen, dass die Stellflächen für Pkws von 90° auf 45° Anordnung geändert werden bei maximaler Auslastung der Fläche.*

*Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 1*

*Der Antrag wird mehrheitlich angenommen.*

Auf Anfrage von Frau Ricke teilt Herr Willing mit, dass keine Fußgängerüberwegstreifen vorgesehen sind. Die Breite der Straße ermöglicht es, den Schutzstreifen weiterzuführen.

Herr Döpel empfindet es nicht als die richtige Vorgehensweise, das vorhandene Konzept „aus den Angeln“ zu heben. Herr Franz schlägt vor, aus dem Konzept die Auffahrt auf den Radweg zu streichen. Vorgeschlagen wird, dass, wenn die Fahrbahnbreiten perspektivisch einen Schutzstreifen ermöglichen, dieser umgesetzt wird. Ansonsten bleibt die vorgestellte Auffahrt auf den Rad-/Gehweg gemäß der vorgestellten Entwurfsplanung bestehen.

Herr Hofmann schlägt vor, den Beschluss zu fassen und Herrn Willing die Umsetzung des Radweges „mitzugeben“. Herr Weise empfiehlt, diese Thematik im nächsten Bau- und Liegenschaftsausschuss zu beraten.

Änderungsantrag zur Beschlussempfehlung von Herrn Alexander Franz, CDU-Fraktion:

*Der Bau- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Neustadt an der Orla beschließt:*

1. Der vorliegenden Entwurfsplanung-Leistungsphase 3 HOAI (Anlagen 1-6) mit Kostenberechnung gemäß DIN276 (Anlage 7) für den „Neubau des Busbahnhofes“, Triptiser Straße in Neustadt an der Orla wird mit folgender Änderung zugestimmt:
- Anpassung der Parkplätze auf eine schräge Anordnung bei maximaler Ausnutzung der Parkflächen.

Die Genehmigung zur Fortführung der Planungen auf Grundlage der Entwurfsplanung wird erteilt.

Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

Herr Willing verlässt 19:36 Uhr die Sitzung.

#### **Beschluss Nr.: BuLA/104/11/2026**

**Der Bau- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Neustadt an der Orla beschließt:**

1. Der vorliegenden Entwurfsplanung-Leistungsphase 3 HOAI (Anlagen 1-6) mit Kostenberechnung gemäß DIN 276 (Anlage 7) für den „Neubau des Busbahnhofes“, Triptiser Straße in Neustadt an der Orla wird mit folgender Änderung zugestimmt:
- Anpassung der Parkplätze auf eine schräge Anordnung bei maximaler Ausnutzung der Parkflächen.

Die Genehmigung zur Fortführung der Planungen auf Grundlage der Entwurfsplanung wird erteilt.

Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0

Der Antrag wird einstimmig angenommen.

#### **TOP 4: Beschlussfassung über den Ausbau der Straße „Hain“ in Neustadt an der Orla - Grundsatzbeschluss**

Vorlage Nr. 151/2024-2029

---

Frau Weller erläutert anhand der Vorlage den Sachverhalt.

Herr Franz ist der Meinung, dass dieses Bauvorhaben nicht umgesetzt werden sollte, da sich die Mehrheit der Anwohner dagegen ausgesprochen hat. Sie sollten nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden.

Auf Anfrage von Herrn Döpel teilt Frau Weller mit, dass, wenn es sich um eine erstmalige Erschließung handelt, das Baurecht gilt. Hiernach gilt, dass in Verbindung mit der bestehenden Erschließungsbeitragssatzung bei Straßenbau entsprechende Erschließungsbeiträge erhoben werden müssen.

Auf Anfrage von Herrn Lenz, ob jeder Ermessensspielraum ausgeschöpft wurde, sagt Frau Weller, dass es keinen Spielraum gibt. Der Bürgermeister teilt mit, dass eine Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde und dem Landratsamt erfolgte.

Auf Anfrage von Herrn Döpel, teilt der Bürgermeister mit, dass weiterhin bei Bedarf eine Instandhaltung des Weges erfolgt.

#### **Beschluss Nr.: BuLA/105/11/2026**

**Der Bau- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Neustadt an der Orla beschließt im Grundsatz den Ausbau der Straße „Hain“ in Neustadt an der Orla.**

Abstimmung: Ja: 0 Nein: 8 Enthaltung: 0

Der Antrag wird einstimmig abgelehnt.

**TOP 5: Beschlussfassung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau von 2 Milchviehställen zu Schweineställen, Anbau von überdachten Auslaufflächen, Neubau von Futtermittelsilos im Ortsteil Linda, Neustadt an der Orla**

Vorlage Nr. 152/2024-2029

Frau Weller erläutert anhand der Vorlage den Sachverhalt.

Herr Franz beantragt Rederecht für Herrn Gumpert.

Antrag auf Rederecht:

*Herr Gumpert erhält zu diesem Tagesordnungspunkt das Rederecht.*

*Abstimmung: Ja: 8 Nein: 0 Enthaltung: 0*

*Der Antrag wird einstimmig angenommen.*

Herr Gumpert findet es bedauerlich, dass kein Vertreter des Betriebes zur öffentlichen Sitzung des Ortsteilrates in Linda eingeladen wurde. Die Agrofarm Knau eG ist seit 35 Jahren ein verlässlicher Partner in den Ortsteilen des Oberlandes. Zurzeit sind dort 220 Mitarbeiter beschäftigt. Mittlerweile stärkster Wirtschaftszweig neben der Landwirtschaft ist die Vermarktung von eigenem „Schlachtvieh“. Die Schweine werden ausschließlich in Ställen gemästet, die in den Gemarkungen Knau, Posen, Kleina und Linda liegen. In Linda stehen neben den Schweinen noch 250 Rinder (ganzjährig) und 100 Mutterkühe (im Winter) in den Ställen. In Summe stehen in Linda rund 450 Großtiereinheiten. Es gibt die Überlegung, die Betriebsabläufe zur rationalisieren und die Ausstattungsverhältnisse (Tierwohl) zu verbessern. Des Weiteren soll die Mastschweineerzeugung für die nächsten 25 Jahre erhalten werden. Die Stallanlage in Linda soll ausschließlich zur Schweinemast genutzt werden. Die Vieheinheiten werden sinken. Weniger Vieheinheiten bedeutet weniger Futtertransport, weniger Abtransport von Exkrementen und weniger Abluftemission. Eine erhebliche Verbesserung des Tierwohls wird durch den überdachten Auslauf an den Längsseiten der beiden Ställe gewährleistet. Ziel ist es, den alten Schweinestall in Kleina stillzulegen. Die Fläche kann danach revitalisiert werden. In Posen ist eine deutliche Reduzierung der Mastschweine vorgesehen. Die Stallanlage Linda wurde 1986 als Mastanlage konzipiert. Seit 2002 wird neben Rindermast auch Schweinemast betrieben. Die Ortsnähe der Anlage besteht seit nunmehr 40 Jahren. Es gibt in Linda keinen Leerstand an Wohngebäuden, wegen der Mastanlage. Das Risiko zur Infizierung mit der Schweinepest steigt durch den Umbau der Anlage nicht an.

Die Investition ermöglicht der Agrofarm Knau eG die zukunftsfähige betriebswirtschaftliche Weiterführung der Schweinemast. Es gibt deutliche Verbesserungen der Haltungsbedingungen der Nutztiere.

Die Stadträte sollten sich bei solchen Entscheidungen nicht nur auf das eine Objekt in Linda konzentrieren, sondern auch auf die genannten Zusammenhänge. Herr Gumpert bittet um Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Stadträte.

Herr Döpel fragt, warum zur öffentlichen Ortsteilratssitzung kein Vertreter der Agrofarm anwesend war. Herr Oertel teilt mit, dass die Anfragen der Stadt an die Ortsteilräte weitergeleitet wurden. Ein Vertreter der Agrofarm Knau eG wurde nicht eingeladen. Herr Oertel verweist darauf, dass es im Gebiet Laskau eine freistehende Stallanlage mit einem großen Leerstand gibt, welche genutzt werden könnte.

Herr Hofmann fragt, ob es bereits eine Informationsveranstaltung für die Bürger vor Ort gab. Er hat große Sorge, dass die Stadträte die falsche Entscheidung treffen könnten. Die Bedenken sollten ausdiskutiert werden.

Eine Rückstellung des Tagesordnungspunktes ist nicht möglich, da Fristen laufen.

Durch Herrn Weise teilt mit, dass, wenn der Stadtrat sich dagegen entscheidet, das gemeindliche Einvernehmen durch das Landratsamt ersetzt wird.

Frau Weller ergänzt, dass die Bedenken mit der Emissionsprognose widerlegt wurden. Sie schließt eine Vertagung des TOP aufgrund von anstehenden Fristen aus. Bei einer Ablehnung bedarf es einer baurechtlichen Begründung.

*Herr Gumpert und Herr Oertel verlassen 20:19 Uhr die Sitzung.*

**Beschluss Nr.: BuLA/106/11/2026**

**Der Bau- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Neustadt an der Orla beschließt die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zum Antrag auf Baugenehmigung für den Umbau von zwei Milchviehställen zu Schweineställen, Anbau von überdachten Auslauflächen, Neubau von Futtermittelsilos in OT Linda, Gemarkung Linda, Flur 3, Flurstück 867**

**Abstimmung: Ja: 4 Nein: 0 Enthaltung: 4**

***Der Antrag wird mehrheitlich angenommen.***

**TOP 6: Aufhebung des Beschlusses BuLA/038/04/2025 über den Abschluss einer Vereinbarung zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Errichtung von Windenergieanlagen im Windpark Schmieritz, gemäß §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz**

Vorlage Nr. 153/2024-2029

Frau Kappe erläutert anhand der Vorlage den Sachverhalt.

Herr Franz fragt, ob die Firma meridian Ausgleichsmaßnahmen geplant hat und verweist auf einen Online-Artikel über den Windpark in Eineborn. Er informiert, dass die Firma meridian Windpark Schmieritz GmbH & Co. KG vor einigen Jahren auch die Stadt Neustadt angeschrieben und nach dem Bedarf von Austauschflächen gefragt hat. Durch den Fachdienst Bau wurde hierfür die Fläche des ehemaligen Freibades vorgesehen.

*Herr Oertel nimmt ab 20:22 Uhr wieder an der Sitzung teil.*

Herr Franz stellt klar, dass entgegen der öffentlichen Darstellung von meridian Ausgleichsflächen in der Gemarkung Neustadt angeboten wurden und darüber auch im Januar 2025 einem Vertrag zur Ausgleichsmaßnahme „Freibad“ im Ausschuss zugestimmt wurde.

Herr Döpel und Herr Hoffmann merken an, dass die Reaktion von meridian nachvollziehbar ist und man im Zusammenhang mit der Verweigerung der Wegerechte für meridian damit rechnen musste, dass diese ihr Angebot für Ausgleichsleistungen im „Freibad“ zurückziehen.

Herr Weise verweist darauf, dass auch andere Firmen Ausgleichsleistungen ausführen müssen. Hierfür kann die Fläche des ehemaligen Freibades angeboten werden.

**Beschluss Nr.: BuLA/107/11/2026**

**Der Bau- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Neustadt an der Orla beschließt die Aufhebung des Beschlusses BuLA/038/04/2025 über den Abschluss einer Vereinbarung zur Umsetzung von Ausgleichs- & Ersatzmaßnahmen im Zuge der Errichtung von Windenergieanlagen im Windpark Schmieritz, gemäß §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz**

**Abstimmung: Ja: 7 Nein: 0 Enthaltung: 1**

***Der Antrag wird mehrheitlich angenommen.***

---

## **TOP 7: Bürgeranfragen/Verschiedenes**

---

Es gibt folgende Wortmeldungen:

### **Baumaßnahme Markt**

Auf Anfrage von Herrn Weise teilt Frau Weller mit, dass sich neues Pflaster für den Markt zurzeit auf dem Weg nach Deutschland befindet. Zur Frage von Herrn Radicke informiert sie, dass durch die Firma Krüger wetterbedingt die Arbeiten noch nicht wieder aufgenommen werden können. Inwieweit sich das auf das festgelegte Bauende auswirkt, ist unklar.

### **Windenergie**

Herr Oertel fragt, ob Mittel, welche der Stadt pro kWh zugeführt werden, in die betreffende Region eingesetzt werden. Der Bürgermeister informiert, dass gesetzlich geregelt ist, dass 0,2 ct. pro erzeugter kWh an die Stadt zu zahlen sind. Da Linda und Moderwitz als Ortsteile zu Neustadt gehören, fließen diese Mittel in den städtischen Haushalt.

Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, beendet der Ausschussvorsitzende den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:33 Uhr.

Nach einer kurzen Unterbrechung wird die Sitzung mit dem nichtöffentlichen Teil fortgesetzt.

Alexander Franz  
Ausschussvorsitzender

Manuela Klimkeit  
Schriftführerin

#### Verteiler:

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