
Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 27.01.2022 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötsteinstraße 35, 93158 Teublitz
Vorsitzender:	Thomas Beer
Niederschriftführer:	Manuela Mandl

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 24 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 29.05.2020 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 23 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Erster Bürgermeister	
Beer, Thomas	
Stadtratsmitglieder	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas, Dr.	
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Hermann-Reisinger, Rosemarie	
Kruschwitz, Johanna	
Liebl, Benjamin	
Liebl, Jasmin	
Münz, Maria	
Niederalt, Georg	Anwesend ab TOP 4
Pabst, Frank	
Pretzl, Markus	
Quaas, Hannah	
Schmid, Johann	
Unger, Roland	
Wutz, Robert	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Stegerer, Thomas	
Beer, Georg, Stadtkämmerer	
Eichinger, Sabine	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Stadtratsmitglieder	
Wilhelm-Dorn, Saskia	Entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alter Schulsportplatz" (MU) nach § 13a BauGB
 - Fassung des Aufstellungsbeschlusses
- 2. Trinkwasser-Verbundleitung mit Maxhütte-Haidhof im Zuge des Geh- und Radweges nach Verau;
 - Genehmigung der Vorentwurfsplanung
 - Abschluss einer Bau- und Unterhaltsvereinbarung
 - Beantragung der Förderung
- 3. Schaffung eines neuen Retentionsraum-Pools
 - Genehmigung der Entwurfsplanung
- 4. Feststellung der Jahresrechnung 2020 und Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung
- 5. Mittelstandszentrum Maximilianshütte GmbH; Beteiligungsbericht 2020
- 6. Vollzug des Personenstandsgesetzes (PStG) und der Verordnung zur Ausführung des Personenstandsgesetzes (AVPStG)
 - Entlassung des Verwaltungsfachangestellten Thomas Stegerer aus dem Amt des Standesbeamten für den Standesamtsbezirk Teublitz
- 7. Antrag auf Vorbescheid: Neubau zweier Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage
 - Bauort: Nähe Hans-Holbein-Straße, Fl.Nr.142, Gem. Münchshofen
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung

Öffentlicher Teil:**Begrüßung****Genehmigung der Niederschrift**

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am **25.11.2021** wird genehmigt.

Abstimmung:

19 zu 0

Beschluss-Nr. 1**Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alter Schulsportplatz" (MU)
nach § 13a BauGB
- Fassung des Aufstellungsbeschlusses****Sachverhalt:**

Die Ehrenreich Projektentwicklung GmbH hat nun die von der Stadt im vergangenen Jahr ausgeschriebenen Teilflächen des ehemaligen Schulsportplatzes und des Recyclinghofes (Fl.Nrn.: 88 und 88/21 beide Gemarkung Teublitz) erworben, um darauf entsprechend des vorgelegten Konzeptes zum Kaufangebot ein „Senioren-Servicehaus“ sowie ein Wohn- und Geschäftshaus und ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Die betroffenen Grundstücksteilflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz zum einen als „Sonderbaufläche Recyclinghof“ und zum anderen als „Sonderbaufläche Schulsportplatz“ ausgewiesen. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen, ist daher zwingend eine Bauleitplanung erforderlich.

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten bietet sich nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den betroffenen, zentrumsnahen Bereich ein Mischgebiet in Form eines sogenannten „Urbanen Gebietes“ an.

Da die zu überplanenden Flächen lediglich eine Gesamtgröße von 6.271 qm aufweisen, sich im Innenbereich der Stadt befinden und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kommt ein sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in Frage. Eine separate Änderung des Flächennutzungsplanes

wäre dabei nicht erforderlich. Dieser wird nach Abschluss des Verfahrens automatisch entsprechend fortgeschrieben. Ein derartiges Verfahren wurde bereits bei den Bebauungsplänen „Ganghoferstraße“ und „Am Stadtpark“ (ehem. Rauchgelände) durchgeführt.

Das Planungsbüro Preihsl + Schwan – Beraten und Planen aus Burglengenfeld hat dazu im Auftrag des Vorhabenträgers Ehrenreich am 13.01.2022 einen Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu Innenentwicklung „Alter Schulsportplatz“ (MU) in der Fassung vom 25.11.2021 vorgelegt.

Dieser sieht auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 88/21, Teublitz (Recyclinghof) ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (Gebäude c) mit einem Satteldach vor.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 88 sind zwei L-förmige Gebäude in dreigeschossiger Bauweise geplant. Im Haus a (Nähe Dr.-Friedrich-Flick-Straße) ist ein Wohn- und Geschäftshaus vorgesehen und im Haus b (Nähe Stadtpark) soll ein „Senioren-Servicehaus“ verwirklicht werden. Bei diesen beiden Gebäuden ist ein begrüntes Flachdach geplant.

Im Plangebiet wurden eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 vorgesehen.

Auch eine Teilfläche des Straßengrundstücks Fl.Nr. 88/5, Teublitz (Dr.-Friedrich-Flick-Straße) wird von der beabsichtigten Planung berührt.

Da aber die Bauleitplanung nach § 13a Baugesetzbuch für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung regulär in einem sogenannten „beschleunigten Verfahren“, d. h. mit nur einer Auslegung erfolgt, empfiehlt die Bauverwaltung, die Planunterlagen erst ausführlich zu prüfen. Im Rahmen eines Scooping-Termins sollte mit den einzelnen Fachstellen des Landratsamtes Schwandorfs der Bebauungsplan vorab erörtert und gegebenenfalls noch entsprechend angepasst werden. Anschließend könnte ein Planbilligungsbeschluss des Stadtrates zur öffentlichen Auslegung und Anhörung der Fachstellen erfolgen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB mit dem Namen Urbanes Gebiet (MU) „Alter Schulsportplatz“ aufzustellen.

Die vorgelegten Planunterlagen sind im Rahmen eines Scooping-Termins am Landratsamt Schwandorf zu erörtern und zu prüfen. Anschließend ist die fertig ausgearbeitete Entwurfsplanung dem Stadtrat zu Billigung für die öffentliche Auslegung und Anhörung der Fachstellen vorzulegen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 2

Trinkwasser-Verbundleitung mit Maxhütte-Haidhof im Zuge des Geh- und Radweges nach Verau;

- **Genehmigung der Vorentwurfsplanung**
- **Abschluss einer Bau- und Unterhaltsvereinbarung**
- **Beantragung der Förderung**

Sachverhalt:

Bereits seit mehreren Jahren bemängelt das Wasserwirtschaftsamt Weiden als Aufsichtsbehörde für die Trinkwasserversorgung ein Defizit in der Versorgungssicherheit, da Teublitz keinerlei Verbund mit einem anderen Wasserversorger hat.

Vorentwurfsplanung:

Im Zuge des Baus des Geh- und Radweges zwischen Teublitz und Verau bietet es sich nun an, diese Lücke in der Versorgungssicherheit zu schließen, da die Trasse des Geh- und Radweges eine kurze Verbindung zwischen den beiden Städten ist. Zudem befinden sich im Bereich der Trasse des Geh- und Radweges alle Grundstücke bereits in öffentlicher Hand und die erforderlichen Bauarbeiten können durch die sowieso erforderlichen Bauarbeiten für den Geh- und Radweg minimiert werden.

Auf Verwaltungsebene wurde deshalb mit der Stadt bzw. den Stadtwerken Maxhütte-Haidhof vereinbart, die Voraussetzungen für einen Verbund der beiden Wasserversorgungen zu überprüfen, um über das weitere Vorgehen dann in den jeweiligen Gremien entscheiden zu können.

Vom Büro S² Beratende Ing. aus Barbing wurde nun eine Vorentwurfsplanung ausgearbeitet, die im Folgenden vorgestellt werden soll.

Die Verbundleitung könnte in Teublitz bei der Einmündung der Pfarrer-Hofmann-Straße in die Verauer Straße einbinden. Ca. 30m weiter beginnt ebenfalls das Baufeld für den Geh- und Radweg. Die Verbundleitung würde anschließend dem Geh- und Radweg in seinem Verlauf folgen und in Verau an den Fußpunkt der Steigleitung zum Wasserwerk Verau einbinden bzw. je nach Zustand der vorhandenen Wasserleitung dort bis zum Wasserwerk geführt werden.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann Maxhütte-Haidhof theoretisch das gesamte Eigenversorgungsgebiet von Teublitz beliefern - am Übergabepunkt an der Stadtgrenze ist dazu sogar noch eine Druckreduzierung nötig – Teublitz kann ohne weitere Druckerhöhung (Pumpen) allerdings nur kleine Teile des Maxhütter-Versorgungsgebietes abdecken. Der natürlich anstehende Wasserdruck reicht in etwa bis zur geodätischen Höhe des Wasserwerkes in Verau. Deshalb wurde im Vorentwurf dieser Einbindepunkt gewählt, von dem aus die Verteilung ins Maxhütter Netz sowieso gesichert wäre.

Um stabile Druckverhältnisse an den Einbindepunkten zu gewährleisten, sollte die Leitung mit einem Nenndurchmesser von 150mm gebaut werden. Hierdurch könnten 14 l/s von Teublitz nach Maxhütte fließen und umgekehrt 17 l/s von Maxhütte nach Teublitz.

Es wurde ebenfalls eine Mischbarkeitsuntersuchung der beiden Reinwässer beauftragt. Diese ergab, dass beide Wässer von sehr ähnlicher Beschaffenheit und in jedem Verhältnis mischbar sind.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde auch eine Kostenschätzung aufgestellt. Diese ergibt Gesamtkosten von 568.543 Euro (Baukosten und Nebenkosten).

Förderung:

Der erstmalige Bau von Verbundleitungen für Wasserversorgungsanlagen stellt einen Fördergegenstand nach Nr. 2.2.2 der RZWas 2021 (Richtlinien für die Zuwendung zu wasserwirtschaftliche Vorhaben) dar. Die Förderung erfolgt längenabhängig mit einem Betrag von 80 €/l/m. Bei einer angenommenen Länge von 1650m ergibt sich eine Zuwendungssumme von 132.000 Euro. Bei den beiden Wasserversorgern würden somit Kosten von 436.543 € verbleiben.

Es wäre ein Zuwendungsantrag beim Wasserwirtschaftsamt Weiden zu stellen. Dieser müsste unter anderem eine Entwurfsplanung nach RZWas und einen Beschluss des Stadtrates, das Vorhaben durchführen zu wollen, enthalten.

Vereinbarung:

Mit den Stadtwerken Maxhütte-Haidhof wäre über den Bau und die Unterhaltung der Verbundleitung eine Vereinbarung – ähnlich der zum Bau und zur Unterhaltung des Geh- und Radweges – abzuschließen.

Hierzu wurde der beiliegende Entwurf ausgearbeitet.

Dieser sieht vor, dass sich die Stadtwerke Maxhütte-Haidhof und die Stadt Teublitz die Planungs- und Baukosten für die Verbundleitung hälftig (50% - 50%) teilen. Ebenso soll die zu erwartende Förderung hälftig verteilt werden, jeweils unabhängig von den tatsächlichen Baukosten auf dem jeweiligen Gebiet.

Die Bau- und Unterhaltslast soll jeder Wasserversorger auf seinem Gebiet selbst übernehmen.

Eigentums- und Unterhaltsgrenze ist somit die Gemeindegrenze.

Die Federführung des Projektes würde die Stadt Teublitz übernehmen, da die Verbundleitung zusammen mit dem neuen Geh- und Radweg gebaut werden soll, für dessen Bau die Stadt ebenfalls per Vereinbarung die Federführung übernommen hat.

Beschluss:

Vorbehaltlich inhaltsgleicher Beschlüsse der Stadtwerke Maxhütte-Haidhof beschließt der Stadtrat,

1. die Vorentwurfsplanung des Büros S² Beratende Ingenieure vom 21.12.2021 für die Trinkwasserverbundleitung zwischen Teublitz und Maxhütte-Haidhof zu genehmigen.
2. auf Grund dieser Vorentwurfsplanung eine Entwurfsplanung ausarbeiten zu lassen und den Förderantrag beim Wasserwirtschaftsamt Weiden einzureichen. Das Vorhaben soll durchgeführt werden.
3. den beiliegenden Vereinbarungsentwurf über die Bau- und Unterhaltungslast zu billigen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 3

Schaffung eines neuen Retentionsraum-Pools - Genehmigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

Bereits seit Mitte 2019 laufen die Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden zur Schaffung eines neuen Retentionsraum-Pools.

Durch die Schaffung von neuen Rückhalteräumen für das Hochwasser der Naab soll es wieder möglich werden, Retentionsraumverluste an anderen Stellen auszugleichen. Dies trifft sowohl für die Bebauung vorhandener Baulücken im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab zu (die Bauherren können sich dann wieder per Vereinbarung in den Pool einkaufen), als auch für städtische Vorhaben (Parkplatz AWO, Geh- und Radweg Rötsteinstraße).

Für private Bauherren ist es meist nicht möglich, passende Ausgleichsflächen zu bekommen, da diese im Flußverlauf oberstromig oder mindestens auf gleicher Höhe mit dem Bauvorhaben liegen müssen und bei Hochwasser auch von selber voll- und ablaufen

müssen.

Die letzten Kubikmeter aus dem bisherigen Retentionsraumpool wurden im November 2020 per Vereinbarung vergeben. Seitdem ruhen etliche Bauvorhaben, da der Ausgleich nicht zu beschaffen ist.

Bereits in der ersten Projektvorstellung zum geplanten neuen Retentionsraum-Pool in der Stadtratssitzung am 18.07.2019 wurden die im Eigentum der Stadt Teublitz befindlichen Grundstücke mit der Flurbezeichnung „Marktstaudenäcker“ südwestlich von Katzdorf als geeignete Flächen herausgearbeitet.

Auf diesen Flächen ist sowohl die Anlage eines Retentionsraum-Pools möglich, als auch die nachherige Nutzung als Ausgleichsfläche.

Aktuell gibt es im Stadtgebiet im Innenbereich des Flächennutzungsplanes 57 Baulücken im Überschwemmungsgebiet mit einer Fläche von knapp 40.000m². Geht man von einer mittleren Wasserstandshöhe von 50cm aus, ergeben sich 20.000m³ zu schaffendes Rückhaltevolumen, würden alle Baulücken bebaut und aufgefüllt. Geht man davon aus, dass nur etwa 2/3 der Grundstücke aufgefüllt werden, ergeben sich rechnerisch 13.333m³.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Weiden ist in Zukunft der Hochwasserschutz für die bereits bestehende Bebauung durch den sog. „Naabtal-Plan“ vorgesehen. Dadurch wäre natürlich auch ein Großteil der o. g. Baulücke hochwasserfrei. Dieses Großprojekt wird in verschiedenen Bauabschnitten zeitversetzt abgearbeitet. Für den Bereich Teublitz und Burglengenfeld erfolgt momentan noch die Vorentwurfsplanung. Die bauliche Umsetzung wird vermutlich noch etliche Jahre dauern.

Der bisherige Retentionsraumpool bei den Schwarzweihern im Sambsbacher Forst hatte eine Größe von 9.000m³ und wurde innerhalb von 12 Jahren (2008-2020) verbraucht.

Entwurf:

Die vorliegende Entwurfsplanung des Büros S² beratende Ingenieure sieht eine ca. 30-75cm tiefe Abgrabung südöstlich des Feldweges, der von der RAM zum Flurbereinigungskreuz verläuft, auf einer Fläche von rund 33.000m² vor. Nach Abzug der erforderlichen Böschungen und bestehendem Gelände um die Strommasten ergeben sich ca. 13.500m³ Retentionsvolumen.

Die Mulde füllt sich bei Hochwasser durch den Zustrom des Wassers von Norden. Bei Abklingen des Hochwassers läuft das Wasser über einen zu schaffenden Anschluß (im Bereich Schnitt D-D) an den Anschlussgraben des Grünwinkelgrabens (natürlicher Graben im Bereich Schnitt C-C) ab. Der „Anschlussgraben“ wird dazu profiliert und ein gut 3m breiter Bewirtschaftungsstreifen daneben angelegt.

Der Grünwinkelgraben muss baulich nicht verändert werden.

Der vorliegende Entwurf ist bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abgestimmt. Er muss nach §78 WHG in einem wasserrechtlichen Verfahren genehmigt werden. Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamtes ist der „Einkauf“ für private Bauherren in den Retentionsraum-Pool mit Erhalt des Genehmigungsbescheides für die Maßnahme denkbar.

Bei den zwischenzeitlich durchgeführten Bodenuntersuchungen hat sich herausgestellt, dass ein Teil des zu gewinnenden Erdreichs auf Grund natürlicher Vorbelastungen voraussichtlich in die Verwertungsklasse Z1.1 fallen wird.

Beim Erdabtrag ist zu berücksichtigen, dass dieser heutzutage abfallrechtlich bewertet werden muss, sobald er nicht im Gewinnungsbereich wiederverwertet werden kann. Dies ist in unserem Fall nicht möglich, da das Erdreich aus dem Überschwemmungsgebiet der Naab hinaus transportiert werden muss.

Die 2019 mit 300.000 - 450.000 Euro geschätzten Baukosten für 17.000m³ Abtrag können deshalb nicht gehalten werden.

Das Ing. Büro geht in seiner Kostenschätzung für 13.500m³ von rund 511.000 Euro Baukosten aus. Dabei ist angesetzt, dass die Hälfte des Oberbodens und der gesamte gewonnene Boden verwertet werden müssen und komplett in Verwertungsklasse Z1.1 fallen würden.

Beschluss:

Der Stadtrat genehmigt die vorliegende Entwurfsplanung vom 06.12.2021.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 4

Feststellung der Jahresrechnung 2020 und Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung

Sachverhalt:

Der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses, Herr Markus Pretzl, trägt den Prüfungsbericht vor.

Demnach ergibt sich folgende Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2020:

	Verwaltungs-HH	Vermögens-HH	Gesamt-HH
	€	€	€
Solleinnahmen	14.630.205,14	3.643.991,15	18.274.196,29
+ neue HH-Einnahmereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter HH-Einnahmereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Kassen-Einnahmereste	293,16-	0,00	293,16-
Bereinigte Solleinnahmen	14.629.911,98	3.643.991,15	18.273.903,13
Sollausgaben	14.629.911,08	3.643.991,15	18.273.902,23
Darin enthalten:			
Zuführung zum Vermögenshaushalt	2.098.762,03	-	2.098.762,03
Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 Komm HV – Zuführung zur allgemeinen Rücklage	-	103.876,28	103.876,28
+ neue HH-Ausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter HH-Ausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Kassen-Ausgabereste	0,90	0,00	0,90
Bereinigte Sollausgaben	14.629.911,98	3.643.991,15	18.273.903,13

Eine Übersicht der angefallenen, erheblichen außer- und überplanmäßigen Ausgaben wurde vorgelegt.

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt, die Jahresrechnung 2020 festzustellen und genehmigt, soweit dies nicht bereits erfolgt ist, die angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben.

2. Die Entlastung wird gemäß Art. 102 Abs. 3 GO erteilt.

Erster Bürgermeister Thomas Beer nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 1 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 5

Mittelstandszentrum Maximilianshütte GmbH; Beteiligungsbericht 2020
--

Sachverhalt:

**Beteiligungsbericht der Stadt Teublitz
zum Mittelstandszentrum Maximilianshütte GmbH
für das Wirtschaftsjahr 2020
gemäß Art. 94 Abs. 3 GO i.V.m. § 76 Abs. 1 KommHV**

Zum Unternehmen:

Die Gesellschaft ist beim Amtsgericht Amberg unter HRB 2317 eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist Maxhütte-Haidhof, Hüttenstraße 1. Die Gesellschaft ist mit notariellem Gesellschaftsvertrag vom 14. März 1997 gegründet worden.

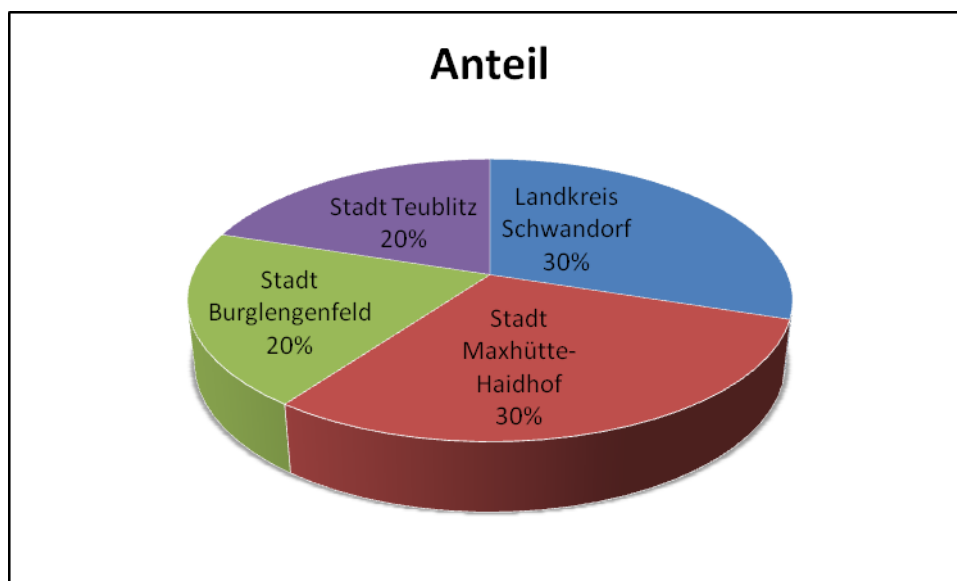
Gegenstand des Unternehmens:

Die Erfüllung nachfolgender Aufgaben mit öffentlichem Zweck:

- Förderung der wirtschaftlichen Interessen des Landkreises Schwandorf, insbesondere des Städtedreiecks Burglengenfeld, Maxhütte-Haidhof und Teublitz.
- Jungen Unternehmen, die sich in der Gründungs- oder Aufbauphase befinden oder eine neue Betriebsstätte errichten (wollen), fördern und eine Hilfestellung geben. Dies geschieht vorrangig durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten (Büros, Werkstätten, Gemeinschaftseinrichtungen), von Dienstleistungen (zentralisierte Bürodienstleistungen) und durch das Angebot von Beratungsdiensten.
- Die Gesellschaft initiiert, unterstützt und fördert die Schaffung und Einführung neuer Techniken und Technologien durch Maßnahmen der Fortbildung und Umschulung.
- Sie initiiert und fördert die Verbindung zwischen insbesondere kleineren und mittleren Unternehmen der Region einerseits und Wissenschaft und Forschung andererseits.

Beteiligung am Unternehmen:	Anteil	Stammkapital:
Landkreis Schwandorf	30 %	153.388 €
Stadt Maxhütte-Haidhof	30 %	153.388 €
Stadt Burglengenfeld	20 %	102.258 €
Stadt Teublitz	20 %	102.258 €

	Summe	511.292 €
--	-------	------------------



Organe des Unternehmens:	Gesellschafter:
Die Gesellschafterversammlung	Landkreis Schwandorf
Der/Die Geschäftsführer	Stadt Maxhütte-Haidhof
Der Beirat.	Stadt Burglengelfeld
	Stadt Teublitz

Geschäftsführer:

Christian Meyer

seit 01.01.2002

Geschäftsführerentgelt:

Keine Angaben

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020:

Das Unternehmen schloss das Geschäftsjahr 2020 mit einem Jahresfehlbetrag nach Steuern in Höhe von 68.343,26 Euro (im Vorjahr: 228.186,73 Euro) ab.

Die Ertrags- sowie Kostenstruktur zum Vorjahr hat sich stark geändert. Der Umsatz reduzierte sich um 29.266,86 Euro auf 27.790,67 Euro. Durch die Rückgabe der Hallen an die Firma Läßle standen die Flächen nicht mehr zur Weitervermietung bereit, was zu den dargestellten Rückgängen führte.

Der Vermietungsumsatz des Mittelstandszentrum Maximilianshütte GmbH betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 27.790,67 Euro (Vj. 57.057,53 Euro). Dies bedeutet gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 eine Minderung um ca. 52 %, was einer Gesamtauslastung von ca. 52,75 % am Jahresende entspricht.

Im Geschäftsjahr 2020 gab es im Mittelstandszentrum einen Einzug.

Der Personalbestand hat sich im Geschäftsjahr 2020 zum Jahresende nicht verändert. Es sind vier Mitarbeiter in der Verwaltung beschäftigt. Dabei handelt es sich um zwei Teilzeitkräfte sowie um zwei geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer.

Die Personalkosten sind aufgrund von Gehaltssteigerungen um 1.065,05 Euro gestiegen. Insgesamt betragen diese jetzt 42.076,23 Euro.

Der ausgewiesene Jahresfehlbetrag von 68.343,25 Euro wird auf neue Rechnung

vorgetragen.

Prognosebericht:

Der Mietvertrag mit der Firma Läßple für die beiden Gebäude wurde mit Schreiben vom 23.03.2016 um 5 Jahre bis zum 30.04.2022 verlängert. Die Kündigungsfrist beträgt dabei 12 Monate zum Ablauf eines Kalenderjahres.

In einem persönlichen Gespräch am 06.06.2018 teilte die Firma Läßple mit, dass sie großen Eigenbedarf an den Hallenflächen hat, dies wurde anschließend mit einem Schreiben vom 13.06.2018 konkretisiert.

Die Hallen 1 und 3 wurden am 14.01.2019 und die restlichen Hallen zum 01.01.2020 an die Firma Läßple zurückgegeben.

Mit der Firma Läßple wurde vereinbart, dass die jährliche Netto-Miete in Höhen von 42.948,50 Euro im Jahr 2019 um 50 % gekürzt und dass in den Jahren 2020, 2021 und 2022 komplett auf die Miete verzichtet wird. Die Regierung der Oberpfalz hat aufgrund des Sachverhalts angekündigt, dass entsprechende Rückforderungen der Zuschüsse geleistet werden müssen.

Man erwartet außerdem, dass soweit Flächen aufgrund des Auszugs von Mietern oder bestehenden maximalen Verweildauern freiwerden, diese zukünftig viel schwieriger an neue Existenzgründer vermietet werden können als in der abgelaufenen Berichtsperiode. Auch ein Auswirken der Coronakrise auf potentielle Mieter kann nicht ausgeschlossen werden oder ist sogar wahrscheinlich, was eine Vermietung erschwert.

Der Rückgang bei den Haupterwerbsgründungen stellt ein schwieriges Umfeld für eine hohe Auslastung des Mittelstandszentrums dar.

Unter der Voraussetzung, dass keine unvorhergesehenen Ereignisse eintreten, wird man sich beim Umsatz unterhalb des Vorjahresniveaus bewegen. Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021 wird in etwa mit 70.000,00 Euro negativ sein.

Aufgrund des nicht mehr attraktiven Standortes ist das MZM gezwungen sich neu aufzustellen. Dabei ist der Landkreis Schwandorf bereit sämtliche Gesellschafteranteile zu übernehmen. Im Städtedreieck wurde ein Zweckverband, der unter anderem auch das Thema Wirtschaftsförderung/Existenzgründung hat, gegründet, so dass die Städte Teublitz und Maxhütte-Haidhof die Abgabe der Anteile an den Landkreis schon beschlossen haben.

Beschluss:

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

Kenntnis genommen

Beschluss-Nr. 6

**Vollzug des Personenstandsgesetzes (PStG) und der Verordnung zur Ausführung des Personenstandsgesetzes (AVPStG)
-Entlassung des Verwaltungsfachangestellten Thomas Stegerer aus dem Amt des Standesbeamten für den Standesamtsbezirk Teublitz**

Sachverhalt:

Da der Standesbeamte Thomas Stegerer seit Anfang Februar 2021 das Amt des Pressesprechers und der Öffentlichkeitsarbeit übernommen hat und ab November 2021 das

Amt des Standesbeamten nicht mehr ausüben wird, ist Herr Stegerer aus dem Amt des Standesbeamten für den Standesamtsbezirk Teublitz auch auf eigenen Wunsch zu entlassen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Verwaltungsfachangestellten Thomas Stegerer gemäß § 3 der Verordnung zur Ausführung des Personenstandsgesetzes (AVPStG) mit sofortiger Wirkung aus dem Standesamtsbezirk Teublitz zu entlassen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 7

**Antrag auf Vorbescheid: Neubau zweier Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage -
Bauort: Nähe Hans-Holbein-Straße, Fl.Nr.142, Gem. Münchshofen**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau zweier Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 142, Gemarkung Münchshofen. Die zeichnerische Darstellung zeigt je herausgeteiltem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Garage auf. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Bereits die vorgelagerte, vorhandene Bebauung der Hans-Holbein-Straße 10a, die bauplanungsrechtlich zur Beurteilung herangezogen werden kann, ist im Flächennutzungsplan als Außenbereich (§ 35 BauGB) ausgewiesen. Auch die zu bebauende Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 142 liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Demnach können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange scheint hier gegeben, da die Darstellung des Flächennutzungsplans dem Vorhaben entgegensteht. Zudem würde die Entstehung einer weiteren Bebauungsreihe verfestigt. Nach aktuellen bauplanungsrechtlichen Maßstäben endet der Innenbereich tatsächlich mit der letzten Bebauung und nicht mit der letzten bebaubaren Grundstücksgrenze. Hier ist grundsätzlich eine Abgrenzung vom Innenbereich (§ 34 BauGB) zum Außenbereich (§ 35 BauGB) zu ziehen.

Zwei Biotopie erstrecken sich flächig über die komplette Flurnummer. Daher wurde bereits vorab eine vorläufige Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde eingeholt. Gemäß dieser Beurteilung kann einer Bebauung aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Das Baugrundstück, auch die überplante Teilfläche, liegen im Überschwemmungsbereich der Naab. Auch hier wurde das Wasserwirtschaftsamt als Fachstelle bereits konsultiert; eine Bebauung wäre grundsätzlich möglich, jedoch mit nicht unerheblichem Retentionsraumausgleich, da sich in diesem Bereich Wassertiefen bis zu 1,2 m bilden können.

Die Erschließung des Vorhabens mit den notwendigen Anschlussleitungen an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz ist im Moment nicht gegeben, da das Grundstück über keinerlei Anschlüsse verfügt.

Die Erschließung ist auch nur zum Teil gesichert, da die Hauptwasserleitung im

durchgehenden Straßenzug der Hans-Holbein-Straße verläuft. Die nachträglich angeschlossene Hausnummer 10a wurde bereits über den Hausanschluss der Hans-Holbein-Straße 10 erschlossen. Die Versorgung zweier weiterer Häuser über den vorhandenen Hausanschluss ist wegen der Druckverhältnisse und Wassermengen fragwürdig und nicht über die Wasserabgabesatzung der Stadt abgedeckt. Der öffentliche Kanal endet an der Grundstücksgrenze zu Hausnummer 10. Der Straßenstich der Hans-Holbein-Straße endet an der Flur-Nr. 142.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage nach §36 BauGB wird nicht erteilt.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 23.09.2021 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Information der SPD/Grünen-Fraktion

Hiermit teilen wir mit, dass wir uns in der Fraktionssitzung der SPD/Grünen am Dienstag den 25.01.2022 mit Frau Maria Münz darauf verständigt haben, die Zusammenarbeit in der Fraktion zu beenden.

gez. Bitterbier Andreas

gez. Hannah Quaas

Fraktionssprecher

Stellver. Fraktionssprecherin

2. Aufgrund der Anfrage der SPD/GÜNEN-Fraktion in der Stadtratssitzung am 25.11.2021 zum Schulweg der Kinder aus den Baugebieten südliches Katzdorf/Froschlacke fand am 04.01.2022 eine Verkehrsschau mit der PI Burglengenfeld statt.

Die Fortsetzung des Gehweges in der Nobelstraße im nördlichen Bereich ist aufgrund der dort vorhandenen Fahrbahnbreite nicht möglich. Die bloße Markierung eines „Gehstreifens“ erachtet auch die Polizei als nicht verkehrssicher. Es gilt in der Nobelstraße Tempo 30.

Alternativ wäre es möglich, den Schulweg zur Bushaltestelle über die Zeppelinstraße an den Geh- und Radweg entlang der Schwandorfer Straße zu führen. Hier müsste allerdings der Gehweg in der Zeppelinstraße noch um ca. 55m verlängert werden.

3. Die Telekom betreibt in Teublitz aktuell noch eine öffentliche Telefonstelle am Platz der Freiheit. Bis Ende November 2021 war die öffentliche Telekommunikation Teil der Universaldienstleistungen (§78 TKG alt). Mit Inkrafttreten des neuen Telekommunikationsgesetzes (TKG) zum 01.12.2021 ist dies entfallen. Durch die fehlende Rechtsgrundlage wird auch die Selbstverpflichtung der Telekom Deutschland zum bedarfsgerechten Betrieb von öffentlichen Telefonstellen hinfällig. Die Telekom plant, voraussichtlich ab Frühjahr 2022, den Standort in Teublitz abzubauen.
4. Gründung des Fachausschusses FFW/Katastrophenschutz Teublitz am 17.1.2022

Grundsätzliches:

Die Anforderungen an das Feuerlöschwesen sowie den Katastrophenschutz in Teublitz nehmen immer weiter zu. Die laufenden Angelegenheiten, die Nachwuchsarbeit sowie die Ausbildung der freiwilligen aktiven Feuerwehrdienstleistenden wird immer schwieriger bzw. komplexer. Die Stadt Teublitz wächst nicht nur anhand der Einwohnerzahlen sondern auch städtebaulich hat sich einiges im Stadtgebiet verändert. Dies muss auch im Feuerlöschwesen berücksichtigt werden.

Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung mit Abstimmung der Kommandanten im Stadtgebiet entschlossen, einen Fachausschuss FFW/Katastrophenschutz zu etablieren.

Mitglieder:

Dem Fachausschuss gehören an:

- Kommandant FFW Teublitz
- Kommandant FFW Katzdorf
- Kommandant FFW Saltendorf
- Kommandant FFW Münchshofen
- Sachbearbeitung FFW Stadt Teublitz
- Kämmerer Stadt Teublitz
- 1. Bürgermeister Stadt Teublitz

Die Leitung des Gremiums obliegt dem 1. Bürgermeister der Stadt Teublitz als Dienstvorgesetzten.

Aufgaben des Fachausschusses:

Zu den bisher definierten Aufgaben zählen:

1. Weiterentwicklung des Feuerlöschwesens für den Stadtbereich Teublitz sowie die Erstellung einer „Leitlinie“
2. Erstellung und Weiterentwicklung eines Katastrophenschutzkonzeptes für den Stadtbereich Teublitz
3. Stelle für die fachliche Vorbereitung von Beschlüssen für den Stadtrat
4. Klärung aller Fragen zum Feuerlöschwesen im Stadtgebiet inklusive der Interessensabwägung zwischen Verwaltung und FFW-Führung.

Ziel des Fachausschusses:

Exzellenter Brandschutz für die Bevölkerung von Teublitz und des Städtedreiecks durch hochmotivierte freiwillige Feuerwehrdienstleistende und einer kostenoptimierten und frei von Verschwendung vorhandenen Infrastruktur sicherstellen.

5. Nachdem es erst im Dezember 2021 zu einem Rohrbruch der PVC-Wasserleitung zwischen Teublitz und Münchshofen gekommen war, wurde am 10. Januar 2022 der

nächste Rohrbruch in diesem Bereich festgestellt. Die PVC-Leitung DN 200 ist zwischen Teublitz (Kreisverkehr Nord) und Münchshofen bereits unzählige Male gerissen, ganz besonders oft allerdings im Bereich zwischen Naabbrücke und Münchshofen.

Bürgermeister Beer entschied deshalb nun das gesamte Leitungstück zwischen Naabbrücke und Münchshofen mit Gußrohren zu erneuern. Es fallen Kosten in Höhe von ca. 45.000 Euro für die Erdarbeiten und ca. 15.000 Euro für das Material an. Die an die Firmen Strabag (Erdarbeiten) und Muffenrohr (Material) vergebenen Aufträge werden nach tats. Massen abgerechnet.

6. Kurz vor Weihnachten kam es bei Reinigungsarbeiten an den Heizkesseln durch Hausmeister Roland Trüber im Heizraum der Schule zu einer Verrußung, die verursacht wurde durch eine bekannte Verschiebung der Edelstahl-Kaminzüge im gemauerten Kaminquerschnitt. Aktuell wird deshalb nur 1 der beiden Heizkessel der Schule betrieben, der am dichteren Edelstahlrohr hängt. Dies führt allerdings zu erheblichen Schwierigkeiten in Betrieb und Wartung, da der Kessel mehrere Tage zur Abkühlung braucht, bis er turnusgemäß gereinigt werden kann.

In Abstimmung mit Kaminkehrer und dem Büro Müller, welches auch die Heizungsarbeiten beim Umbau der Hausmeisterwohnung betreute, wurde deshalb über die Feiertage ein Angebot über den Rückbau und Neueinzug eines Edelstahlrohres eingeholt, geprüft und beauftragt, damit die Arbeiten in den nächsten Schulferien erledigt werden können. Das Angebot der Fa. Kaminbau Schmidt beläuft sich auf 15.633 Euro.

7. Die Stadt Teublitz hat im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen und der Förderinitiative „Innenstädte beleben“ von der Regierung der Oberpfalz den Bewilligungsbescheid in Höhe von 70.000€ erhalten. Hiervon sind 80 v.H. (56.000€) vorläufig bewilligt.

Mit diesen Mitteln sollen die Türe der Turnhalle und die Türe des Mehrgenerationenhauses barrierefrei ausgebaut werden.

Anfragen in öffentlicher Sitzung

1. Voranfrage Stadtrat Papst zum Baugebiet Teublitz-West

Im Stadtgebiet Teublitz-West wurden 21 Bäume entfernt.

Wer hat die Rodung angeordnet?

Die Rodung wurde aufgrund einer Begehung von BGM Beer im Rahmen seiner Befugnis angeordnet

Wo und wann wird eine Ersatzpflanzung vorgenommen?

1. Die Ersatzpflanzung im Gebiet Teublitz-West wird zu Beginn der Pflanzzeit im März/April durchgeführt. Dabei ist geplant neben der Blümmischung aus Premberg auch Bereich mit höher wachsenden Sträuchern anzulegen.
2. Die Ersatzbepflanzung der 21 Bäume ist geplant am Rande des neuen Geh- und Radweges nach Verrau in dem Bereich nach der Bebauung bis zum Waldrand als „Allee“ und „Schattenspender“.

Wie kam es entgegen meiner Aussage (kein Kahlschlag sondern punktuell einige Bäume, die Schäden an Sockeln oder Zäunen verursachen) zu der großen Anzahl:

- Seit 2014 wurde im Bauausschuss immer wieder über die Fällung einzelner Bäume im Baugebiet West beraten, da diese durch ihre Wurzeln Schäden an Zäunen und Sockeln anliegender Grundstücke verursachen, die von der Stadt mit erheblichem Kostenaufwand beseitigt werden mussten.
 - Mit Einführung des Baumkatasters und der jährlichen Baumkontrollen wurden auch alle Bäume im Baugebiet West untersucht. Aufgrund des Untersuchungsergebnisses des Baumgutachters (herabgesetzte Vitalität vieler Bäume durch beengten Wachstumsraum sowie eines schlechten Untergrundes) beschloss der Bauausschuss am 06.12.2017 diese Bäume zu ersetzen.
 - In der Bauausschusssitzung am 15.07.2021 wurde das Baugebiet Teublitz West erneut besichtigt. Vor Ort kam man zu dem Ergebnis, dass der Pflegeaufwand nicht mehr zu bewältigen sei, es zahlreiche Anwohnerbeschwerden gäbe und eine Umgestaltung erforderlich sei. In der Sitzung wurde das neue Mäh- und Pflegekonzept für die Grünanlagen beschlossen. Dieses sieht vor, die Beete und Randstreifen in Teublitz West komplett umzuarbeiten auf Rasen- und Blühstreifen und die zu nah an den Zäunen stehenden Bäume (Baumhasel) mit Ersatz an anderer Stelle im Stadtgebiet zu ersetzen.
 - Bei der Begehung wurde festgestellt, dass viele Bäume weiterhin eine herabgesetzte Vitalität aufweisen und das Wachstum für die Bäume des Typs und Alters weit unterdurchschnittlich ist.
 - Im Rahmen meiner Befugnis (Ablauf, Umfang und Neugestaltung) wurde festgelegt, alle Bäume mit diesen Merkmalen zu entfernen.
 - Ziel ist als Ersatz die Pflanzung von Bäumen entlang des Geh- und Radweges von Teublitz nach Verau auf einer ca. 100m langen und mehrere Meter breiten Restfläche. Diese Baumpflanzung ist nicht für den Geh- und Radweg sowieso erforderlicher Ausgleich, sondern geht als extra Maßnahme darüber hinaus. Dort erwarten wir aufgrund der Gegebenheiten ein normales, gesundes Wachstum der Bäume.
2. Stadträtin Hermann-Reisinger spricht die Schulwegsicherheit in der Ganghofer Straße an und berichtet, dass nach Gesprächen mit den Baustellenbetreibern die LKW künftig erst ab 8:00 Uhr fahren werden. Zudem sollte geklärt werden, dass die LKW künftig über die Ludwig-Thoma-Straße einfahren, wobei das Anbringen eines Schildes mit Verweis auf die Baustelle hilfreich sein könnte.
Stadtbaumeisterin Eichinger erklärt, dass das Anbringen eines solchen Schildes mit dem Landratsamt abzuklären sei und die Bauabteilung dies prüfen werde.
3. Stadträtin Hermann-Reisinger bringt weiterhin ein, dass sich die Parksituation in der Regensburger Straße bei der Fa. Peschl trotz Anbringen eines Halteverbotsschildes eher verschlechtert habe und die geparkten PKW nun teilweise bis zum Kreisverkehr stehen. Dies soll in die nächste Verkehrsschau aufgenommen werden und es soll eine stringente Überwachung des ruhenden Verkehrs in diesem Bereich stattfinden.
Stadtrat Fleischmann merkt an, dass er an dieser Verkehrsschau teilnehmen möchte.
Stadtrat Ferstl fragt bezüglich einer arbeitnehmerfreundlicheren Terminvergabe für die Verkehrsschau an bzw. ob die Stadtverwaltung für das Wahrnehmen eines solchen Termins eine Bescheinigung für den Arbeitgeber des betreffenden Stadtrats ausstellt.
Stadtbaumeisterin Eichinger erklärt, dass diese Termine von der Unteren Verkehrsbehörde festgesetzt werden und von Seiten der Verwaltung diesbezüglich keinerlei Einfluss besteht.
Erster Bürgermeister Beer versichert, dass die Stadträte über den Termin der nächsten Verkehrsschau informiert werden und bei Bedarf entsprechende Bescheinigungen für den Arbeitgeber durch die Verwaltung erstellt werden.

4. Stadträtin Münz bringt ihre Enttäuschung über die gefälltten Bäume in Teublitz-West zum Ausdruck und fragt nach einer Möglichkeit für interessierte Bürger*innen, eine Vereinbarung mit der Stadt Teublitz zu schließen um die Pflege einzelner Bäume zu übernehmen.
Erster Bürgermeister Beer legt dar, dass dies für die Zukunft denkbar sei und auf die Wünsche der Bürger*innen eingegangen werden soll.
5. Stadträtin Frey-Forster fragt nach, ob der durch Baustellenfahrzeuge beschädigte Rasen, welcher die Liegewiese der Badestelle Teublitz bildet, wieder hergestellt wird.
Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bis zum Beginn der Badesaison abgeschlossen sei. Er kündigt in diesem Zuge die nächsten Themen der Bauausschuss-Sitzung an, in welcher es um die Brücke und die Kinderrutsche an der Badestelle Teublitz gehen wird.

Ende der Sitzung: 20:35

Der Vorsitzende:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Die Niederschriftführerin:

Manuela Mandl
Niederschriftführerin

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 24.03.2022 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötsteinstraße 35, 93158 Teublitz
Vorsitzender:	Thomas Beer
Niederschriftführer:	Manuela Mandl

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 24 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 29.05.2020 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 23 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Erster Bürgermeister	
Beer, Thomas	
Stadtratsmitglieder	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas, Dr.	Anwesend ab TOP 1
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Hermann-Reisinger, Rosemarie	
Kruschwitz, Johanna	
Münz, Maria	
Niederalt, Georg	
Pabst, Frank	
Pretzl, Markus	
Quaas, Hannah	
Schmid, Johann	
Unger, Roland	
Wilhelm-Dorn, Saskia	Abwesend ab TOP 15
Wutz, Robert	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Härtl, Franz	
Oswald, Jochen	
Stegerer, Thomas	
Beer, Georg, Stadtkämmerer	
Eichinger, Sabine	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Stadtratsmitglieder	
Liebl, Benjamin	Entschuldigt
Liebl, Jasmin	Entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Jahr 2022
- 2. Finanzplanung und Investitionsprogramm für die Jahre 2021 - 2025
- 3. Jahresabschluss 2020 für die städtischen Versorgungsbetriebe
 - Wasserversorgung
 - Photovoltaikanlage Bauhofhalle
- 4. Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen der Stadt Teublitz (Kinderspielplatzsatzung)
- 5. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz-Süd-Ost"
 - Fassung des Änderungsbeschlusses, Genehmigung des Planentwurfes zur öffentlichen Auslegung sowie Anhörung der Fachstellen
- 6. Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP),
 - Anhörungsverfahren zum Entwurf vom 14.12.2021
- 7. Fortschreibung des Sicherheitskonzeptes für die Badestelle Teublitz
- 8. Errichtung eines Gedenksteins "Zwangsarbeit" im Gewerbe- und Sondergebiet „Teublitz Süd-Ost"
- 9. Weiterentwicklung der Konzepte in den Bereichen Jugend- und Seniorenarbeit
- 10. Jugendmobil der Stadt Teublitz
 - Änderung der Benutzungsrichtlinien
- 11. Bauvoranfrage; Neubau von 3 Einfamilienwohnhäusern mit je einer Doppelgarage
 - Bauort: St.-Martin-Straße 52 und 53, Flur-Nr. 174/2 + 174/3 Gem. Premberg
- 12. Bauvoranfrage, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
 - Bauort: Schmiedstraße 3, Flur-Nr. 383/5, Gemarkung Katzdorf
- 13. Bauvoranfrage, Neubau eines Neunfamilienhauses mit Stellplätzen
 - Bauort: Auf der Wiese, Flur-Nr. 111, Gemarkung Saltendorf
- 14. Isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Brunnacker"
 - Bauort: Fl.Nr.99/12 und 99/24, Gem. Münchshofen, Adolf-Kolping-Straße 15, 93158 Teublitz
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung

Öffentlicher Teil:**Begrüßung****Genehmigung der Niederschrift**

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am **27.01.2022** wird genehmigt.

Abstimmung:

18 zu 0

Beschluss-Nr. 16**Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Jahr 2022****Sachverhalt:**

Stadtkämmerer Beer erläutert die vorliegende Haushaltsplanung:

„Sehr verehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

wie jedes Jahr bildet der Haushalt die finanzielle Grundlage sämtlichen Wirkens für unsere Stadt und ist daher ein elementarer Baustein der Stadtrats- und Verwaltungsarbeit. Er stellt gerade in diesem Jahr wieder, angesichts der vielen Unsicherheiten bezüglich der Entwicklungen auf der ganzen Welt, die „goldene Mitte“ zwischen notwendigen Investitionen, Sparsamkeit und Schuldentilgung dar.

Auch dieses Mal trafen sich die Fraktionssprecher bereits Mitte Dezember letzten Jahres zur ersten Vorstellung der Zahlen und Ideen des Bürgermeisters und der Verwaltung. Frühzeitig wurden somit alle Fraktionen eingebunden und aufgefordert, bei der Gestaltung des Haushalts 2022 mitzuwirken. Diese transparente Vorgehensweise war wiederum sehr konstruktiv und zielführend. Dem Haupt- und Finanzausschuss wurde dann am 03.03.2022 das gesamte Zahlenwerk erläutert. Zwei Wochen später traf man sich abermals in diesem Kreise und ging noch auf weitere Bestandteile und Anlagen des Haushalts ein.

Bevor ich gleich zu der Vorstellung der Zahlen komme, will ich aber noch kurz über die vorläufige Jahresrechnung 2021 informieren.

Die Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungshaushalt schlossen mit 15.191.794,56 € ab. Es ergab sich eine Zuführung vom Verwaltungs- in den Vermögenshaushalt von 1.343.316,53 €. Im Vermögenshaushalt ergab sich eine Summe von 4.574.678,63 € bei den Einnahmen und Ausgaben. Die Jahresrechnung schloss 2021 mit einem Überschuss von

129.291,87 € ab. Neue Haushaltsreste wurden nicht gebildet.
Auch das letzte Jahr haben wir trotz anhaltender Corona-Pandemie relativ gut gemeistert.

Das soll es aber auch schon zum Abschluss 2021 gewesen sein. Nun konzentrieren wir uns wieder voll und ganz auf die Zahlen für den Haushalt 2022.

2022 erreicht der Gesamthaushalt ein Volumen von 23.859.900,- Euro und steigt im Vergleich zum Vorjahr um 6,08 % an. Wieder einmal ein neuer Rekordhaushalt!

Es gilt den Kurs zu halten und die Segel richtig zu setzen. Kurs halten mit Blick auf die laufenden Investitionen z.B. beim An- und Umbau des Rathauses, bei unseren Feuerwehren sowie in der Schule. Dies gilt aber auch bei neuen Projekten wie dem Bau des Geh- und Radweges nach Verau oder die Schaffung neuer Retentionsflächen für den Hochwasserpool sowie natürlich etliche weitere Maßnahmen, auf die ich später noch eingehen werde.

All diese Themenfelder dienen dem Erhalt, der Verbesserung und dem Ausbau der örtlichen technischen Infrastruktur (Verkehr/Straßen, Wasser-, Abwasser-, Energieversorgung und Entsorgung...) sowie der sozialen Infrastruktur (Schule, Kinderhäuser, Sport- und Freizeiteinrichtungen, kulturelle Einrichtungen...).

Also allen Gegebenheiten, die der Daseinsvorsorge und der Struktur in unserer Stadt dienen. Dies muss entsprechend finanziert werden. Daher ist in der Haushaltssatzung ein Anstieg der Grundsteuer A und B von 330 v.H. auf 390 v.H. eingearbeitet.

Dieses Jahr werden wir aber auch den Schuldenstand stark verringern, obwohl wir auch ein Darlehen aufnehmen. Dieses Darlehen wurde schon in der letztjährigen Haushaltssatzung erwähnt und kommt nun erst in Gänze zum Tragen. Die Aufnahme der Restsumme in Höhe von 1,0 Mio. Euro ist für den Rathausan- und Umbau.

Ich darf Ihnen nun in aller Kürze die wichtigsten Zahlen und Daten der Haushaltssatzung und des Haushaltsplanes für 2022 anhand des Vorberichts vorstellen:

Dieser startet zuerst wieder mit allgemeinen Informationen über die Entwicklung unserer Stadt. Wir sehen die Darstellung der Einwohnerzahl, auch im Vergleich mit unseren Nachbarstädten. (Seite 3)

Auch die Verteilung der Einwohner auf die einzelnen Stadtteile ist dargestellt.

Danach folgt die Anzahl der Kinder im Stadtgebiet nach Altersgruppen auf Seite 4. Informativ neu aufgenommen haben wir hier noch die Entwicklung der Betriebskostenförderungen für die Kindertageseinrichtungen. Dann gibt es Informationen über unsere Schülerzahlen und die Schülerbeförderung. (Seite 5 und 6).

Nun zu den Haushaltzahlen selbst ab Seite 8. Der Verwaltungshaushalt ist sowohl bei den Einnahmen als auch bei den Ausgaben mit einem Betrag von 16.639.200,- € festgesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung um 3,58 % zum letzten Jahr. Der Vermögenshaushalt weist ein Volumen bei den Einnahmen und Ausgaben von 7.220.700,- € auf.

Es ergibt sich somit ein Gesamthaushalt von 23.859.900,- €. Damit steigt der Gesamthaushalt im Vergleich zum Vorjahr um 1.368.000,- €.

Einnahmen im Verwaltungshaushalt (Seite 9)

Aufgrund der angenommenen Anhebung des Hebesatzes bei der Grundsteuer erhöht sich bei den betroffenen Haushaltsstellen der Einnahmeansatz. Bei der Gewerbesteuer bleibt dieser gegenüber dem Vorjahr darunter. Im Haushaltsjahr 2022 gehen die Einnahmen beim Anteil an den Gemeinschaftssteuern (Einkommenssteuer, Umsatzsteuerbeteiligung) sowie dem Einkommenssteuerersatz leicht nach oben. Des Weiteren ist bei den Schlüsselzuweisungen ein starker Anstieg zu beobachten. Die sonstigen Finanzeinnahmen sinken gegenüber dem Vorjahr leicht, was jedoch durch die steigenden Einnahmen aus Verwaltung und Betrieb wieder kompensiert wird.

Einnahmen aufgeschlüsselt nach den Gruppierungen:

	2022	Prozent	2021
Grundsteuer A und B (000/001)	826.000,00 €	4,96 %	695.100,00 €
Gewerbesteuer (003)	1.846.600,00 €	11,10 %	1.984.700,00 €
Anteil an den Gemeinschaftssteuern (01)	5.337.900,00 €	32,08 %	5.117.500,00 €
Schlüsselzuweisungen (041)	2.524.100,00 €	15,17 %	2.133.800,00 €
Sonst. Steuern und allgem. Zuweisungen	685.400,00 €	4,12 %	681.700,00 €
Einnahmen aus Verwaltung und Betrieb (1)	4.328.400,00 €	26,01 %	4.231.700,00 €
Sonstige Finanzeinnahmen (2)	1.090.800,00 €	6,56 %	1.219.800,00 €
Gesamt:	16.639.200,00 €	100,00 %	16.064.300,00 €

Im Vorbericht ab Seite 10 sehen Sie Informationen über die Gewerbesteuer, den Anteil an den Gemeinschaftssteuern sowie den Schlüsselzuweisungen.

Ausgaben des Verwaltungshaushalts (Seite 13)

Die Personalkosten einschließlich Sozialversicherungsabgaben, Beihilfeversicherung, Umlagen zum Versorgungsverband und zur Zusatzversorgungskasse betragen insgesamt 3.872.400,- € (Vorjahr: 3.811.100,- €).

Der Ansatz bei der Gewerbesteuerumlage fällt dieses Jahr mit 170.100,- € niedriger aus. Im letzten Jahr betrug die Umlage 177.800,- €. Zur Erinnerung: im letzten Jahr wurde der Hebesatz bei der Gewerbesteuer von 350 v.H. auf 380 v.H. erhöht. Dieser Hebesatz bleibt im Jahr 2022 unverändert. Der Vervielfältiger beträgt mittlerweile noch 35 %.

Die Zinsausgaben werden mit 247.800,- € eingeplant.

	2022	Prozent	2021
Personalausgaben	3.872.400,00 €	23,27 %	3.811.100,00 €
Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand	3.512.300,00 €	21,11 %	3.492.800,00 €
Zuweisungen und Zuschüsse	2.669.200,00 €	16,04 %	2.442.200,00 €
Sonstige Finanzausgaben	6.585.300,00 €	39,58 %	6.318.200,00 €
Gesamt:	16.639.200,00 €	100,00%	16.064.300,00 €

Zur Umlagekraft und Steuerkraft ist folgendes zu erwähnen: (Seite 14)

Für das Jahr 2022 beträgt die Umlagekraft 8.250.929,- €. Im Vorjahr waren es 8.183.892,- €. Dies entspricht einer Mehrung um 67.037,- €.

Die Steuerkraft beträgt für dieses Jahr 6.390.573,- €. Im Vorjahr waren dies 6.381.041,- €. Die Steuerkraft je Einwohner (7.683 zum 31.12.2020) beträgt 831,78 € (Vorjahr: 845,17 €).

Der Landesdurchschnitt 2022 beträgt bei kreisangehörigen Gemeinden in der Größenordnung der Stadt Teublitz 1.276,35 €.

Kreisumlage (Seite 15):

Der Umlagesatz, welcher vom Kreisrat beschlossen und über die Haushaltssatzung festgesetzt wird, soll für die Kreisumlage in diesem Jahr gleich bleiben und beträgt somit 43,00 %. Da beim Umlagesatz anders als im vergangenen Haushaltsjahr keine Erhöhung stattfand, erhöhen sich die Zahlungen an den Landkreis gegenüber dem Vorjahr nur

geringfügig um 28.800,- Euro.

(Seite 16)

Im Haushaltsjahr 2022 wird eine Zuführung zum Vermögenshaushalt in Höhe von 2.281.300,- € erwirtschaftet. Die Mindestzuführung beträgt 778.555,52 €. Die sog. freie Finanzspanne beziffert sich somit auf 1.502.744,48 €.

Einnahmen des Vermögenshaushalts (Seite 17)

Der Vermögenshaushalt wird durch die Zuführungen aus dem Verwaltungshaushalt, einer Entnahme aus der Rücklage (936.300,- €) sowie einer Entnahme aus der Sonderrücklage in Höhe von 505.300,- € finanziert. Der Rest setzt sich zusammen aus Beiträgen und ähnlichen Entgelten (154.000,- €) sowie aus Zuweisungen und Zuschüssen von insgesamt 1.761.100,- € für diverse Projekte. Aus der Veräußerung von Sachen des Anlagevermögens ergeben sich Einnahmen von 246.500,- €. Des Weiteren ist eine Kreditaufnahme für den An- und Umbau des Rathauses in Höhe von 1.000.000,00 € geplant.

Es sind keine neuen Haushaltsausgabe- und Haushaltseinnahmereste aus dem Jahr 2021 gebildet worden.

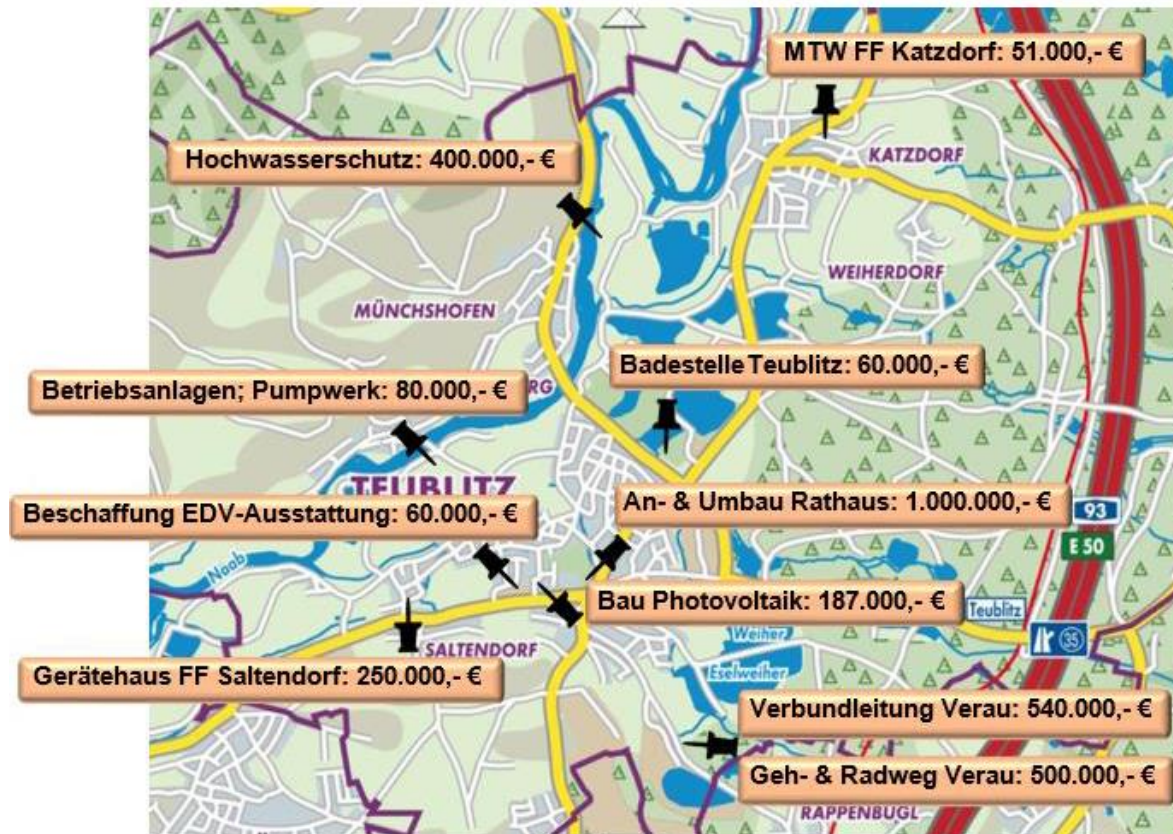
	2022	Prozent	2021
Zuführung vom Verwaltungsh. (.30000)	2.281.300,00 €	31,59 %	1.762.900,00 €
Zuführung vom Verwaltungsh. (.30300)	336.200,00 €	4,66 %	552.700,00 €
Entnahmen aus den Rücklagen (.31000)	936.300,00 €	12,97 %	103.200,00 €
Entnahmen aus den Sonderrücklagen (.31300)	505.300,00 €	7,00 %	621.800,00 €
Einn. aus Vermögensveräußerung (.34000)	246.500,00 €	3,41 %	1.105.600,00 €
Beiträge und ähnliche Entgelte (.35000)	154.000,00 €	2,13 %	194.300,00 €
Zuweisungen und Zuschüsse (.36000)	1.761.100,00 €	24,39 %	787.100,00 €
Darlehensaufnahme (neu) (.37000)	1.000.000,00 €	13,85 %	1.300.000,00 €
Gesamt:	7.220.700,00 €	100,00%	6.427.600,00 €

Ausgaben des Vermögenshaushalts (Seite 18)

Die (wichtigsten; > 40.000,00 €) Investitionen im Haushalt sind wie folgt vorgesehen:

	Neuansatz
Beschaffung von Computer und Server, bewegliche Sachen des AV	40.000,00 €
Baumaßnahmen, Planungs- und Baukosten An- und Umbau Rathaus	1.000.000,00 €
Ersatzbeschaffung einheitliche Schutzausrüstung f. alle FF Stadtgebiet	70.000,00 €
Beschaffung MTW für FF Katzdorf	51.000,00 €
Umstellung auf digitale Alarmierung; digitale Pager & Sirenensteuergeräte	80.000,00 €
Hochbaumaßnahmen FF Gerätehaus Saltendorf	250.000,00 €
Beschaffung von EDV-Ausstattung im Zuge des Digitalpakt Schule	60.000,00 €
Investitionszuschüsse an Vereine	40.000,00 €
Bürgerhaushalt	60.000,00 €
Badestelle Teublitz, Rückbau Spundwände, Geländer Wachstation und Neukonzeption Brücke	60.000,00 €
Deckensanierung der Ortsstraßen	50.000,00 €
Bauabschnitt II Münchshofener Straße	50.000,00 €
Anteil Stadt Teublitz an Gehweg für Spitzdorfweiher	50.000,00 €
Neubau Geh- und Radweg Teublitz-Verau	500.000,00 €
Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen	400.000,00 €
Baumaßnahmen; Kanalerweiterungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet	40.000,00 €
Betriebsanlagen; Pumpwerk in Premberg	80.000,00 €
Ladestationen für E-Autos	90.000,00 €
Baumaßnahmen von Photovoltaikanlagen; Planungs- und Ausführungskosten (Schule, Dreifachsporthalle, Rathaus)	187.000,00 €
Planungs- und Baukosten Verbundleitung Verau	540.000,00 €
Sanierung Saugbehälter Werk II	80.000,00 €
Tiefbaumaßnahmen; Breitbandversorgung	75.000,00 €
Masterplan Breitbandversorgung	46.600,00 €
Anpflanzung von städt. Waldgrundstücken	135.000,00 €
Vermögenserwerb; Erwerb von Grundstücken	155.000,00 €

Investitionsschwerpunkte



Schuldenstand (ab Seite 21)

Der Schuldenstand beläuft sich zum 01.01.2022 auf 13.474.661,18 Euro. Im Haushaltsjahr 2022 ergibt sich eine ordentliche Tilgung von 778.555,52 Euro sowie eine außerordentliche Tilgung in Höhe von 807.000,00 Euro. Bei einer geplanten neuen Kreditaufnahme in Höhe von 1.000.000,00 Euro beläuft sich der Schuldenstand zum 31.12.2022 auf 12.889.105,66 Euro.

Bei 7.683 Einwohnern liegt die Pro-Kopf-Verschuldung zum 01.01.2022 bei 1.753,83 Euro (Stand Vorjahr: 1.857,33 Euro) und zum 31.12.2022 bei 1.677,61 Euro.

Gemäß der aktuellen Schuldenstatistik (zum 31.12.2010) betrug im Landesdurchschnitt der Schuldenstand vergleichbarer Gemeinden von 5.000 bis 10.000 Einwohnern 674,00 Euro (Vorjahr: 655,00 Euro).

(Seite 21)

Finanzierungsvertrag „Ankauf von Aufforstungs- bzw. Ausgleichsflächen“:

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 17.12.2019 beschlossen, einen projektbezogenen Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Firma BayernGrund für den Ankauf weiterer Grundstücke zur Erstaufforstung bzw. zum sonstigen naturschutzrechtlichen Ausgleich im Zusammenhang mit der Ausweisung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes an der A93 mit einem Vertragsvolumen von insgesamt 600.000,- € einzugehen. Der Saldenstand zum 01.01.2021 beläuft sich auf 524.447,87 €.

Die allgemeine Rücklage beträgt zum 31.12.2021 tatsächlich 818.049,76 € (zuzüglich 129.291,87 € Sollüberschuss aus 2021, welcher zum 31.12.2021 zugeführt wurde und am 01.01.2022 wieder entnommen wurde). Die Rücklage ist verteilt auf zwei Bausparerkonten bei der LBS. Der Bausparer zur Finanzierung der Schulsanierung ist zuteilungsfähig. Das Guthaben wird daher ausbezahlt und als außerordentliche Tilgung verwendet. Im Haushaltsjahr 2022 ist somit eine Entnahme aus der allgemeinen Rücklage in Höhe von

936.291,87 € geplant.

Zum 31.12.2022 ergibt sich eine allgemeine Rücklage in Höhe von 111.049,76 € durch eine Einzahlung von 100.000,00 € auf die beiden bestehenden Bausparerkonten.

Die Mindestrücklage ist leider dieses Jahr nicht gewährleistet. Aber bereits im nächsten Jahr wird diese wieder gegeben sein.

Auf Seite 24 sehen Sie den Stand bei den Sonderrücklagen. Bei der kostenrechnenden Einrichtung Wasserversorgung erreichte man in 2021 eine Überdeckung von 644.471,40 Euro. Dieser Betrag wurde der Sonderrücklage zugeführt, so dass diese zum 31.12.2021 einen Stand von 644.471,40 Euro aufwies. Das Sonderrücklagenkonto Wasserversorgung war zuvor bei 0,- €.

Dieses Jahr wird bei der Wasserversorgung ein Überschuss von 336.200,00 Euro erwirtschaftet, welcher den Rücklagen zugeführt wird. Zum 31.12.2022 ergibt sich somit ein Rücklagenbestand von 980.671,40 Euro.

Für die kostenrechnende Einrichtung Abwasserbeseitigung hat sich im Ergebnis des Haushaltsjahres 2021 eine Unterdeckung von 187.691,07 Euro ergeben. Dieser Betrag wurde der Sonderrücklage entnommen, so dass dieses zum 31.12.2021 einen Stand von 798.696,50 Euro aufwies.

Dieses Jahr wird mit einer Entnahme in Höhe von 505.300,00 Euro gerechnet. Zum 31.12.2022 ergibt sich somit ein Rücklagenbestand von 293.396,50 Euro.

Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit wird der Höchstbetrag der Kassenkredite festgesetzt auf 2.700.000 Euro (§ 5 der Haushaltssatzung).

Es wurden im Haushaltsjahr 2021 weder neue Haushaltsausgabe- noch Haushaltseinnahmereste gebildet.

Ab Seite 25 erhalten Sie noch Informationen zu den kostenrechnenden Einrichtungen der Wasserversorgung, Photovoltaikanlage und der Abwasserbeseitigung.

Somit sieht die Haushaltssatzung wie folgt aus:

Haushaltssatzung

der

Stadt Teublitz

(Landkreis Schwandorf)

Haushaltsjahr

2022

Auf Grund des Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Stadt folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 wird hiermit festgesetzt;

er schließt im

Verwaltungshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit

16.639.200,00 Euro

Vermögenshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit

7.220.700,00 Euro

ab.

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. GRUNDSTEUER	für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A)	390 v. H.
	für die Grundstücke (B)	390 v. H.
2. GEWERBESTEUER		380 v. H.

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **2.700.000,00 Euro** festgesetzt.

§ 6

Weitere Vorschriften, die sich auf die Einnahmen und Ausgaben (§§ 25 - 27 und zu § 36 KommHV) und den Stellenplan (§ 6 KommHV) beziehen, werden nicht aufgenommen.

§ 7

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2022 in Kraft.

Teublitz, den _____

STADT TEUBLITZ

- Dienstsiegel -

B e e r
Erster Bürgermeister

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

ich habe Ihnen nun in der gebotenen Kürze die Zahlen dargestellt.

Kurs halten und die Segel richtig setzen. Darauf habe ich am Anfang meiner Haushaltsrede hingewiesen:

Segel setzen mit dem Mut und der Zuversicht, dass wir auch in den nächsten Jahren fleißig investieren werden und wir auch Gelder benötigen für jegliche Infrastruktur.

Wir leben in einer besonderen Zeit und wir müssen auf der Höhe sein. Gerade die Corona-Pandemie hat und wird auch weiterhin Spuren hinterlassen. Aber auch der Krieg in der Ukraine beeinflusst mehr und mehr die Wirtschaft. Das wiederum hat Auswirkungen auf uns alle.

Ich hoffe, dass wir gemeinsam die kommenden Herausforderungen angehen und diese somit bewältigen werden.

Mein Dank gilt an dieser Stelle sowohl meinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch den Fraktionssprechern und Stadträten für ihre Mitwirkung und die konstruktive Zusammenarbeit in den vergangenen Monaten. Ich wünsche uns für diese gemeinsame Arbeit und das gemeinschaftliche Streben, unsere Stadt voranzubringen, auch weiterhin viel Erfolg.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!“

Erster Bürgermeister Beer hält folgende Haushaltsrede:

„Liebe Kolleginnen und Kollegen des Stadtrates, sehr geehrter Vertreter der Presse Werner Artmann, meine Damen und Herren!

Wir befinden uns, eingedenk des Krieges in der Ukraine in einem Zeitenwechsel. Vieles das wir als nicht möglich erachtet haben ist eingetroffen. Wir haben Krieg in Europa und dieser wird vieles verändern. Wir sehen eine nie dagewesene Solidarität aller Staaten in Europa und aller Parteien in Deutschland. Die Regierungsparteien diskutieren darüber, dass der Umbau der Energieversorgung schneller gehen muss und dafür auch Atomkraftwerke länger laufen müssen. Wir diskutieren darüber, dass wir die landwirtschaftlichen Flächen für die Ernährung unserer Bevölkerung brauchen und nicht nur für die Energieversorgung nutzen sollen und wir diskutieren darüber, dass wir in Deutschland wieder mehr selbst produzieren müssen um die Abhängigkeiten von anderen Staaten zu verringern und dafür auch ausreichend Flächen zur Verfügung zu stellen haben. Dies alles wird auch nicht spurlos an Teublitz vorüber gehen.

Der städtische Kämmerer, Herr Georg Beer mit seinem Team, hat den Stadträtinnen und -räten dieses Jahr die Zahlen des diesjährigen Haushalts in gewohnter Form zur Verfügung gestellt. Die Fraktionen waren aufgefordert, Anmerkungen und Fragen zum Haushalt zu stellen. Die eingegangenen Anregungen wurden aufgenommen.

Nun liegt heute der endgültige Haushaltsplan vor, der bei einer Zuführung in Höhe von 2.281.300,-- € mit einem Gesamtvolumen von 23.859.900,-- € (Verwaltungshaushalt: 16.639.200,-- € / Vermögenshaushalt: 7.220.700,-- €) abschließt.

Dieses Jahr werden wir trotz vieler Investitionen, einer Kreditaufnahme von 1.000.000 €, ohne Nettoneuverschuldung auskommen und sogar Schulden in Höhe von 585.600,-- € tilgen können.

Werte Stadträtinnen und Stadträte,

Vor kurzem habe ich einen Ausspruch in der Zeitung gelesen: „ Wir leben in einer Zeit in der oftmals die Menschen sehr schnell wissen, gegen was oder wen Sie sind. Wenige wissen aber oftmals für was Sie stehen“

Die Verwaltung hat Ihnen einen Haushalt vorgelegt, aus dem genau hervorgeht für was wir stehen und wie wir die Zukunft unserer Heimatstadt Teublitz gestalten wollen.

Die bisherigen Einnahmen aus dem Straßenausbaubeitrag fallen weg und die Ersatzmittel reichen bei weitem nicht aus, um den Wegfall zu kompensieren. Wir erhielten 2021 vom Land für den Wegfall der Straßenausbaubeiträge eine Summe von 130.000,-- Euro.

Dieser Betrag deckt nicht im Ansatz die tatsächlichen Aufwendungen für die diversen Infrastrukturmaßnahmen in unserer Stadt. Auch lässt dieser Betrag vollkommen außer Acht, dass sich die Preise für Grund- und Boden sowie die Leistungen für den Bau- und den Unterhalt in den letzten 10 Jahren nahezu verdoppelt haben.

Um weiterhin als Kommunen in solchen Zeiten als verlässlicher Partner der Wirtschaft auftreten zu können und zeitgemäß in die Infrastruktur in Teublitz investieren zu können haben wir im letzten Jahr bereits die Gewerbesteuer auf den Satz von 380 angehoben. Viele Kommunen in Nah und Fern sind diesem Schritt gefolgt. Dies zeigt, dass der Schritt nötig und richtig war.

Wenn wir, wie bereits letztes Jahr angekündigt, weiterhin unsere Stadt aktiv gestalten wollen müssen wir auch an eine moderate Erhöhung unserer Einnahmen denken. Mit diesen Einnahmen können wir dann z.B. in die Ganztagesbetreuung der Schulen, in die Schaffung neuer Kinderbetreuungsstellen, in unsere Straßen und Radwege, in die Verbesserungen im Bereich Umweltschutz und nicht zuletzt in die Attraktivität unserer Heimatstadt investieren. **Wir stehen dafür**, die nötigen Investitionen nicht mit immer mehr Schulden auf den Rücken unserer Kinder zu tätigen, sondern über eine moderate Erhöhung des Hebesatzes der Grundsteuer. Entgegen der bisherigen Planungen den Hebesatz auf 420 zu erhöhen haben wir, eingedenk der Belastungen der Bürgerinnen und Bürger aufgrund des Ukraine Konfliktes, die Anhebung auf einen Satz von 390 beschränkt.

Werte Stadträtinnen und Stadträte,

Im Haushaltsplan deckt der Verwaltungshaushalt den laufenden Betrieb, die meist jährlich wiederkehrenden Ausgaben! Hier **stehen wir für** ein Qualitätsversprechen an unsere Bürgerinnen und Bürger. Wir werden weiterhin daran arbeiten, dass die Verwaltung sich zeitgemäß entwickelt damit wir die immer höheren Anforderungen qualitativ und auch quantitativ im gegebenen Zeitrahmen abarbeiten können.

Wir stehen für eine effiziente und zeitnahe Abarbeitung von vom Stadtrat geplanten Maßnahmen. Aus diesem Grund haben wir eine weitere Technikerstelle im Bauamt geschaffen. "Zeit ist Geld" dieser Spruch ist in der heutigen Zeit, bei den (aktuelle Preisentwicklungen, aktueller denn je.

Trotzdem gilt es auch die Ausgaben im Blick zu haben. Deswegen werden wir verwaltungsintern einen Arbeitskreis unter Leitung unseres Kämmerers installieren, dessen Aufgabe es ist die lfd. Aufgaben regelmäßig auf Optimierungsbedarf zu überprüfen.

Im Vermögenshaushalt befinden sich die großen Projekte. Investitionen, die vom Stadtrat beschlossen wurden bzw. werden. Ich erinnere an die Ausführungen unseres Kämmerers.

Wir stehen für einen Haushaltsentwurf, der trotz der „Coronabelastungen" und der Zeitenwende in Europa in die Zukunft weist und Gestaltungswillen zeigt.

Wir stehen für eine Unterstützung unserer **Wirtschaft und heimatnahe Arbeitsplätze** z. B. mit den Erschließungen von Gewerbegebieten sowie der weiterhin aktiven Unterstützung der ITU. **Wir stehen** auch dafür in diesen Zeiten weiterhin aktiv zu investieren und damit auch Arbeitsplätze zu sichern.

Wir stehen für einen nachhaltigen Umgang im Bereich **Umwelt** mit z. B. den Bau eines Radweges nach Verau, der Installation von Photovoltaikanlagen auf den städtischen Gebäuden sowie der Genehmigung von Anlagen im Stadtgebiet. Auch beteiligen wir uns aktiv am Umbau unserer Wälder hin zu einer klimaresistenten Bepflanzung.

Wir stehen für eine Weiterentwicklung unserer **sozialen Einrichtung und der Infrastruktur**, wie z. B. mit dem Bau des Kindergartens, der Förderung der Jugend- und Seniorenarbeit durch die Erstellung von Leitlinien und die Investition in Spielplätze und auch in den Außenbereich des MGH, der Ausweisung eines kommunalen Baugebiets, der Erneuerung von Straßen sowie der Schaffung eines Retentionsraumausgleichs.

Wir stehen, zum Schutz unserer Bürgerinnen und Bürger, für eine Weiterentwicklung des bestehenden Feuerlöschwesens - aber auch der Vorsorge vor Umweltkatastrophen - in der Stadt Teublitz. Dafür investieren wir in neue Gerätehäuser, in die Geräteausstattung und in die persönliche Schutzausrüstung der Helfer.

Wir stehen, eingedenk der heutigen Zeit, für eine Sicherung der Versorgung unserer Bürgerinnen und Bürger z. B. mit dem Bau einer Verbundwasserleitung und der Planung einer Notstromversorgung für unsere Wasserversorgung.

Meine Damen und Herren,

ich danke Ihnen für ihre Mitarbeit an diesem Haushaltsentwurf. Mein Dank und mein Respekt gilt unserem Kämmerer Herrn Georg Beer mit seinem Team, für die übersichtliche und offene Erstellung des Haushaltes. Und ich danke an dieser Stelle allen Teublitzter Bürgerinnen und Bürgern für ihre gute Steuermoral und ihre Verbundenheit zu ihrer Stadt.

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,

ich werbe dafür, dass Sie diesem Vorschlag, wie oben beschrieben, folgen und damit ermöglichen, dass in die Zukunft der Stadt Teublitz weiterhin zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger investiert werden kann.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!“

Stadtrat Fleischmann verkündet, dass die Sitzungsgelder aus der vorangegangenen Fraktionssitzung beider Fraktionen sowie der heutigen Stadtratssitzung für die Ukraine gespendet werden und bedankt sich bei allen Stadträt*innen dafür.

Anschließend spricht Stadtrat Fleischmann für die CSU/FW-Fraktion:

„Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Beer,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,
verehrte anwesende Damen und Herren,

ich darf mich zuerst bedanken, auch im Namen der CSU/FW-Fraktion, bei der Verwaltung für die Erstellung des Haushaltsentwurfes und für die hervorragende Vorbereitung. Im Vorfeld wurden den Fraktionssprechern und somit auch den jeweiligen Fraktionen erste Zahlen

unseres voraussichtlichen Haushaltes und weitere Informationen hierzu mitgeteilt. Weiterhin wurde der Finanzausschuss über die endgültigen Zahlen informiert und bekam erneut die Gelegenheit, eigene Ideen mit einzubringen bzw. Akzente zu setzen. Wie gesagt, unser Dank gilt der Verwaltung und ganz besonders unserem Kämmerer Herrn Beer.

Der Haushalt 2022 hat ein Gesamtvolumen von 23.859.900 Euro und ist somit etwas größer als der des letzten Jahres.

Der Verwaltungshaushalt umfasst 16.639.200 Euro, der Vermögenshaushalt umfasst 7.220.700 Euro.

Sehr erfreulich zu erwähnen ist hierbei, dass wir trotz der hohen Investitionen und entgegen vieler anderer Kommunen im Landkreis unsere Schulden um 585.600 Euro reduzieren können auf einen Gesamtstand zum 31.12.2022 von 12.889.061 Euro.

Die detaillierten Zahlen haben wir ja von unserem Kämmerer Herrn Georg Beer erfahren. Ich möchte mich daher auf die wesentlichen Themenfelder beschränken.

Im Haushalt 2021 waren die ersten Auswirkungen der Corona-Pandemie zu spüren. Dies setzte sich auch im Haushalt 2022 weiter fort. Trotzdem gelingt es uns, auch im Haushaltsjahr 2022 wieder in die Zukunft unserer Heimatstadt zu investieren. Letztes Jahr wurde der Auftrag zur Planung der Sanierung der Münchshofener Straße erteilt. Die Planung zur Durchführung hat begonnen, Haushaltsmittel hierfür sind bereitgestellt.

Eine weitere große Investition ist der Anbau bzw. Umbau des Rathauses. Gute Arbeit kann nur leisten, wer sich weiterentwickeln kann in einem Arbeitsumfeld, das den modernen Ansprüchen gerecht wird. Die hierfür bereitgestellten Mittel sind in jedem Fall gut für die Zukunft unserer Stadtverwaltung und somit auch für die Zukunft unserer Bürgerinnen und Bürger angelegt.

Weitere Großprojekte sind der seit langem angedachte und nun bereits begonnene Geh- und Radweg nach Verau. Die Arbeiten sind im Gange, der Lückenschluss um das Städtedreieck steht quasi bevor.

Ein kostenintensives, aber notwendiges Thema umfasst unser Brauch- und Abwasser und allem was damit zu tun hat. Auch hier sind Investitionen in die Zukunft notwendig, wie zum Beispiel die Investitionen in das Pumpwerk Premberg, die Sanierung der Saugbehälter im Wasserwerk oder letztendlich die Verbundleitung nach Verau.

Ein weiteres, für die Entwicklung von Teublitz notwendiges Projekt, der Bau eines Retentionsraumpools wird in 2022 zum Abschluss kommen.

Eines unserer Wahlversprechen war, uns nachhaltig und zukunftsorientiert zu entwickeln. Wir setzten ein erstes sichtbares Zeichen mit der Umrüstung der Straßenlaternen auf LED Technik. Nachhaltig und zukunftsorientiert bedeutet aber auch, dass zunächst durchaus kostenintensiv investiert werden muss. Zum Beispiel in Photovoltaikanlagen auf Schule, Dreifachsporthalle und Rathaus, oder aber in die Anpflanzung von städtischen Waldgrundstücken, bis hin zu Ladestationen für Elektro-Autos.

Um unsere Stadt Teublitz lebens- und liebenswert zu gestalten bedarf es aber nicht nur einer funktionierenden Infrastruktur, sondern auch eines gewissen Wohlfühlfaktors. Dazu zählen unserer Meinung nach nicht nur die Versorgung mit einem stabilen und schnellen Internet, sondern auch eine zeitgemäße und gemütliche Badestelle nicht nur für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Teublitz!

Diese Vielzahl zukunftsweisender Investitionen wollen natürlich allesamt auch finanziert werden. Die geplante moderate Anhebung der Grundsteuer ist eins der Instrumente hierfür. Die Grundsteuer ist eine der Gemeinschaftssteuern auf den Grundbesitz. Der Wert von

Grund und Boden hat sich in Teublitz seit der letzten Anhebung 2011 mehr als verdoppelt. Daher denken wir, dass die Erhöhung gerechtfertigt ist, damit weiterhin in die Infrastruktur von Teublitz investieren werden kann. Dabei handelt es sich um eine Steuer von den Bürgern für die Bürger und für unsere Stadt.

Ein weiteres, für uns immer noch präsent und wichtiges Projekt für die Weiterentwicklung unserer Stadt ist das Gewerbegebiet an der A 93. Erst durch einen Richterspruch am Verwaltungsgericht in München konnten die Planungen vorläufig gestoppt werden.

Meine sehr verehrten Damen und Herren,

Erst wenn dieses Projekt offiziell und amtlich für tot erklärt wurde, werden wir es beerdigen.

Bis dahin werden wir weiter unsere Ressourcen zur Planung mit einbeziehen, um den Wohlstand unserer Stadt auch weiterhin sichern zu können. Sei es mit Arbeitsplätzen ohne lange Anfahrtswege und somit einer immensen Belastung durch große Kraftstoffkosten, und damit einhergehenden Reduzierungen der Umweltbelastungen, oder mit Einnahmen aus den dort angesiedelten Gewerben. Auch das ist für uns „Nachhaltig“.

Wir sehen sehr wohl den Anspruch und die Anforderungen, die die Bürgerinnen und Bürger an uns stellen. Und wir sind uns auch einig, dass der diesjährige Haushalt genau diesem Anspruch entspricht.

Als verantwortungsbewusste Stadträte werden wir dem Haushalt zustimmen, weil wir die darin enthaltenen und beschlossenen Projekte zu Ende führen wollen.

Abschließend gilt unser Dank den Teublitzern Bürgerinnen und Bürgern für deren hervorragende Steuermoral. Besonders in der derzeitigen Lage, mit einer noch nicht besiegten Corona-Pandemie und einem Krieg mit absolut unkalkulierbaren Auswirkungen ist es wichtig, dass wir Teublitzerninnen und Teublitzern zusammenhalten!

Bleiben Sie gesund!

Vielen Dank!“

Stadtrat Bitterbier trägt für die SPD/Grüne-Fraktion vor:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
werte Kolleginnen und Kollegen des Stadtrates,
sehr geehrter Herr Artmann,
meine sehr verehrten Damen und Herren,

wir danken dem Kämmerer, dass er den Haushalt nicht nur heute so verständlich dargelegt hat, sondern auch schon in den vorangegangenen Sitzungen dazu. Es waren bei diesen Diskussionen immer beide Fraktionen eingebunden, und so konnten viele Wünsche und Anregungen auch soweit es ging eingearbeitet werden.

Der Haushalt 2022 beginnt endlich vor allem Projekte abzuarbeiten, die aus dem Investitionsstau der letzten Jahre stammen.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,
die Investitionen für dieses Jahr sind in den meisten Beschlüssen mit sehr großen Mehrheiten oder sogar einstimmig beschlossen worden. Leider liegen manche Beschlüsse dazu auch schon etwas länger in der Vergangenheit.

Die größte Investition heuer, der Rathaus-Anbau, wurde schon jahrzehntelang ausgebremst

und unserer Verwaltung damit das Leben nicht leichter gemacht. Aber letztes Jahr wurde er endlich beschlossen und aktuell wird er auch schon umgesetzt.

Deshalb ist im Haushalt auch die Frage einer Gegenfinanzierung dieser Ausgaben durch Einnahmen zu beantworten.

Im letzten Jahr wurde eine Erhöhung der Grundsteuer schon diskutiert aber noch vertagt.

Dieses Jahr wurde dieses Thema wieder auf die Agenda genommen.

Unsere Fraktion tut sich damit nicht leicht und der geplante Einnahmebetrag von 133.000 € wird auch nicht so hoch sein wie ursprünglich erwartet.

Wir können aber mit dieser moderaten Erhöhung leben, weil es nur um einen sehr kurzen Zeitraum geht, da die Grundsteuer wegen der gesetzlichen Neuordnung spätestens 2025 sowieso wieder neu festgesetzt werden muss und man andererseits damit gewisse Investitionen wie z.B. die Verbundleitung zwischen Maxhütte-Haidhof und Teublitz in Höhe von 160.000 € zu einem guten Teil ausgleichen kann.

Diese lange angemahnte Maßnahme der Verbundleitung wurde einstimmig beschlossen, weil sie mehr Sicherheit für die Wasserversorgung der beiden Städte bringt.

Unsere Fraktion kann als positiv verbuchen, dass die Wünsche und Anregungen von unserer Seite berücksichtigt und im Haushalt eingeplant wurden.

Auch wenn wir dieses Jahr keine Straße sanieren, so sind auf Anregung unserer Fraktion weiterhin die Kosten für die Planungen zur Sanierung der Münchshofener Straße im Haushalt eingeplant, um die Arbeiten dann 2023 zu beginnen.

Zudem ist eine Erhöhung der Zuschüsse für die Sozialeinrichtungen eingeplant.

Auch für die weitere Digitalisierung gibt es gewisse Summen in diesem Haushalt.

Sei es für effizientere Abläufe in der Verwaltung im Rathaus, in der Schule, oder auch bei den Feuerwehren - überall müssen wir auf aktuelle Software und Kommunikation setzen.

Wir installieren dieses Jahr auf unserer Schule, dem MGH und der Turnhalle eine Photovoltaik-Anlage, um auch hier in Nachhaltigkeit und Kostenreduzierung zu investieren.

Wir erneuern den Hochwasser-Retentionsraum, um Bauwilligen einen Ausgleich zu ermöglichen.

All diese Punkte sind Forderungen, die auch die SPD-Grünen-Fraktion immer gestellt hat und denen sie in den Beschlüssen zugestimmt hat.

Wie schon letztes Jahr wiederhole ich die Kernbotschaft, die wir im Stadtrat verfolgen müssen:

„Wir müssen uns modern und nachhaltig aufstellen und in die Zukunft investieren!“

Zum Schuldenstand möchte ich nur eines anmerken: Mit den gesamten Schulden auch mit denen außer Haushalt bleiben wir auf dem gleichen Stand wie 2021.

Wir vermindern im Haushalt 585.000 € Schulden. Außer Haushalt haben wir aber auch noch 524.000 € Schulden.

Aber wir verstehen sehr wohl, dass man den Blick in die Zukunft richten muss und ein Schuldenabbau, wie er heute vom Kämmerer dargestellt ist, zumindest ein Zeichen in die richtige Richtung ist.

Vor allem darf man die aktuelle Entwicklung in Europa und der Welt nicht übersehen. So beängstigend diese ist - lassen Sie uns trotzdem die Zuversicht behalten und die Projekte und Anforderungen, die vor uns stehen, gemeinsam meistern.

Eine Zustimmung zum Haushalt kann ich damit nur empfehlen.

Vielen Dank!“

Stadträtin Quaas trägt vor:

„Verehrte Damen und Herren,
werte Mitglieder des Stadtrats,
sehr geehrter Herr Bürgermeister,

dieser Haushalt enthält wenig Überraschendes. Er setzt sich zusammen aus all den Beschlüssen des letzten Jahres.

Mein Vorredner hat es ja bereits erwähnt: Wir arbeiten hier immer noch den Investitionsrückstand der letzten Jahre ab.

Die Investitionen heute gehen hauptsächlich in die Infrastruktur: Sowohl beim Rathausumbau, als auch bei der Anschaffung von Photovoltaikanlagen, Investitionen in unsere Bildungseinrichtungen und dem neuen Radweg plus Verbundleitung. Sie gehen in die Schaffung guter Arbeitsbedingungen in unserer Verwaltung und, mit Blick auf den Stellenplan, richten wir uns auf die Zukunft aus. Die Pro-Kopf-Verschuldung sinkt geringfügig.

Hätten wir Grünen uns mehr Spielraum für Investitionen in Klimaschutz und Nachhaltigkeit gewünscht? Ja, natürlich!

Würden wir uns wünschen, dass dieser Haushalt keine Kosten für das von uns nicht befürwortete Industrie- und Gewerbegebiet im Lehenholz enthalten würde? Auch nicht für die ausgleichenden Pflanzungen. Die Antwort ist: ein klares „Ja“.

Leider, da spreche ich unserem Kämmerer sicher aus der Seele, ist so ein Haushalt aber kein Wunschkonzert.

Wir verabschieden heute auch eine notwendige Grundsteuererhöhung, die das Leben in Teublitz teurer macht - wenn auch sicherlich in verträglichem Maße. Und wir erhoffen uns alle damit (und mit den angesprochenen Investitionen) Haushaltsstabilität in schnelllebigen Zeiten und mehr Spielraum für neue Projekte zu schaffen. Denn: es gibt noch viel zu tun!

Ich trage den heute vorgetragenen Haushalt als Gesamtpaket mit. Und, auch wenn so ein Haushalt kein Wunschkonzert ist, so wünsche ich uns weiterhin eine gute und faire Zusammenarbeit und eine gemeinsame Vision für unseren Heimatort. Mein Dank gilt an dieser Stelle allen Beteiligten.

Mein Fokus wird auch weiterhin stets auf unserer Umwelt und dem Wohl unser Kinder und Familien liegen.

Herzlichen Dank.“

Stadträtin Münz hält folgende Rede:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

erstmal vielen Dank an den Stadtkämmerer Herrn Beer für die Erstellung der Finanzplanung und das umfangreiche Investitionsprogramm für die Jahre 2021 - 2025.

Aufgrund der aktuellen geopolitischen Entwicklungen, insbesondere durch den Krieg in der

Ukraine, ist die wirtschaftliche Entwicklung derzeit nicht vorhersehbar. Die Inflationsrate liegt aktuell bei ca. 5 %. Es ist für mich nicht verständlich, wie in dieser unsicheren Zeit noch große Pläne, wie die eines neuen überdimensionierten Gewerbegebiets, noch dazu an problembehafteter Stelle, sowie eine Umfahrungsstraße auf der Agenda stehen können. Die weiter zu erwartenden, ungebremsten Kostensteigerungen erlauben bei den Investitionen doch nur ein auf das Nötigste begrenztes und bedachtes Handeln.

Der jetzige Rathausumbau kommt zur Unzeit. Für die vielen Sanierungskonzepte und für die dafür erforderlichen Umbauten muss die Stadt tief – ich meine unverantwortbar tief – in die Tasche greifen. Ein Privatunternehmer würde dafür wohl kaum noch weitere Kredite bekommen.

Die Pro-Kopf-Verschuldung von Teublitz soll am 31.12.2022 1.677,61 € betragen. Das ist weit mehr als das Doppelte des Landesdurchschnittes von 674,00 €.

Dabei ist allein das Erhalten bereits vorhandener Infrastruktur für die Stadt Teublitz eine große Herausforderung; jede weitere Schaffung von neuer Infrastruktur muss gründlichst abgewogen werden.

Durch die Anhebung der Grundsteuer wird der Bürger wieder zur Kasse gebeten. Dabei befindet sich ein nicht unerheblicher Anteil der Menschen bereits jetzt in prekärer Finanzsituation, die explodieren wird, wenn die EZB zur Stabilisierung des Euro und zur Eindämmung der Inflation den Zinssatz auch nur geringfügig anheben sollte.

Ich fordere Sie, Herr Bürgermeister und die Kolleginnen und Kollegen des Stadtrats, auf, sich nochmals zu beraten und den Schuldenabbau durch geeignete und bescheidenere Maßnahmenplanung zu forcieren.“

Stadtrat Pretzl schließt sich grundsätzlich der Rede von Stadtrat Fleischmann an. Er sieht den vorgeschlagenen Haushalt als notwendig und positiv für die Zukunft an. Allerdings werde er einige Punkte unter besondere Beobachtung stellen. Beispielsweise solle die Erhöhung der Grundsteuer nicht zur Stärkung des Prestiges dienen. Künftig müsse der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit wieder stärker in den Fokus gerückt werden. Er werde jedoch seine Zustimmung zum Haushalt erteilen.

Stadtrat Schmid plädiert dafür, andere Optionen der Einnahmenbeschaffung als die Erhöhung der Grundsteuer zu suchen. Er sieht eine Grundsteuererhöhung nur für den Notfall.

Erster Bürgermeister Beer erläutert, dass es keine geeignetere Maßnahme als die Grundsteuererhöhung gibt und diese wiederum in die Infrastruktur und diverse Projekte investiert wird. Neben Schlüsselzuweisungen kann eine Einnahmengenerierung nur über Steuern oder Gebühren erfolgen und wird daher immer zu Lasten der Bürger gehen.

Stadtrat Schmid schlägt vor, im Haushaltsjahr 2023 wenn möglich auf einen niedrigeren Grundsteuersatz zurückgehen.

Erster Bürgermeister Beer führt aus, dass der Haushaltsplan jedes Jahr neu aufgestellt wird und der Stadtrat in letzter Instanz über den Haushalt und die Hebesätze entscheidet

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die nachstehende Haushaltssatzung:

Haushaltssatzung

der

Stadt Teublitz

(Landkreis Schwandorf)

Haushaltsjahr

2022

Auf Grund des Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Stadt folgende Haushaltssatzung:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 wird hiermit festgesetzt; er schließt im

Verwaltungshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit

16.639.200,00 Euro

Vermögenshaushalt

in den Einnahmen und Ausgaben mit

7.220.700,00 Euro

ab.

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

§ 4

Die Steuersätze (Hebesätze) für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. GRUNDSTEUER	für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (A)	390 v. H.
	für die Grundstücke (B)	390 v. H.
2. GEWERBESTEUER		380 v. H.

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **2.700.000,00 Euro** festgesetzt.

§ 6

Weitere Vorschriften, die sich auf die Einnahmen und Ausgaben (§§ 25 - 27 und zu § 36 KommHV) und den Stellenplan (§ 6 KommHV) beziehen, werden nicht aufgenommen.

§ 7

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2022 in Kraft.

Teublitz, den _____

STADT TEUBLITZ

- Dienstsiegel -

Beer
Erster Bürgermeister

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 1 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 17

Finanzplanung und Investitionsprogramm für die Jahre 2021 - 2025

Sachverhalt:

Stadtkämmerer Georg Beer erläutert die Finanzplanung mit Investitionsprogramm.

Der Finanzplan stellt die Einnahmen und Ausgaben summarisch gegliedert nach Jahren dar. In den Folgejahren wird danach jeweils eine Zuführung zum Vermögenshaushalt erwirtschaftet. Der künftige Kreditbedarf und der Schuldendienst sind ebenfalls dargestellt.

Teil der Finanzplanung ist das Investitionsprogramm. Es stellt eine Vorausschau für künftige Projekte dar und teilt die Investitionen in Aufgabenbereiche auf.

Aufgrund der aktuellen geopolitischen Entwicklungen sowie des Kriegs in der Ukraine muss man von nicht vorhersehbaren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung ausgehen. Zudem ist weiter von einer Inflationsrate um 5% zu rechnen. Wie die Finanzmärkte auf all die Spannungen und Krisen reagieren, kann auch nicht vorhergesehen werden. Insoweit werden auch die nächsten Jahre von großer Unsicherheit im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung, die globalen Herausforderungen aber auch die Spannungen und Krisensituationen in der Welt geprägt sein. Zudem müssen wir mit dem Einsetzen einer Wende bei der Entwicklung der Zinsen, ungebremsten Kostensteigerungen bei Investitionsmaßnahmen, spürbaren Zeitverzögerungen bei der Umsetzung von Projekten und noch nicht vorhersehbaren Ausgabensteigerungen bzw. neuen Ausgaben in Feldern, die derzeit noch gar nicht abgesehen werden können, rechnen.

Alldem zum Trotz wird die Stad Teublitz laut Finanzplan auch in den nächsten Jahren eine Zuführung zum Vermögenshaushalt erwirtschaften. Dies ist hauptsächlich den geplanten Steigerungen bei den Gemeinschaftssteuern geschuldet. Durch die Anhebung des Hebesatzes bei der Grundsteuer wird in Zukunft mit entsprechenden Mehreinnahmen gerechnet. Natürlich muss auch weiterhin ein Schuldenabbau auf unserer Agenda stehen.

Als explizite Punkte im Finanzplan bzw. im Investitionsprogramm möchte ich noch erwähnen: Planung des Recyclinghofes (Zweckverband Verwaltungsaufgaben Städtedreieck), die Abarbeitung des Straßenmaßnahmenkataloges, Bestandserfassung und Sanierungsplanung Abwasserkanäle, die Umsetzung des Parkkonzeptes, der Umbau der Schule (An- oder Umbau für Ganztagsanspruch in Grundschule), den Neubau des Kinderhauses in Katzdorf, die Generalsanierung des katholischen Kinderhauses „Herz Jesu“, Bauvorhaben ehemaliger Schulsportplatz, die Planungen und die Umsetzung des Naabtalplanes zum Hochwasserschutzkonzept, ein neues Gerätehaus für die FF Münchshofen und ein neues Gewerbegebiet an der Autobahn sowie den Bau einer Umgehungsstraße (Zweckverband Umfahrungsstraße).

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt von der Finanzplanung und dem Investitionsprogramm Kenntnis und billigt diese nach Form und Inhalt.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 1 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 18

Jahresabschluss 2020 für die städtischen Versorgungsbetriebe
- Wasserversorgung
- Photovoltaikanlage Bauhofhalle

Sachverhalt:

Seit dem 01.01.2015 werden die die städtischen Regiebetriebe Wasserversorgung und Photovoltaikanlage steuerlich und handelsrechtlich zu einem Versorgungsbetrieb zusammengefasst (Beschluss-Nr. 76 vom 16.10.2014). Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband führte nun den Jahresabschluss 2020 durch.

Die Ertragslage der **Wasserversorgung** Teublitz war 2020 bei einem deutlich geringeren Jahresverlust von 66.000 € verbessert. Der Verlust ging damit gegenüber dem Vorjahr um 62.700 € zurück. Die verrechnete Abgabemenge von 356.200 cbm nahm um 2.700 cbm oder 0,8% zu. Auf diese leicht höhere cbm-Mengenabgabe bezogen verbesserte sich das spezifische Ergebnis um 17,9 ct/cbm auf -18,5 ct/cbm.

Innerhalb der Aufwendungen zeigen sich mit 55.700 € um 8.000 € oder 17% zunehmende Pumpstromkosten; dabei nahm die Fördermenge um 3,7 % zu, so dass der Kostenanstieg auch durch die Preisentwicklung mitverursacht wurde. Des Weiteren zeigt sich beim Materialverbrauch zum Unterhalt der Anlagen mit 44.800 € eine Zunahme um 11.500 € oder 34,8%. Der wesentliche Grund für den Anstieg der Aufwendungen waren die Fremdleistungen; diese nahmen um 314.900 € auf 454.200 € zu, da die Sanierungsmaßnahme „Rötsteinstraße“ mit 360.700 € enthalten ist. Die Sanierung der Saugbehälter (24.600 €) des Vorjahrs ist hier weggefallen. In der Summe stieg der gesamte Materialaufwand um 334.400 € auf 454.200 T€ an.

Der Personalaufwand erhöhte sich wegen des weiteren Mitarbeiters um 28.800 € oder 20,7% auf 168.500 €.

Die Gesamtaufwendungen nahmen zusammengefasst um 370.800 € oder 51% auf 1.100.000 € zu.

Auf der Ertragsseite nahmen die Erlöse aus Wasserlieferungen um 439.400 € oder 82% auf 972.600 € zu. Hier wirkte sich die deutliche Gebührenanhebung von 79% beim Verbrauch sowie die Verdoppelung der Grundgebühren aus. Der Durchschnittserlös nahm von 1,51 €/cbm um 1,22 €/cbm auf 2,73 €/cbm zu.

Zusammengefasst erhöhten sich die Betriebserträge um 433.500 € oder 72% auf 1.034.000 €.

Der rechnerische Wasserverlust von etwa 11% der Anlieferung hat sich um drei Prozentpunkte verschlechtert.

Der Wert liegt damit aktuell am oberen Rand der akzeptablen Normalwerte.

Die Eigenkapitalquote ging auf 39% der um Ertragszuschüsse gekürzten Bilanzsumme zurück. Diese Quote ist betriebswirtschaftlich und unter ertragsteuerlichen Aspekten als noch ausreichend einzustufen.

Aus dem Betrieb der **Photovoltaikanlage** wurde ein geringerer Jahresgewinn von 5.100 € erzielt. Wesentliche Größen sind die der Höhe nach gestiegenen Einspeisevergütungen von 10.700 € und auf der Aufwandseite die Abschreibungen (3.000 €) sowie die sonstigen Aufwendungen für Verwaltung und Steuererklärung (2.600 €).

In der Summe ergibt sich gesamtbetrieblich für die Strom- und Wasserversorgung ein Verlust von 60.900 €.

Der steuerliche Verlustvortrag, bis zu dessen Höhe ohne Belastung mit Ertragsteuern künftig Gewinne (genauer: Einkünfte) erzielt werden können, beträgt zum 31.12.2020 rd. 2.246.000 €.

Beschluss:

1. Der Jahresabschluss 2020 der zusammengefassten Versorgungsbetriebe der Stadt Teublitz wird mit der Bilanzsumme von 3.646.623,06 € und dem Jahresverlust von 60.888,00 € festgestellt. Der Jahresverlust wird auf neue Rechnung vorgetragen und in den Folgejahren gemäß § 8 Abs. 2 EBV¹ behandelt.
2. Der Jahresabschluss 2020 der Wasserversorgung Teublitz wird mit der Bilanzsumme von 3.595.959,58 € und dem Jahresverlust von 66.028,00 € festgestellt.
3. Der Jahresabschluss 2020 der Photovoltaikanlage Teublitz wird mit der Bilanzsumme von 50.663,48 € und dem Jahresgewinn von 5.140,00 € festgestellt.
4. Die internen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt sind weiterhin marktüblich zu verzinsen, soweit sie nicht als Eigenkapital zu behandeln sind.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 19

Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen der Stadt Teublitz (Kinderspielplatzsatzung)

¹ § 8 Abs. 2 Eigenbetriebsverordnung (EBV): 2)

Ein Jahresverlust ist, soweit er nicht aus Haushaltsmitteln der Gemeinde ausgeglichen wird, auf neue Rechnung vorzutragen. Die Gewinne der folgenden fünf Jahre sind zunächst zur Verlusttilgung zu verwenden. Ein nach Ablauf von fünf Jahren nicht getilgter Verlustvortrag kann durch Abbuchung von den Rücklagen ausgeglichen werden, wenn das die Eigenkapitalausstattung zulässt; ist das nicht der Fall, so ist der Verlust aus Haushaltsmitteln der Gemeinde auszugleichen.

Sachverhalt:

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO² eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, die Aufstellung einer Satzung für private Kinderspielplätze (Ermächtigungsgrundlage).

Aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (Fassung 01.02.2021) und der damit verbundenen Möglichkeit zur Verpflichtung von Grundsätzen bei der Errichtung von Kinderspielplätzen, sowie die Möglichkeit zur Vereinbarung von Ablösebeträgen hat die Verwaltung den Entwurf einer Kinderspielplatzsatzung in der Stadt Teublitz erarbeitet.

Nach Art. 7 BayBO kann die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen ganz oder teilweise durch Bestimmungen durch die Gemeinde über Lage, Größe, Beschaffenheit und Mindestausstattungen oder durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst werden, sofern ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn geschlossen wird. In einer örtlichen Bauvorschrift können gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 3 BayBO die Mindestanforderungen oder die Höhe der Geldbeträge für die Ablösung von Kinderspielplätzen geregelt werden.

In der Spielplatzsatzung werden dabei die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Kinderspielplatzes, sowie eine Kinderspielplatzablöse festgelegt. Die Höhe der Ablösebeträge wird separat in der vorliegenden Spielplatzsatzung geregelt, um ggf. eine zeitnahe Anpassung der Beträge zu ermöglichen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt folgende Satzung:

**Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung,
Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen der Stadt
Teublitz
(Kinderspielplatzsatzung)**

vom _____

Die Stadt Teublitz erlässt aufgrund von Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286), folgende Satzung:

§1

Geltungsbereich

- (1) Die Satzung gilt für private Kinderspielplätze innerhalb des Gemeindegebiets. Sie regelt die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und den Unterhalt der Kinderspielplätze, sowie eine Ablöse im Sinne des Art. 7 BayBO. Die Satzung ist anzuwenden bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen.

² Bayerische Bauordnung

- (2) Regelungen in rechtskräftigen oder künftigen Bebauungsplänen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, haben Vorrang.

§2 Begriffe

Kinderspielplätze im Sinne dieser Satzung sind Spielplätze für Kinder in der Altersgruppe bis zu sechs Jahren (Kleinkinder) und Spielplätze für Kinder von sechs bis zwölf Jahren im Sinn der DIN 18034.

§3 Allgemeine Anforderungen

- (1) Kinderspielplätze sind windgeschützt und gegen öffentliche Verkehrsflächen sowie andere Anlagen, wie Kraftfahrzeugstellplätze oder Standplätze für Abfallbehälter, ausreichend abgeschirmt zu errichten. Sie müssen für die Kinder gefahrlos zu erreichen sein, ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsflächen. Sie sind an der verkehrsabgewandten Seite zu errichten.
- (2) Um ausreichend Schatten zu spenden, sollen standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Die Bepflanzungen dürfen keine Gefahr in sich bergen und keine giftigen Gehölze enthalten (im Sinn der DIN 18034).

§4 Größe des Spielplatzes

- (1) Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² jedoch mindestens 60 m² betragen.
- (2) Spielplätze mit einer Größe von mehr als 120 m² sollen einen Abstand von 10 m (gemessen ab der Außenkante des jeweiligen Spielplatzes) zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen nicht unterschreiten.
- (3) Bei der Ermittlung der Bruttofläche bleiben Wohnungen im Sinne des Art. 7 Abs. 2 Satz 2 BayBO außer Ansatz, wenn ein Spielplatz nach Art der Wohnung nicht erforderlich ist. Darunter fallen vor allem Einzimmerappartements, betreutes Wohnen sowie Studenten- und Lehrlingswohnheime.

§5 Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung des Spielplatzes

- (1) Kinderspielplätze sind mit einer abgegrenzten Sandspielfläche von 1 m² je Wohnung, jedoch in einer Mindestgröße von 4 m², auszustatten. Der eingefüllte Spielsand muss in der Qualität dem Verwendungszweck angemessen sein und ist auf durchlässigem Untergrund in einer Höhe von mindestens 0,40 m zu schütten. Er ist nach Erfordernis, mindestens einmal im Jahr, zu reinigen oder zu erneuern.
- (2) Kinderspielplätze mit 60 m² sind außerdem mit mindestens einem ortsfesten Spielgerät (z.B. Federwippe, Schaukel etc.) mit geeignetem Fallschutz auszustatten. Bei Kinderspielplätzen bis 90 m² sind diese mit mindestens drei Spielgeräten und mit mehr als 90 m² mit mindestens vier Spielgeräten sowie

entsprechendem Fallschutz auszustatten.

- (3) Sie sind mit mindestens einer ortsfesten Sitzeinrichtung und mindestens einem ortsfesten Behälter für Abfälle auszustatten. Bei Kinderspielplätzen bis 90 m² sind mindestens drei ortsfeste Sitzeinrichtungen und mit mehr als 90 m² mit mindestens vier ortsfesten Sitzeinrichtungen einzuplanen.
- (4) Die Kinderspielplätze sind, einschließlich ihrer Zugänge und Ausstattungen, entsprechend ihrer Zweckbestimmung durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Schadhafte Ausstattungen und Spielgeräte sind umgehend instand zu setzen oder zu erneuern. Wartungsarbeiten und Sicherheitskontrollen sind durchzuführen (im Sinn der DIN 18034).

§6 Ablöse

- (1) Für Bauvorhaben, bei denen ein Spielplatz gemäß dieser Satzung zu errichten ist, kann eine Ablösevereinbarung mit der Stadt Teublitz geschlossen werden.
- (2) Für Bauvorhaben die innerhalb eines Radius von 500 m um einen bestehenden öffentlichen Spielplatz errichtet oder umgenutzt werden, soll ein Ablösebetrag gemäß Satzung entrichtet werden.
- (3) Alle Bauvorhaben, die sich außerhalb des 500 m Radius befinden, sollen einen Kinderspielplatz gemäß dieser Satzung herstellen.
- (4) Wenn nach Art der Wohnungen ein privater, bestehender Kinderspielplatz für Kleinkinder bei bereits bestehenden Gebäuden nicht mehr benötigt wird, kann eine Ablöse bei gleichzeitigem Rückbau des Kinderspielplatzes gemäß § 7 und § 8 dieser Satzung erfolgen.

§7 Höhe des Ablösebetrags

Der Ablösebetrag wird nach folgender Formel berechnet: $A = (B + KH + UK) \times F$

A: Ablösebetrag in Euro netto (Aufrundungen auf volle 5 Euro)

B: Bodenrichtwert
Des Baugrundstücks je m² in Euro

KH: Herstellungskosten
Des Kinderspielplatzes je m² in Euro; diese sind mit 75 € angesetzt

UK: Unterhaltskosten
der Spielplatzfläche je m² in Euro, hochgerechnet auf die Dauer von 20 Jahren;
diese sind mit 120 € anzusetzen

F: erforderliche Spielplatzfläche in m² nach § 4 dieser Satzung oder bei Rückbau
eines vorhandenen Spielplatzes die tatsächliche Spielplatzfläche in m²

§8 Verwendung der Ablöse

Die Ablösebeträge werden ausschließlich zur Herstellung öffentlicher Kinderspielplätze bzw. zur Erweiterung und/ oder Unterhaltung bereits bestehender öffentlicher Kinderspielplätze im Geltungsbereich dieser Satzung verwendet.

§ 9 Abweichungen

In begründeten Fällen können Abweichungen gemäß. Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO zugelassen werden.

§ 10 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die Regelungen dieser Ortssatzung können gemäß. Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO mit einem Bußgeld bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teublitz,

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Anlage 1 zur Satzung über Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung, Unterhaltung und Ablösung von Kinderspielplätzen der Stadt Teublitz

Begründung:

Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO eröffnet Gemeinden die Möglichkeit, die Aufstellung einer Satzung für private Kinderspielplätze (Ermächtigungsgrundlage).

Aufgrund der Novellierung der Bayerischen Bauordnung (Fassung 01.02.2021) und der damit verbundenen Möglichkeit zur Verpflichtung von Grundsätzen bei der Errichtung von Kinderspielplätzen, sowie die Möglichkeit zur Vereinbarung von Ablösebeträgen wurde die Kinderspielplatzsatzung in der Stadt Teublitz erarbeitet.

Nach Art. 7 BayBO kann die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen ganz oder teilweise durch Bestimmungen durch die Gemeinde über Lage, Größe, Beschaffenheit und Mindestausstattungen oder durch Zahlung eines Geldbetrages an die Gemeinde abgelöst werden, sofern ein entsprechender öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Bauherrin oder dem Bauherrn geschlossen wird. In einer örtlichen Bauvorschrift können gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Art. 7 Abs. 3 BayBO die Mindestanforderungen oder die Höhe der Geldbeträge für die Ablösung von Kinderspielplätzen geregelt werden.

In der Spielplatzsatzung werden dabei die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung eines Kinderspielplatzes, sowie eine Kinderspielplatzablöse festgelegt. Die Höhe der Ablösebeträge wird separat in der vorliegenden Spielplatzsatzung geregelt, um ggf. eine zeitnahe Anpassung der Beträge zu ermöglichen.

Zu § 1 Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Teublitz, sodass auf eine Darstellung im Lageplan verzichtet werden kann.

Gemäß Art. 7 Abs. 2 BayBO ist ein Spielplatz zu errichten, sobald ein Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen errichtet wird. Die Stadt Teublitz sieht diese Vorgabe aufgrund der erhöhten Kinderzahlen im Gemeindegebiet als verhältnismäßig.

Zu § 3 Allgemeine Anforderungen

Die allgemeinen Anforderungen an Kinderspielplätze sind an die allgemeinen Vorschriften für die Errichtung von Kinderspielplätzen nach DIN 18034 gekoppelt. Diese stellen die Mindestanforderungen (Lage und Sicherheit für die Kinder) dar.

Zudem wird ein Radius von den öffentlichen Spielplätzen gezogen (hier 500 m). Innerhalb dieses Radius ist der Bauherr nicht dazu verpflichtet einen eigenen Spielplatz zu errichten, da es den Kindern und den zu betreuenden Erwachsenen durchaus zumutbar ist, die öffentlichen Spielplätze zu benutzen. Dafür wird ein Ablösebetrag für die Bauherren verpflichtend, damit die öffentlichen Spielplätze weiterhin für alle in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten bleiben. Alle Baugrundstücke außerhalb des 500 m Radius müssen einen Kinderspielplatz gemäß der Kinderspielplatzsatzung errichten.

Zu § 4 Größe des Spielplatzes

Als Grundlage zur Berechnung des Ablösebetrages wurde klar definiert in welcher Größe ein Spielplatz zu errichten ist. Die Stadt Teublitz hat sich dazu entschlossen, nach Wohnflächengröße zu gehen, dies ist bei der Berechnung am verhältnismäßigsten zu den unterschiedlichen Bauvorhaben.

Zu § 5 Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhalt des Spielplatzes

Damit die privat zu errichtenden Spielplätze den allgemeinen Anforderungen entsprechen, wurde hier klar definiert wie ein Kinderspielplatz auszustatten und zu unterhalten ist, mit welchen gesetzlichen Vorgaben.

Zu § 6 Ablöse

Als Grundlage für die Ablösung privater Kinderspielplätze ist § 7 Abs. 3 BayBO angegeben. Die Pflicht zur Herstellung von Kinderspielplätzen gemäß § 7 BayBO besteht i. d. R. bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen. Um diese Pflicht wirksam abzulösen, ist der erforderliche Ablösungsvertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Eine Ablösung privater Kinderspielplätze ist nur möglich, sofern die Voraussetzungen gemäß der Spielplatzsatzung erfüllt sind.

Zu § 7 Ermittlung des Ablösebetrages

Grundlage für die Bemessung der Höhe des Ablösebetrages bildet die gemäß Kinderspielplatzsatzung geforderte Spielplatzgröße in m². Der Ablösebetrag setzt sich zusammen aus den Kosten für die Nettospielfläche. Der Ablösebetrag setzt sich bezogen auf die abzulösende Gesamtfläche in m² zusammen aus:

1. den durchschnittlichen Grunderwerbskosten, entsprechend der Lage des Grundstückes, auf dem die Verpflichtung zur Errichtung des notwendigen Spielplatzes entsteht, auf der Grundlage des jeweiligen Bodenrichtwertes in EUR/m² und
2. den durchschnittlichen Herstellungskosten von 75 EUR/m² und
3. den durchschnittlichen Instandhaltungs-/Unterhaltungskosten für die Dauer von 20 Jahren von 120 EUR/m² und
4. der erforderlichen Spielplatzfläche je m² nach der Spielplatzsatzung

Der Bodenrichtwert ist der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte zu entnehmen, die durch den Gutachterausschuss des Landratsamtes Schwandorf herausgegeben wird. Die Bodenrichtwerte werden gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt. Der allgemeine Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Richtwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Die nach BayBO anteiligen durchschnittlichen Grunderwerbskosten werden aufgrund des Bodenrichtwertes am Ort des notwendigen Spielplatzes angesetzt. Sollte der Spielplatz eine Fläche beanspruchen, die sich über mehr als eine Bodenrichtwertzone erstreckt, so ist der Bodenrichtwert anzusetzen, in der der größere Flächenanteil liegt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten wurden auf der Grundlage vergleichbarer Baumaßnahmen von Spielanlagen in der Stadt Teublitz ermittelt. Die Erhebung der Unterhaltungskosten basiert auf den durchschnittlichen Kostenbedarfen gemeindlicher Spielplätze in den letzten 2 Jahren.

Teublitz,

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 20

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz-Süd-Ost"
- Fassung des Änderungsbeschlusses, Genehmigung des Planentwurfes zur
öffentlichen Auslegung sowie Anhörung der Fachstellen**

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 23.01.2020 den Bebauungsplan für das Gewerbe und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost in der Fassung vom 10.01.2020 als Satzung beschlossen.

Diese Satzung sah 4 flächenmäßig sehr große Gewerbegrundstücke zum Verkauf vor. Aufgrund der eingegangenen Bewerbungen mit hauptsächlich kleineren Flächenwünschen, entschied der Stadtrat in seiner Sitzung am 06.05.2021, nun doch besser 6 kleinere Grundstücke zu bilden, um damit mehr Bewerbern die Möglichkeit zur Ansiedelung zu bieten. Durch die Festsetzung von vorgeschlagenen Grundstücksgrößen im Bebauungsplan „SO/GE Teublitz Süd-Ost“ war diese nachträgliche Änderung auch möglich. Die Grundstücke wurden bereits dem entsprechend veräußert.

Im Rahmen der Grundstücksverhandlungen zum Erwerb der notwendigen Erschließungsflächen mit der Fa. Läßle Automotive bot diese der Stadt Teublitz eine Teilfläche aus der Parzelle 6 ebenfalls zum Kauf an, da der F. Läßle weniger Grundstücksfläche um ihr bestehendes Direktionsgebäude ausreicht. Die zur Veräußerung stehende Grundstücksfläche konnte mit Vertrag vom 20.04.2021 von der Stadt Teublitz erworben werden.

Im Zuge der Ausführungsplanung ergab sich nun, dass der Standort für das erforderliche Regenrückhaltebecken im Bereich der von der Fa. Läßle hinzu erworbenen Flächen aus der Parzelle 6 günstiger wäre, da das Gefälle des Geländes geringer ist und somit weniger Wandhöhe im Becken erforderlich wird. Auch die zu- und abführenden Leitungen werden um einiges kürzer. Das Ing.-Büro Preihsl & Schwan, Beraten und Planen GmbH rechnet mit einer Kosteneinsparung von rund 80.000 Euro.

Es verändert sich also die Parzellierung im Planungsgebiet, die Größe der in Sonder- und Gewerbegebiet aufgeteilten Fläche und auch die Lage der Fläche für das Regenrückhaltebecken im Sondergebiet.

Diese Änderungen machen eine erneute einmalige Auslegung der Planunterlagen erforderlich. Im Rahmen dieser Auslegung soll auch ein an die geänderte Parzellierung angepasstes Schallschutzgutachten ausgelegt werden. Zwar ergeben sich durch die neue Flächenaufteilung keine Verschlechterungen für die Anlieger in Bezug zum bisherigen Planstand, allerdings sollten die den jeweiligen Parzellen zugeteilten Lärmkontingente in Hinblick auf kommende Baugenehmigungsverfahren aktualisiert werden.

Darüber hinaus müssen keine Planunterlagen geändert bzw. neu ausgelegt werden.

Die nun erarbeiteten Bauleitplanunterlagen in der Fassung vom 07.03.2022 liegen dem Stadtrat zur Beratung vor. Ein förmlicher Änderungsbeschluss ist zu fassen und die Planung wäre zu billigen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost“ wie im Sachverhalt und der vorliegenden Bauleitplanung in der Fassung vom 07.03.2022

dargestellt, zu ändern.

Die vorliegenden Planunterlagen zu dieser Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.03.2022 des Ing.-Büros Preihsl + Schwan werden gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Fachstellen durchzuführen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 21

Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), - Anhörungsverfahren zum Entwurf vom 14.12.2021

Sachverhalt:

Der Bayerische Ministerrat hat in seiner Sitzung am 14. Dezember 2021 den Entwurf der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP-E) zustimmend zur Kenntnis genommen. Durch die Teilfortschreibung werden in der Verordnung über das LEP, den Festlegungen im LEP sowie im Leitbild zu folgenden drei Themenfeldern Änderungen vorgenommen:

1. Für gleichwertige Lebensverhältnisse und starke Kommunen
2. Für nachhaltige Anpassung an den Klimawandel und gesunde Umwelt
3. Für nachhaltige Mobilität

Gemäß Art. 16 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) hat die Stadt die Möglichkeit, zum Fortschreibungsentwurf einschließlich Umweltbericht **bis zum 1. April 2022** gegenüber dem Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie Stellung zu nehmen.

In Anhang 2 „Strukturkarte“ wird der gesamte Landkreis Schwandorf weiter als Raum mit besonderem Handlungsbedarf und das Städtedreieck weiter als Mittelzentrum dargestellt (nicht Gegenstand des Beteiligungsverfahrens).

Der LEP-E kann im Internet unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

Es wird vorgeschlagen, wie folgt Stellung zu nehmen:

Grundsätzliches

Die Fortschreibung führt nicht zu einer Stärkung des ländlichen Raumes. In den Unterkapiteln „Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit“, „Siedlungsstruktur“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ werden Entwicklungen außerhalb von Ballungszentren erschwert. Der bereits äußerst angespannte Verdichtungsraum Regensburg wird noch stärker belastet werden.

Durch immer weitergehende Begutachtungsanforderung werden Planungsprozesse weiter erschwert und in die Länge gezogen. Es wird eine generelle Pflicht zur Begutachtung und räumlichen Abstimmung in allen Planungsprozessen begründet.

Entwicklungen sind nur noch dort möglich, wo alle denkbaren Infrastrukturen vorhanden sind. Eine uneingeschränkte Pflicht zum Vorrang der Innenentwicklung bei damit verbundenem Stopp der Außenentwicklung.

Dies führt zu einer weiteren Konzentration auf die Zentren, Verdichtungsräume und Ballungsräume.

1.3 Klimawandel

Die besondere Betonung klimaneutraler Planungen wird begrüßt. Die genaue Rolle von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Klimawandel in Abgrenzung zu den bisherigen Festlegungsmöglichkeiten (regionale Grünzüge etc.) ist nicht bekannt. Es besteht die Gefahr, dass das Umland der überhitzten Metropolen nicht durch eine neue Rolle als „Klimaentlastungsgebiete“ in ihrer Entwicklung beschränkt werden. Gleiches gilt mit Blick auf die Stärkung des Themas der wichtigen Frischluftschneisen.

1.4.2 Telekommunikation

Die besondere Betonung der Rolle einer flächendeckenden Mobilfunkversorgung wird begrüßt. Die Pflicht zur Vorhaltung mindestens eines Standortes für die Errichtung einer Mobilfunkantenne durch die Stadt wird in Frage gestellt, da im Außenbereich die Errichtung von Mobilfunkanlagen privilegiert ist und sich dort im Regelfall ein Standort finden lässt.

3. Siedlungsstruktur

Nach der dritten Festlegung (G) unter 3.1.1 (Integrierte Siedlungsentwicklung), soll jegliche Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen abgestimmt, insbesondere auf Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte erfolgen. Eine gesamtäumliche Betrachtung gewährleistet jedoch bereits das Gebot der interkommunalen Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB. Mit Blick auf Begutachtungsanforderungen, die bereits durch das Hinweisblatt „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ hervorgerufen wurden, steht zu befürchten, dass mit der genannten Festlegung nochmals weit darüberhinausgehende Begutachtungsanforderungen von den zuständigen Stellen eingefordert und entsprechende Hemmnisse aufgebaut werden.

Die Fortschreibung sieht nicht vor, dass es bei einem interkommunal abgestimmten Verzicht einer Gemeinde auf Entwicklung keine Mechanismen für einen finanziellen Ausgleich gibt.

Gleiches gilt für die vierte Festlegung unter 3.1.1, wonach die Ausweisung größerer Siedlungsflächen überwiegend an Standorten erfolgen soll, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird. Der unbestimmte Rechtsbegriff der „größeren Siedlungsfläche“ sowie das aufgezählte breit gefächerte örtlich vorherrschende gebündelte Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen werden u.U. zu einem massiven Planungshindernis.

Schließlich stellt es ebenfalls ein massives Planungshindernis dar, wenn in der zweiten Festlegung unter 3.1.2 (Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung) gefordert wird, dass jegliche Ausweisung neuer Siedlungsflächen vorrangig an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgen soll. Auch wenn dem Grundgedanken sicherlich zugestimmt werden kann, lässt die enge Formulierung vielen Gemeinden jedoch keinen Handlungsspielraum für Planungen, die sich aufgrund einer örtlichen Lagegunst oder mit Blick auf die Grundstücksverfügbarkeit ergeben.

Wir regen daher dringend an, die Formulierung wie folgt abzuwandeln:

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll, soweit möglich, an Standorten mit gutem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgen

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Der grundsätzliche Vorrang der Innenentwicklung wird nicht in Abrede gestellt. Die unter 3.2 des LEP-E formulierten Festlegungen begründen eine Pflicht zur Innenentwicklung um jeden Preis, die für jegliche Siedlungsentwicklung den konkreten Nachweis erfordert, dass konkrete Umsetzungsstrategien der Innenentwicklung nachweislich erfolglos geblieben sind. Dadurch wird erheblich in die Planungshoheit der Städte eingegriffen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

Bei der geplanten Streichung von drei Ausnahmen vom Anbindegebot stellt sich die Frage, ob bestimmte Gewerbe- und Industriegebiete mit Blick auf die sinnvolle Bündelung von Verkehren nicht tatsächlich besser an Autobahnanschlussstellen bzw. vierstreifigen Bundesstraßen aufgehoben sind.

6. Energieversorgung

Die Begründung zu 6.2.5 ist dahingehend zu hinterfragen, ob tatsächlich weitere, also zusätzliche Bio-Rohstoffe für die Energieerzeugung unerlässlich sind. So benötigen Biogasanlagen das 50-fache an Fläche wie PV-Anlagen für die gleiche Stromerzeugungsmenge und sie stehen im Widerspruch zu den Biodiversitätszielen der Fortschreibung. In Anbetracht des gewaltigen Ausbaubedarfs an erneuerbaren Energien und dem damit verbundenen Druck auf die ländlichen Räume muss die Flächeneffizienz stärker in den Blickpunkt rücken. Mit einem Bruchteil der heute für den Maisanbau genutzten Fläche könnte der gesamte Flächenbedarf für PV-FFA gedeckt werden.

7.2 Wasserwirtschaft

7.2.2 Schutz des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer - Vorrang der Wasserversorgung gegenüber privaten Entnahmen schützen

Aufgabe der Daseinsvorsorge ist nicht nur die „Trink“-wasserversorgung, sondern die gesamte öffentliche Wasserversorgung, einschließlich möglicher weiterer Zwecke der Wasserlieferung, mithin die Versorgung mit Brauchwasser oder sogar die Bereitstellung von Löschwasser. Daher ist es wichtig, dass im LEP - entsprechend der Formulierung im höherrangigen Bundeswasserhaushaltsgesetz - allgemein von Wasserversorgung und nicht eingengt von Trinkwasserversorgung gesprochen wird. Zum einen gilt es, die gesamte Aufgabe der öffentlichen Wasserversorgung durch Grundwasser im LEP gegenüber privaten Entnahmen aus dem Grundwasser abzusichern. Zum anderen gibt es nur ein Wasserversorgungsnetz, das für die untrennbare Aufgabe der öffentlichen Wasserversorgung zur Verfügung steht.

Hinsichtlich der zweiten Festlegung unter 7.2.2 bestehen große Bedenken:

„Tiefengrundwasser soll besonders geschont und für die Trinkwasserversorgung nur im zwingend notwendigen Umfang genutzt werden.“

Nachdem derzeit 20 % des in Bayern an die Bürger verteilten Wassers in Trinkwasserqualität aus Tiefengrundwasser stammt, kann eine Verringerung dieser Entnahme wenn überhaupt nur in kleinen Schritten erfolgen. Eine Formulierung hin zu einer Tiefengrundwassernutzung, die erstens ausschließlich der Trinkwasserversorgung vorbehalten bleibt und zweitens auch noch auf den unbestimmten Ausdruck des „zwingend notwendigen Umfangs“ begrenzt wird, wird abgelehnt.

Die geänderten Formulierungen im LEP-E zielen nicht primär darauf ab, die öffentlichen Wasserversorger in ihrer Pflichterfüllung zu stärken. Vielmehr werden die vom Staat gewährten Entnahmerechte dauerhaft beschränkt. Der Erhalt der kleinteilig strukturierten Wasserversorgung wird mit dem LEP-E stark erschwert.

Ein neuer Grundsatz unter 7.2.3 soll lauten: „Öffentliche Wasserversorgungsanlagen sollen die notwendige Versorgungssicherheit durch mehrere unabhängige Trinkwassergewinnungen oder -zuführungen gewährleisten und hierzu möglichst mit anderen leistungsfähigen Anlagen verbunden werden.“

Die Versorgungssicherheit ist ein wichtiges Ziel der Wasserversorger. Allerdings werden hier weitgehende Vorgaben an die Wasserversorger gestellt, die aus unserer Sicht nichts mit dem Landesentwicklungsprogramm zu tun haben, sondern vielmehr unmittelbar als Anforderungen an die Wasserversorger gerichtet werden. Die Anforderungen an ein sog.

„zweites Standbein“ sollten im bayerischen Wassergesetz und nicht über das LEP eingeführt werden.

Stadträtin Quaas befindet das LEP durchaus nicht als zu ambitioniert wie von Seiten der Verwaltung dargestellt. Sie führt aus, dass die Erstellung von Gutachten als Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat notwendig sei und sie als Vertreterin der Grünen mit den Grundsätzen des LEP übereinstimme. Der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung sei richtig und der Grundtenor der vorgebrachten Stellungnahme zu negativ.

Stadträtin Münz schließt sich dem an und bemängelt, dass die Stadt Teublitz den Zielen des LEP widerspricht. Gutachten seien wichtig und Ausnahmen vom Anbindegebot nicht gut.

Erster Bürgermeister Beer erläutert, dass der Bayerische Gemeindetag das LEP grundsätzlich unterstützt. Gutachten werde es selbstverständlich auch in Zukunft geben, jedoch müsse dies in einem praktikablen Maß erfolgen können. Die Kommunen sollten im Rahmen ihrer Planungshoheit die Entscheidungen treffen dürfen, wo welche Entwicklung stattfindet.

Stadtrat Münz regt an, sich mehr dem LEP anzupassen und die Stellungnahme nochmals aufzuarbeiten und dann zu beschließen.

Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass dies nicht möglich sei, da der Termin für die Abgabefrist der Stellungnahme der 01.04.2022 sei und deshalb in der heutigen Sitzung darüber abgestimmt werden müsse.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Stellungnahme wie vorgeschlagen abzugeben.

Ungeändert beschlossen Ja 15 Nein 3 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 1

Beschluss-Nr. 22

Fortschreibung des Sicherheitskonzeptes für die Badestelle Teublitz

Sachverhalt:

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 18.02.2021 Sicherheitskonzepte für die Badestellen in Teublitz und Saltendorf.

Aufgrund der Konzepte wurden bereits befestigte Uferbereiche zurückgebaut und renaturiert. Die Wasserrutsche in Teublitz ist seitdem gesperrt.

Das Bayerische Staatsministerium der Justiz hat im Dezember 2021 einen Leitfaden zur Verkehrssicherungspflicht (VSP) an Badegewässern veröffentlicht.

Danach ist das Urteil des BGH aus dem Jahr 2017, das unter anderem ausschlaggebend für die Motivation vieler Kommunen war, Badegewässer zu sperren, Anlagen, wie Stege, zurückzubauen etc. nur auf entgeltpflichtige kommunale Bäder anwendbar. Die darin ausgeurteilten Grundsätze zu den Pflichten einer Beckenaufsicht bezogen sich nur auf die Pflichten in einem kommunalen Bad, für dessen Nutzung Eintritt zu entrichten war. „Neu“ an diesem Urteil war lediglich eine Beweislastumkehr für grob fahrlässige Pflichtverletzungen in Bezug auf Verkehrssicherungspflichten, die in entgeltpflichtigen kommunalen Bädern zu erfüllen sind.

Mit der Entscheidung sei laut Leitfaden keine Aufsichtspflicht an unentgeltlich nutzbaren Badegewässern „eingeführt“ worden, wenn künstliche Anlagen im Wasser (wie „Badestege“ und Badeinseln) vorhanden sind.

Die Richtlinie R 94.12 der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen ist keine Regel der Technik, sondern „nur“ eine rechtliche Meinung.

Die Auffassung, dass Schilder schon grundsätzlich keine geeigneten Gefahrabwendungsmaßnahmen seien sondern vielmehr immer die finale Beseitigung einer Gefahrenquelle durch Rückbau oder die Errichtung von Zäunen, Geländern etc. erforderlich ist, sei falsch.

Primär entscheidend für Entstehen und Inhalt von VSP sind die Sicherheitserwartungen des Verkehrs. Was die Besucher eines Badegewässers mit Blick auf die Sicherheitsvorkehrungen voraussetzen richtet sich in erster Linie nach den äußeren Umständen. Was jemand nicht sieht, kann er grundsätzlich auch nicht erwarten. Es geht also im Ergebnis darum, welches Vertrauen die tatsächlichen Gegebenheiten erzeugen können. In dem Maß aber, in dem Vertrauen durch äußere Umstände erzeugt wird, kann es natürlich auch wieder „zerstört“ werden. Dies geschieht in der Regel durch die gegebenen Informationen in Schilderform.

Haben die Kommunen Anreize im und am Badegewässer für besonders schutzbedürftige Nutzergruppen geschaffen, müssen sie ihre Gefahrabwendungsmaßnahmen danach ausrichten. Dies gilt jedenfalls für solche Gefahrenstellen, an denen mit solchen besonders schutzbedürftigen Nutzergruppen zu rechnen ist.

Primäres Mittel der Gefahrabwehr ist eine Beschilderung in Form von Piktogrammen, gegebenenfalls nebst textlicher Erläuterung. Allerdings bleibt immer zu prüfen, ob nicht die Beseitigung der Gefahrquelle zumutbar sein könnte.

Es wird vorgeschlagen, das bestehende Sicherheitskonzept für die Badestelle wie folgt fortzuschreiben:

Unter Nr.7 wird die **Wasserrutsche am Wasserarm** betrachtet.

Bisher wurde festgestellt, dass mit dem Vorhandensein einer Wasserrutsche keine Zuordnung zur Definition „Badestelle“ gem. DGfDB R 94 13 von der „Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e V“ möglich sei. Die DGfDB R 94 13 erlaubt keine Wasserrutsche an einer Badestelle. Festgelegt wurde der Rückbau der Wasserrutsche, Entfernen der Steinblöcke und die Anpassung des zu steilen Zugangs zum Wasser in diesem Uferbereich.

Nun wird vorgeschlagen, die Rutsche zu belassen und wieder in Betrieb zu nehmen. Auf vorhandenen Schildern werden die Regeln für die Benutzung der Rutsche in Piktogrammform wiedergegeben und auf die damit verbundenen Gefahren hingewiesen. In den Zugangsbereichen der Badestelle wird durch Schilder auf die fehlende Badeaufsicht hingewiesen.

Die Beschilderung ist zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, das Sicherheitskonzept wie vorgeschlagen fortzuschreiben.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 23

Errichtung eines Gedenksteins "Zwangsarbeit" im Gewerbe- und Sondergebiet „Teublitz Süd-Ost“

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 06.05.2021, Beschluss Nr. 50, auf Vorschlag des

Ausschusses für Kultur festgelegt, eine Tafel auf einen dem Anlass würdigen Stein, gut sichtbar möglichst im Einfahrtsbereich zur Kreisstraße zu setzen und als Anlage mit einer Ruhebänk zu gestalten.

Auf der Tafel soll folgender Text angebracht sein:

„Zum Gedenken an die Kriegsgefangenen und Zwangsarbeiter die zur Zeit des Nationalsozialismus im Eisenwerk Maximilianshütte eingesetzt waren.“

Die Verwaltung hat den Teublitzer Künstler Florian Zeitler um einen Entwurf gebeten. Dessen Entwurf vom 29.11.2021 sieht nun vor:

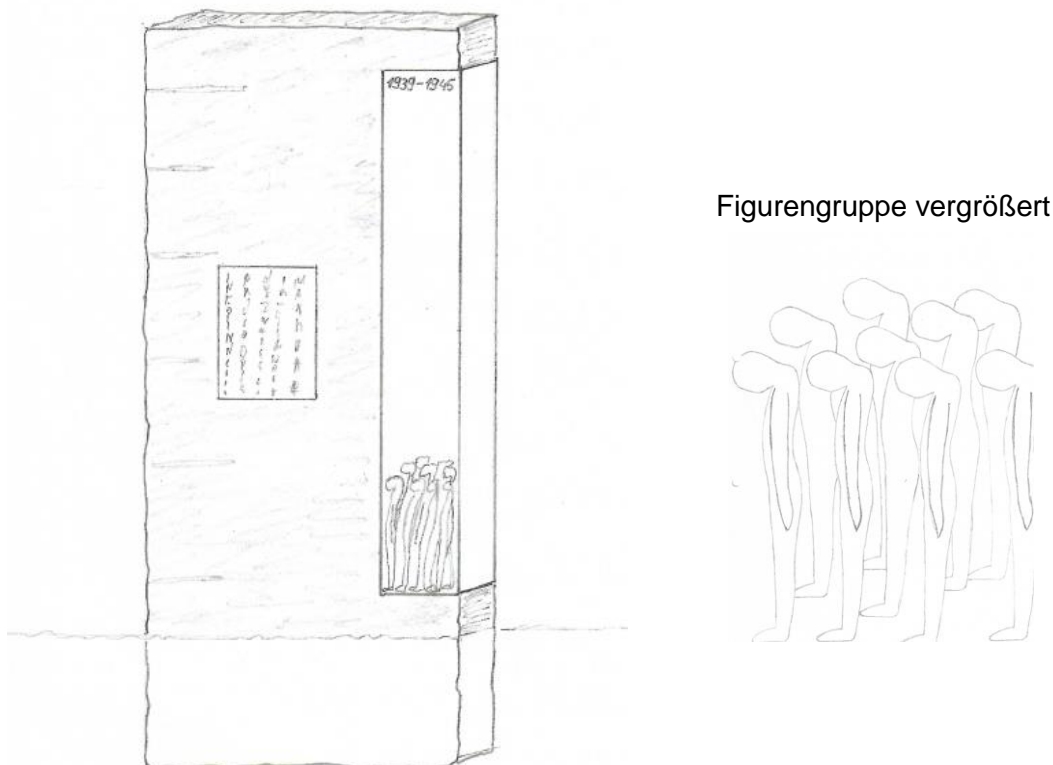
Als Stele soll eine Granitplatte verwendet werden, eine Seite natur-rau, die andere Seite geschnitten-glatt

Maße: 280 x120 x12 cm gesamt, -50 cm für Fundamentierung Höhe über Bodenniveau 230 cm

Die Gedenktafel soll in Cortenstahl, 4-6 mm, Höhe ca.50, Breite ca. 30 cm ausgeführt werden. Die Schrift soll vertikal angeordnet ausgeschnitten werden.

Die Umrandung ist ebenfalls vorgesehen in Cortenstahl, 4-6 mm, Höhe 200 cm, U-Breite 30 / 13 / 30 cm, die Jahreszahlen werden ausgeschnitten.

Eine Figurengruppe wird aufgesetzt und verschweißt.



Die Kosten für den Entwurf, Planung, Gestaltung und Anlieferung, inkl. Fertigstellung vor Ort (z.B. Montage der Umrandung) betragen 7.800,-€ zzgl. MwSt. 7 %.

Hinzu kommen bauseits noch die Fundamentierung, ein Kran und evtl. eine Pflasterung.

Der Künstler Florian Zeitler stellte den Entwurf und seine Gedanken dazu in der Sitzung des Ausschusses für Kultur und Soziales dar.

Der Ausschuss empfiehlt, zusätzlich ein QR-Code anbringen zu lassen, über den man die Hintergründe zu dem Gedenkstein erfahren kann. Dieser soll jedoch nicht am Kunstwerk selbst platziert werden, sondern separat auf einer Tafel oder ähnlichem.

Der Text im vorgelegten Entwurf weicht vom gefassten Beschluss des Stadtrats ab:

„In Erinnerung an die Opfer der Zwangsarbeit im Eisenwerk Maxhütte“

Dem Künstler wurde vom Kulturausschuss aufgegeben den Entwurf mit dem überarbeiteten Text der Gedenktafel dem Stadtrat zur Veranschaulichung vorzulegen.

Herr Zeitler teilt nach Prüfung mit, dass der ursprünglich vom Stadtrat vorgeschlagene Text zu lang und deshalb auf der Tafel nicht darstellbar sei. Es seien zu viele Buchstaben, er müsste die Schrift kleiner machen, damit werde sie unleserlich. Verwende man eine größere Tafel, bleibe vom Stein nicht viel übrig. Aus ästhetischem/ künstlerischem Empfinden mit der unstimmgigen Dimension würde Zeitler dies gerne vermeiden.

Herr Zeitler schlug alternativ folgende Textfassung vor:

"Zum Gedenken an die Zwangsarbeiter*innen im Eisenwerk Maximilianshütte von 1939 - 1945"

Der Ausschuss für Kultur und Soziales empfiehlt dem Stadtrat, den vorgelegten Entwurf zu genehmigen. Der Künstler soll gemäß dem Angebot vom 29.11.2021 beauftragt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat genehmigt den vorgelegten Entwurf.

Der Künstler wird gemäß dem Angebot vom 29.11.2021 beauftragt.

Auf der Tafel ist folgender Text anzubringen:

- a) **Zum Gedenken an die Kriegsgefangenen und Zwangsarbeiter die zur Zeit des Nationalsozialismus im Eisenwerk Maximilianshütte eingesetzt waren**
- b) **In Erinnerung an die Opfer der Zwangsarbeit im Eisenwerk Maxhütte**
- c) **Zum Gedenken an die Zwangsarbeiter*innen im Eisenwerk Maximilianshütte von 1939 – 1945**
- d) **Zum Gedenken an die Zwangsarbeiterinnen und Zwangsarbeiter im Eisenwerk Maximilianshütte** (Vorschlag von Stadtrat Haberl)

Geändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 24

Weiterentwicklung der Konzepte in den Bereichen Jugend- und Seniorenarbeit

Sachverhalt:

Die bereits gute städtische Jugend- und Seniorenarbeit soll weiterentwickelt werden. Dazu waren der Bürgermeister, der Seniorenbeiratsvorsitzende, der Jugendpfleger und der Geschäftsleiter in einigen Kommunen unterwegs, um sich Anregungen und Ideen zu holen und sich über die Jugend- und Seniorenarbeit auszutauschen. Es wurden Neutraubling, Neunburg vorm Wald, Nabburg und Roding besucht.

Mit den dabei gewonnenen Erkenntnissen wurden in einer internen Arbeitsgruppe Leitlinien für die Jugend- und Seniorenarbeit als Diskussionsgrundlage für den Ausschuss für Kultur und Soziales erarbeitet.

Solche Leitlinien gibt es bislang in Teublitz und auch in den Nachbarstädten nicht. Sie sollen aber als grundsätzliche Richtungsweiser und Eckpfeiler für die Arbeit entwickelt werden.

Der Ausschuss für Kultur und Soziales empfiehlt dem Stadtrat, die Leitlinien für die Jugend- und Seniorenarbeit, ergänzt um eine anlassbezogene Mitbestimmung von Kindern und Jugendlichen, wie vorgeschlagen zu beschließen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Leitlinien für die Jugend- und Seniorenarbeit wie vorgeschlagen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 25

Jugendmobil der Stadt Teublitz - Änderung der Benutzungsrichtlinien

Sachverhalt:

Der Stadtrat beschloss am 05.03.2009 unter Nr. 14 die aktuell geltenden Nutzungsbedingungen für das Jugendmobil:

Es wurde seinerzeit eine Kilometerpauschale von 0,35 Euro/km festgesetzt. Eine Grundgebühr wurde nicht erhoben.

Verwaltungsseits wird vorgeschlagen, ausschließlich eine kalendertägliche Nutzungsgebühr sowie eine Verwaltungsgebühr je Nutzung zu erheben. Die Nutzer sollen verpflichtet werden, das Fahrzeug vollgetankt zurückzugeben.

Aufgrund der zurückgehenden Ausleihzahlen (2019:41 Tage, 2021: 20 Tage, teilweise Corona-bedingter Rückgang) wird vorgeschlagen, das Jugendmobil umzuwidmen zum Bürgermobil.

Danach sollen folgende neuen Benutzungsrichtlinien gelten:

Benutzungsrichtlinien:

1. Mieter:

- 1.1. Mieter des Bürgermobils können nur Teublitzer Vereine sein. Reservierungen sind frühestens 6 Monate vor der Nutzung möglich.
- 1.2. Zum Antrag berechtigt sind nur die Vereinsvorstände, Kassierer*innen (des Hauptvereins) sowie Abteilungsleiter*innen.
- 1.3. Die Übertragung an Dritte ist nicht zulässig.

2. Mietbedingungen:

Nutzungsgebühr kalendertäglich netto

18,00 €

Verwaltungsgebühr pro Nutzung netto

7, 50 €

Das Fahrzeug wird vollgetankt an die Nutzer ausgegeben. Für den Fall, dass das Fahrzeug bei der Ausgabe nicht vollgetankt ist, können die Nutzer das Fahrzeug unmittelbar bei Fahrtantritt volltanken und den Tankbeleg später bei der Stadt einreichen.

Die Nutzer haben das Fahrzeug vollgetankt wieder zurückzugeben.

3. Mietdauer:

Das Bürgermobil kann höchstens für 3 Tage am Stück angemietet werden. In besonders begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

4. Mietzweck:

Das Bürgermobil darf nur im Rahmen der Aufgaben des Vereins (Vereinszweck) angemietet werden. Der Grund der Anmietung ist bei der Anmeldung anzugeben. Auslandsfahrten sind grundsätzlich nicht gestattet und bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

5. Stornogebühr:

Wird das Bürgermobil angemietet, jedoch nicht genutzt, ist eine Stornogebühr von 10 € zu entrichten, wenn nicht spätestens eine Woche vor Reiseantritt der Termin abgesagt wird. In besonders begründeten Fällen kann von der Erhebung der Stornogebühr auf Antrag abgesehen werden.

6. Haftung:

Die Übernahme des Bürgermobils erfolgt auf eigene Gefahr durch den Verein. Bei etwaig entstehenden Unfallschäden, die mit einer Fahrzeug-Vollversicherung (Vollkasko) versichert sind, trägt den Selbstbeteiligungsbetrag (500,00 Euro) grundsätzlich der Mieter. In Härtefällen kann die Übernahme des Selbstbehalts auf Antrag erlassen werden.

7. Rückgabe:

Der Mieter ist verpflichtet den Fahrzeuginnenraum vor Rückgabe des Bürgermobils zu säubern. Vom städtischen Bauhof durchgeführte Reinigungsarbeiten werden mit einem Stundensatz von 42,00 Euro/Stunde berechnet. Die Rückgabe findet auf dem Gelände des städtischen Bauhofes statt.

8. Schriftform:

Der Mietvertrag ist schriftlich abzuschließen.

Stadtrat Pretzl schlägt vor, den Punkt 1.1 um den Zusatz „keine politischen Organisationen“ zu ergänzen, da manche Parteien (beispielsweise die Freien Wähler) auch als Verein gelistet sind.

Stadtrat Brandl spricht sich dafür aus, die Formulierung aus der Benutzungssatzung des Mehrgenerationenhauses zu übernehmen. Diese lautet wie folgt:

„Ausgeschlossen sind insbesondere Nutzungen von politischen Parteien oder sonstigen politischen Vereinigungen; dies gilt nicht bei Nutzungen von im Stadtrat vertretenen Fraktionen und von Gewerkschaften.“

Erster Bürgermeister Beer formuliert daraufhin den Beschlussvorschlag zur Abstimmung dahingehend um, indem er die Ergänzung der Formulierung aus der Benutzungssatzung des Mehrgenerationenhauses einfügt.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die vorstehenden Nutzungsrichtlinien für das Bürgermobil, ergänzt um den Passus: „Ausgeschlossen sind insbesondere Nutzungen von politischen Parteien oder sonstigen politischen Vereinigungen; dies gilt nicht bei Nutzungen von im Stadtrat vertretenen Fraktionen und von Gewerkschaften.“ bei Punkt 1.1, ab 01.04.2022 einzuführen.

Geändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 26

**Bauvoranfrage; Neubau von 3 Einfamilienwohnhäusern mit je einer Doppelgarage
- Bauort: St.-Martin-Straße 52 und 53, Flur-Nr. 174/2 + 174/3 Gem. Premberg**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau von 3 Einfamilienhäusern (E+O) mit jeweils einer integrierten Doppelgarage im Untergeschoss auf den Grundstücken Flur-Nr. 174/2 und 174/3 der Gemarkung Premberg an der St.-Martin-Straße zwischen Premberg und dem „Haferbründl“. Die bestehenden Grundstücke sollen neu vermessen und letztendlich in 3 einzelne Baugrundstücke aufgeteilt werden. Es würde ein Restfläche von ca. 1.004 qm der Flur Nr. 174/2 von einer Bebauung freigehalten werden.

Der Bauherr führt in einem Anschreiben an die Stadt Teublitz folgende Punkte ausführlich auf:

...In diesem Antrag weichen wir von der ursprünglichen Planung (5 Einfamilienhäuser) ab und reduzieren die Bebauung auf 3 Einfamilienhäuser und eine Umweltausgleichsfläche mit ca. 1.004m².

Zum gesicherten Fortbestand dieser Ausgleichsfläche bei Genehmigung der von uns eingereichten Häuser (3 Einfamilienhäuser gern. Antrag auf Vorbescheid), verpflichte ich mich, die Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1.004m² anzulegen und diese an die Stadt Teublitz, zur Sicherung des Erhalts dieser Ausgleichsfläche, unentgeltlich zu übereignen.

Ebenfalls verpflichte ich mich zum Bau der Steinschlag-Schutzmaßnahmen gern. beiliegenden Gutachten des Baugrundinstitut Winkelvoß GmbH vom 30.03.2021. Des Weiteren sichere ich der Stadt Teublitz zu, die Verpflichtung zur Instandhaltung der Steinschlag- Schutzmaßnahmen bei einem Eigentumswechsel notariell beglaubigt weiterzugeben.

In diesem Zuge schlage ich der Stadt Teublitz für dieses Objekt die Erstellung eines städtebaulichen Vertrages vor. In diesem Vertrag müsste der hierfür erforderliche Umfang der benötigten Maßnahmen bezüglich dieser Umweltausgleichsfläche geregelt werden. Auch müsste in diesem Vertrag bereits geregelt werden, dass auf diese Ausgleichsfläche ein Vorkaufsrecht zu meinen Gunsten, als auch meiner Erben eintragen werden muss, falls die Stadt Teublitz diese Fläche zu einem späteren Zeitpunkt veräußern möchte. Für den Fall, dass die Stadt Teublitz diese Fläche zu einem späteren Zeitpunkt einer anderen wirtschaftlichen Nutzung zuführen möchte, muss eine entsprechende Aufzahlungsverpflichtung vereinbart werden. Die Höhe dieser Aufzahlungsverpflichtung richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der Umnutzung (z. B. als Bauland) gültigen Bodenrichtwert.

Für die genannten Grundstücke wurde bereits im April 2021 eine Bauvoranfrage eingereicht, die damals die Bebauung mit 5 Einfamilienhäusern enthielt. Zu dieser Bauvoranfrage wurde

das gemeindliche Einvernehmen in der Stadtratssitzung am 06.05.2021 (Beschluss Nr. 55) nicht erteilt. Das Landratsamt Schwandorf lehnte die damalige Bauvoranfrage mit Bescheid vom 26.10.2021 ebenfalls ab.

An der Lage und Erschließungssituation der Grundstücke hat sich seitdem nichts geändert:

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen der Darstellung im Flächennutzungsplan zufolge im Außenbereich nach § 35 BauGB (Baugesetzbuch). Das FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) liegt ca. 10m nordwestlich der Grundstücke. Biotopflächen grenzen nordwestlich unmittelbar an die Grundstücke an. Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Naabtal“ reicht bis an die Grundstücke heran.

Die Grundstücke liegen am Rand des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Naab. Die Grundstücke liegen unterhalb eines Gebietes mit Steinschlag- bzw. Erderschlaggefahr gemäß Umweltatlas Bayern.

Die Erschließung (Zufahrt, Wasser- und Kanalanschluss) kann für die beiden Grundstücke sichergestellt werden. Die Grundstücke sind jedoch noch nicht erschlossen.

Über die Grundstücke führt eine Stromleitung, zur der Achsabstände einzuhalten wären, bzw. deren Verlegung vom Antragsteller zu beantragen wäre.

Nochmals zum Außenbereich wie bereits 2021:

Wie schon beschrieben, liegen die beiden Grundstücke im Außenbereich. Der Antragsteller ist jedoch nicht privilegiert. Es handelt sich somit um „sonstige Vorhaben“ nach §35 Abs.2 Baugesetzbuch. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benützung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach §35 Abs.3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Hier sind die Nrn. 1 und 3 zu beachten.

Zu 1. Die Vorhaben widersprechen zwar der Darstellung im Flächennutzungsplan, allerdings ist der gesamte Bereich „Am Haferbründl“ als Außenbereich dargestellt. Durch die Anlage einer Ausgleichsfläche, für die der Antragsteller eine Sicherung vorschlägt, würde ein kompletter baulicher Lückenschluss verhindert.

Zu 3. Für das Georisiko „Steinschlag/Erdrutsch“ wurde vom Entwurfsverfasser eine Stellungnahme eines Baugrundgutachters eingeholt, die ebenfalls ein Steinschlagrisiko feststellt. Dieses könnte durch die Errichtung einer 1,20m hohen

Stützwand bergseitig abgewehrt werden. Eine entsprechende Stützwand wurde in die zeichnerische Darstellung der Bauvoranfrage aufgenommen.

An der Haftungsrechtlichen Situation hat sich seit der Sitzung am 06.05.21 ebenfalls nichts verändert:

Einen Haftungsausschluss stellt die vorgelegte Stellungnahme sicherlich weder für den Antragsteller, noch für die Stadt Teublitz dar. Sollte es bei einem Steinschlag zu Schäden kommen, wird der Einzelfall untersucht werden müssen. Wird die empfohlene Stützmauer errichtet, kann allerdings das Schadensrisiko eindeutig minimiert werden.

Ob die Stadt Teublitz die Ausgleichsfläche übernimmt und zu welchen Konditionen, wäre mit dem Antragsteller gesondert zu verhandeln und nicht Teil der bauordnungsrechtlichen Beurteilung der Bauvoranfrage. Eine Sicherung könnte auch durch einen Grundbucheintrag erfolgen.

Stadtrat Fleischmann gibt folgendes Statement für die CSU/FW-Fraktion ab:

Das Vorhaben wurde in der Fraktion auf das Intensivste diskutiert. Man habe sich ein Bild vor Ort gemacht. Letztendlich kam die Fraktion zu dem Schluss, dass sie nicht die Gefahrenabwägung zu entscheiden habe, sondern die Erschließung und Einfügung in die aktuelle Bebauung. Daher werde die CSU/FW-Fraktion dem Beschluss zustimmen.

Stadträtin Münz befindet, dass die vorgelegten Gutachten Differenzen aufweisen und bringt ihre Enttäuschung darüber zum Ausdruck, dass sich seitens der Verwaltung nicht an den Flächennutzungsplan gehalten werde. Sie sehe das Vorhaben kritisch.

Stadtrat Bitterbier fragt nach, ob ein Haftungsrisiko für die Stadt Teublitz ausgeschlossen werden könne.

Erster Bürgermeister Beer erwidert, dass zwar eine Minimierung, jedoch ein kompletter Ausschluss der Haftung nicht möglich sei und ein Restrisiko bleiben werde.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB zur vorliegenden Bauvoranfrage wird erteilt.

Ungeändert beschlossen Ja 12 Nein 7 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 27

**Bauvoranfrage, Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
- Bauort: Schmiedstraße 3, Flur-Nr. 383/5, Gemarkung Katzdorf**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 383/5 der Gemarkung Katzdorf, gelegen an der Schmiedstraße 3. Die Bebauung ist im nord-östlichen Grundstückteil eingeplant.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks Schmiedstraße 3 wurde bereits 1995 durch Einreichen einer Bauvoranfrage überprüft, die vom Landratsamt Schwandorf positiv verbeschieden wurde. Allerdings wurde für diese Bauvoranfrage kein Antrag auf Verlängerung der Gültigkeit gestellt, so dass sie zwischenzeitlich keine Rechtsgültigkeit mehr hat. Aufgrund der geänderten Rechtslage von 1995 zu 2022 wurde dem jetzigen Antragsteller geraten, eine neue Bauvoranfrage einzureichen.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt der Darstellung im Flächennutzungsplan

zufolge im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Das Grundstück liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab.

Die Erschließung (Zufahrt, Wasser- und Kanalanschluss) für das Grundstück kann über die Schmiedstraße sichergestellt werden. Eine Erschließung mit Wasser und Kanal über die Industriestraße ist nicht möglich.

Im Vorbescheid soll nun über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Wie schon beschrieben, liegt das Grundstück im Außenbereich. Der Antragsteller ist jedoch nicht privilegiert. Es handelt sich somit um ein „sonstiges Vorhaben“ nach §35 Abs.2 Baugesetzbuch. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benützung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach §35 Abs.3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Hier sind die Nrn. 1 und 6 zu beachten.

Zu 1. Das Vorhaben widerspricht zwar der Darstellung im Flächennutzungsplan, allerdings wurde an dieser Stelle bereits eine Bauvoranfrage genehmigt

Zu 6. Das Vorhaben liegt zwar im Überschwemmungsgebiet, allerdings sind nur im Kreuzungsbereich Schmiedstraße/Industriestraße abflusswirksame Punkte dargestellt, so dass das Vorhaben unter der Bedingung des Retentionsraumausgleiches ggf. genehmigt werden könnte.

Das Grundstück wurde seitens der Stadt Teublitz in der Vergangenheit als bebaubar betrachtet. Neben der Zuteilung einer Hausnummer wurden Beiträge für Wasser und Abwasser erhoben und ein Ausbaubeitrag für die Schmiedstraße.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB zur vorliegenden Bauvoranfrage wird erteilt.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 1 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 28

**Bauvoranfrage, Neubau eines Neunfamilienhauses mit Stellplätzen
- Bauort: Auf der Wiese, Flur-Nr. 111, Gemarkung Saltendorf**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Neunfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 111 der Gemarkung Saltendorf an der Naab, gelegen an der Stichstraße „Auf der Wiese“. Das Grundstück soll geteilt werden. Die Bebauung ist im süd-westlichen Grundstücksteil eingeplant.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt der Darstellung im Flächennutzungsplan zufolge im Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch.

Das Grundstück liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab. Die Bahn und das Bayernwerk sind wegen der Nähe zur Bahnstrecke bzw. zur Stromtrasse im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die Erschließung (Zufahrt, Wasser- und Kanalanschluss) ist straßenseitig für das Grundstück sichergestellt. Der Kanal wurde mittels einer Rohrbefahrung mit Kamera im Dezember 2020 geprüft. Die Grundstücke sind jedoch noch nicht erschlossen.

Im Vorbescheid soll nun über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Wie schon beschrieben, liegt das Grundstück im Außenbereich. Der Antragsteller ist jedoch nicht privilegiert. Es handelt sich somit um ein „sonstiges Vorhaben“ nach §35 Abs.2 Baugesetzbuch. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benützung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach §35 Abs.3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Hier sind die Nrn. 1 und 6 zu beachten.

Zu 1. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Zwar ist der gesamte Bereich „Auf der Wiese“ als Außenbereich dargestellt und ein einreihiger baulicher Lückenschluss wäre städtebaulich durchaus vertretbar, jedoch ist hier eine massive (Innen-) Verdichtung geplant, die sich nicht in die bestehende Baureihe einfügt.

Als umliegende Bebauung sind die angrenzenden Grundstücke maßgeblich, nur diese können zur Beurteilung herangezogen werden. Die angrenzenden Grundstücke sind allerdings nur 2 geschossig bebaut und die Gebäude weisen 1-2 Wohneinheiten auf.

In der näheren Umgebung ist eine größere Bebauung mit 9 Wohneinheiten vorhanden, diese kann als direkter Vergleich allerdings nicht herangezogen werden, da das Gebäude im Innenbereich liegt.

Zu 6. Das Vorhaben liegt zwar im Überschwemmungsgebiet, allerdings nicht in einem

abflußwirksamen Bereich, somit wäre für es lediglich Retentionsraumausgleich sicher zu stellen.

Für das Grundstück Flur Nr. 111, Gem. Saltendorf wurde bereits im Dezember 2020 eine Bauvoranfrage eingereicht, die in der Stadtratssitzung am 18.02.2021 behandelt wurde. Zu der damals beantragten Bebauung mit einem Einfamilienhaus erteilte der Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zur vorliegenden Bauvoranfrage wird nicht erteilt.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 29

**Isolierte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Brunnäcker"
- Bauort: Fl.Nr.99/12 und 99/24, Gem. Münchshofen, Adolf-Kolping-Straße 15, 93158
Teublitz**

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Einliegerwohnung auf den Flur-Nrn. 99/12 und 99/24, Gem. Münchshofen in der Adolf-Kolping-Straße 15. Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Brunnäcker“.

Das Vorhaben wird, bedingt durch die notwendigen Befreiungen, im regulären Baugenehmigungsverfahren nach Art. 64 BayBO (Bayer. Bauordnung) behandelt.

Die planungsrechtliche Möglichkeit einer Befreiung ist in § 31 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) vorgesehen. Für das vorliegenden Bauvorhaben wären Befreiungen erforderlich, die bereits bei anderen Bauvorhaben in diesem Bebauungsplangebiet erteilt wurden. Diese sind:

- Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes: versetztes Pultdach mit 15° Dachneigung statt Satteldach mit 35°- 45°(Pultdach mit 8° Dachneigung, befreit in der Stadtratssitzung am 04.07.2013, Beschluss Nr. 47 für Adolph-Kolping-Str. 11)
- Dacheindeckung des Hauptgebäudes: Pultdach mit dunkelgrauen / anthrazitgrauen Dachziegeln statt rötlicher Dacheindeckung (befreit in der Stadtratssitzung am 04.07.2013, Beschluss Nr. 47)

Weitere Befreiungen sind nötig, die in ähnlicher Weise bereits eine Zustimmung in Stadtratssitzungen gefunden haben:

- Wandhöhe an der Traufseite des Hauptgebäudes: Die Wandhöhe an der Traufe zum natürlichen Gelände beträgt bergseits 6,56 m bzw. 6,69 m statt 3,50 m, talseits 5,72 m bzw. 5,79 m statt 3,50 m.
In der Stadtratssitzung vom 04.07.2013, Beschluss Nr. 47 wurde bereits von der Festsetzung zur Wandhöhe von 3,5 m befreit.
Da die Festsetzung einer max. Wandhöhe in Zusammenhang mit Geschoßigkeit und Dachneigung letztlich dazu dient, die Höhenentwicklung der Gebäude zu begrenzen, ist bezüglich dieser Befreiung allerdings immer eine Einzelfallprüfung erforderlich.
In der zeichnerischen Darstellung des Vorhabens wurde nachgewiesen, dass

dieses mit den nun beantragten Wandhöhen und der beantragten Dachneigung nicht höher als ein vergleichbares Gebäude mit Satteldach bei zulässigen 45 Grad Dachneigung und 3,50 m Wandhöhe wäre.

Zudem wurde vom Planer bereits schriftlich mit dem Landratsamt Schwandorf abgeklärt, dass die Höhenentwicklung aus denkmalschutztechnischer Einschätzung die Sichtachse zum Schloss Münchshofen nicht beeinträchtigt, da das Vorhaben rund 14,70 m tiefer liegt.

- Dachneigung der Garage: Flachdach (Dachneigung für sehr flaches Satteldach, befreit in der Stadtratssitzung am 04.07.2013, Beschluss Nr. 47)

Befreiungen, die bisher im Baugebiet „Brunnacker“ noch nicht erteilt wurden:

- Grenzgarage und die daraus resultierende Anpassung an die bestehende Nachbargarage: Die Nachbargarage der Adolf-Kolping-Straße 13 wurde nicht an die Grenze zur Adolf-Kolping-Straße 15 gebaut, somit entfällt die Anpassungspflicht an die Nachbargarage und die Befreiung könnte erteilt werden.

- Seitenverhältnis 5:4 des Hauptgebäudes: Die Garage ist direkt an das Hauptgebäude angebaut. Bei Betrachtung des reinen Hauptgebäudes ergibt sich ein Seitenverhältnis von 4,2:4 statt 5:4. Die Festsetzung im Bebauungsplan enthält das maximal zulässige Seitenverhältnis, welches in der Regel unterschritten werden darf.

- Überschreitung der Baugrenze:

Der Körper des Hauptgebäudes überschreitet an der westlichen Seite über die gesamte Länge des Hauptgebäudes die festgesetzte Baugrenze (in Trapezform zwischen 7 und 93 cm). Es werden somit ca. 7,3 m², inkl. Terrasse, überbaut.

Diese Abweichung ist begründet durch die im Gegensatz zum Bebauungsplan anders ausgeführte öffentliche Entwässerung des Baugebietes. Die Entwässerung (Trennsystem) sollte laut Bebauungsplan von 1992 zwischen den Flur Nrn. 99/12 und 99/13 erfolgen, also an der nördlichen Grenze des Baugrundstückes. Tatsächlich gebaut wurden die Entwässerungsleitungen allerdings süd-, ost- und westseitig um die Flur Nr. 99/12 herum (siehe Anlage).

In der Urkunde-Nr. 279a vom 03.09.1993 zur dinglichen Sicherung der Leitungen wurde zusätzlich die Einhaltung eines beidseitigen Schutzstreifens von 2,5 m zur jeweiligen Kanalleitungsachse verfügt.

Dieser Umstand grenzt das mögliche Baufeld nun stark ein.

Um Ostseitig mit dem Hauptgebäude den Achsabstand von 2,50m einhalten zu können (dies ist wichtig, da die Leitung hier hangabwärts tiefer liegt als die Gründungssohle des Gebäudes), wurde das Gebäude nun westseitig (hangaufwärts) über die Baugrenze hinaus verschoben. Der vorgeschriebene Achsabstand zu den Leitungen ist westseitig mit dem Hauptgebäude eingehalten.

Folgeanträge zu dieser Befreiung wären unter Umständen für 2 weitere Parzellen zu erwarten, die ebenfalls von der nicht plangemäßen Leitungsverlegung betroffen und noch nicht bebaut sind.

Da die Baufenster in neueren Bebauungsplänen zwischenzeitlich deutlich größer festgelegt werden, als in der Vergangenheit, wäre eine Befreiung im vorliegenden Fall (Überschreitung 7 bis 93cm) begründbar; über Folgeanträge sollte jedoch wieder im Einzelfall entschieden werden.

Zudem benötigt das Vorhaben noch eine Abweichung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Es ist eine Abweichung von der Abstandsflächenregelung des Art. 6 BayBO für die Garage notwendig. Da die Garage unterkellert wird, erzeugt sie selber Abstandsflächen. Vom Planer wurde deshalb bereits schriftlich mit dem Landratsamt Schwandorf abgeklärt, dass dieser Keller nicht mit Wohnräumen belegt werden darf und dann seitens des Landratsamtes einer Abweichung zugestimmt werden könnte.

Die Höhe der Garage mit Nebenräumen im Untergeschoss beträgt bergseitig 4,60 m und talseitig 5,545 m.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Abweichung von der Bayerischen Bauordnung trifft zuständigkeithalber letztendlich das Landratsamt im Zuge der Baugenehmigung.

In jedem Fall dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung muss unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein. Hierzu muss sich laut Gesetz eine dritte Bedingung gesellen: entweder

- die Erforderlichkeit aus Gründen des Wohles der Allgemeinheit,
- die städtebauliche Vertretbarkeit oder
- das Entstehen einer nicht beabsichtigten Härte.

Diese Bedingungen dürften im vorliegenden Fall erfüllt sein. Der Bauantrag und die Befreiungen wurden von allen Nachbarn unterzeichnet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag mit den beantragten Befreiungen und Abweichungen wird erteilt.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 1 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 25.11.2021 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Errichtung eines interkommunalen Recyclinghofes im Städtedreieck - Zuschussantrag an den Landkreis Schwandorf

Die Verbandsversammlung des ZV Städtedreieck hat in der Sitzung am 16.02.2022 beschlossen, dass beim Landkreis Schwandorf gemäß den Richtlinien zur Bezuschussung von kommunalen Investitionen in Recyclinghöfe der dreifache Förderbetrag zu beantragen ist.

Der Zuschussantrag wurde beim Landkreis eingereicht. Am 28.03.2022 findet die nächste Kreisausschusssitzung statt. Die Wildentsorgungsstelle (Konfiskatbehälter) soll außerhalb des Recyclinghofes angelegt werden (kein Zugang unmittelbar zum Recyclinghofgelände).

Der Planungsauftrag für den Recyclinghof wurde dem Büro Preihsl + Schwan Beratende Ingenieure aus Burglengenfeld erteilt.

Im Zuge der öffentlichen Erschließung des Gewerbegebietes erfolgte aus Kostengründen auch der Oberbodenabtrag für das Recyclinghofgelände mit.

2. Raumordnungsverfahren Umfahrungsstraße im Städtedreieck - Sachstandsbericht

Die Umfahrungsstraße, für die es mehrere Trassenalternativen gibt, soll in Verlängerung der Ortsumfahrung Burglengenfeld an die Kreisstraße SAD 1 östlich von Teublitz anbinden. Ziel der Ortsumfahrung ist es, die Städte vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Aufgrund der Betroffenheit von mehreren Kommunen, des Umfangs des Eingriffs sowie der mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen auf unterschiedliche Belange ist das Vorhaben als erheblich überörtlich raumbedeutsam anzusehen. Gemäß Art. 24 Abs. 1 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) ist das Vorhaben daher in einem Raumordnungsverfahren landesplanerisch zu überprüfen.

Die Regierung der Oberpfalz hat mit Schreiben vom 27.10.2021 das Raumordnungsverfahren eingeleitet. Die Verfahrensunterlagen und das Einleitungsschreiben der Regierung der Oberpfalz lagen in der Zeit vom 09.11.2021 bis zum 08.12.2021 bei den Stadtverwaltungen zur Einsichtnahme für jedermann während der Geschäftsstunden bereit. Die Unterlagen konnten auch im Internet in digitaler Form eingesehen werden.

Bis zum **23.12.2021** bestand Gelegenheit zur schriftlichen oder elektronischen Äußerung.

Daneben wurden die betroffenen Fachstellen beteiligt. Hier gingen folgende Stellungnahmen ein:

- IHK Regensburg
- Immobilien Freistaat Bayern GmbH
- Landesamt für Denkmalpflege
- Landesamt für Umwelt
- Landesfischereiverband Bayern
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Schwandorf
- PLEdoc GmbH
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
- Regierung der Oberpfalz – Sachgebiete Technischer Umweltschutz, Naturschutz, Landwirtschaft
- Stadtwerke Burglengenfeld
- Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach
- Tennet TSO GmbH
- Teublitz Ton
- Vodafone Deutschland GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Weiden

Außerdem hat die Regierung die wesentlichen Stellungnahmen der Privateinwender gesammelt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Höheren Landesplanungsbehörde mit der Bitte um inhaltliche Prüfung und um Rückäußerung bezüglich der Frage, inwieweit die vorgetragene Hinweise, Bedenken und Einwendungen aus Sicht des Z.P.E.U.S. gerechtfertigt sind sowie ob und wie diesen ggf. Rechnung getragen werden kann, übermittelt.

Die beauftragten Planungsbüros bereiten nach Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde derzeit die Behandlung der Stellungnahmen vor.

3. Caritasverband für den Landkreis Schwandorf, Modellprojekt Wohnungslosigkeit

Der Caritasverband für den Landkreis Schwandorf plant die Durchführung eines Modellprojektes „Konzept zur Bekämpfung der Ursachen von Wohnungsnotfällen und der Vermeidung von Wohnungslosigkeit im Landkreis Schwandorf“. Ein Förderantrag für dieses Projekt wurde durch die Regierung von Mittelfranken genehmigt. Die Antragsteller haben die Mitwirkung und finanzielle Beteiligung der großen Kreisstadt Schwandorf und daneben des Städtedreiecks vorgesehen, ohne vorher die Zustimmung der Städte eingeholt zu haben. Im Förderzeitraum von 1 Jahr sollten die Städte zusammen ca. 16.000 € übernehmen.

In der Stadt Teublitz besteht kein Handlungsbedarf in Bezug auf die Unterbringung von Obdachlosen. Das gleiche gilt für das gesamte Städtedreieck.

Die Zustimmung der Stadt Teublitz zur Kooperation im Rahmen des Modellprojektes sowie die finanzielle Beteiligung wurden deshalb verwaltungsseits abgelehnt.

4. Hochwasserschutz; Naabtalplan im Stadtgebiet

Seit November 2021 liegt das neu berechnete Überschwemmungsgebiet vor. Es musste das hydraulische Modell noch etwas verfeinert werden (Rauheiten usw.) damit es den Qualitätskriterien entspricht. Auf der Grundlage des Überschwemmungsgebietes werden derzeit vom Ingenieurbüro die Varianten entwickelt.

Aufgrund der Größe des Projektgebietes mit 6 Stadtteilen ist die Aufgabenstellung in Teublitz entsprechend umfangreich. Begonnen werden soll nach der Prioritätenliste nach Schadenskategorien mit den Ortsteilen Katzdorf und Premberg.

2022 sollen noch die Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

Anfragen in öffentlicher Sitzung

1. Stadtrat Ferstl merkt an, dass die Liegewiese an der Badestelle Höllohe nachts hell erleuchtet ist. Es soll die Notwendigkeit dessen im Hinblick auf Lichtverschmutzung, Insektensterben etc. seitens der Verwaltung überprüft werden.
Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass die Lampen per Zeitschaltuhr gesteuert werden und die Intervalle bereits verändert wurden, dies aber nochmals durch den Bauhof überprüft werde.
2. Stadtrat Ferstl schlägt vor, das Verkehrsschild mit dem Ende der Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 70 an der Staatsstraße auf Höhe des Wasserwerks (Hugo-Geiger-Siedlung nach Teublitz) abzubauen oder das Ortsschild auf die Höhe des Schildes zu versetzen.
Erster Bürgermeister Beer versichert, dass dies in die nächste Verkehrsschau aufgenommen wird, da es sich um eine Staatsstraße handelt.
3. Stadträtin Hermann-Reisinger fragt nach, ob das Verkehrsschild „Durchfahrt verboten für Fahrzeuge aller Art“ (Saltendorf nach Premberg, Schotterweg) entfernt werden kann.
Erster Bürgermeister Beer erläutert, das Schild müsse bleiben, jedoch könnten Radfahrer vom Durchfahrtsverbot befreit werden.

4. Stadträtin Hermann-Reisinger moniert, dass aufgrund der Baustelle in der Ganghoferstraße unzumutbare Zustände herrschen und die Straße dringend gereinigt werden müsse.
Erster Bürgermeister Beer sichert eine Weitergabe des Anliegens zu.
5. Stadträtin Frey-Forster stellt fest, dass die Laternen in der Uferstraße in Münchshofen nicht brennen und bittet um Abhilfe.
6. Stadtrat Beer bittet darum, dass am Friedhof das Wasser aufgedreht wird.
Geschäftsleiter Härtl sichert dies zu.

Ende der Sitzung: 22:00

Der Vorsitzende:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Die Niederschriftführerin:

Manuela Mandl
Niederschriftführerin

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 07.04.2022 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	in der Dreifach-Sporthalle Teublitz, Im Schlossgarten 9, 93158 Teublitz
Vorsitzender:	Thomas Beer
Niederschriftführer:	Manuela Mandl

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 24 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 29.05.2020 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 23 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Stadtrat Pretzl bittet darum, vor Einstieg in die Tagesordnung eine Gedenkminute für die Opfer anlässlich des Krieges in der Ukraine einzulegen.

Der Stadtrat bringt keine Einwände vor und erhebt sich geschlossen zu einer Gedenkminute.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Erster Bürgermeister	
Beer, Thomas	
Stadtratsmitglieder	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas, Dr.	Anwesend ab TOP 1
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Hermann-Reisinger, Rosemarie	
Liebl, Benjamin	
Liebl, Jasmin	
Münz, Maria	
Niederalt, Georg	
Pabst, Frank	
Pretzl, Markus	
Quaas, Hannah	
Schmid, Johann	
Unger, Roland	
Wilhelm-Dorn, Saskia	
Wutz, Robert	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Eichinger, Sabine	
Härtl, Franz	
Janus, Doris	
Stegerer, Thomas	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Stadtratsmitglieder	
Kruschwitz, Johanna	Entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz
- Umsetzung des VGH-Urteils vom 05.10.2021
- 2. Ergänzendes Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Teublitz nach § 214 Abs. 4 BauGB
- 3. Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz
- Erstellung der Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung nach. § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- 4. Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten
- Bauort: Ganghoferstraße 14, Fl.Nr.129/9, Gem. Teublitz
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung

Öffentlicher Teil:**Begrüßung****Genehmigung der Niederschrift**

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am **24.03.2022** wird genehmigt.

Abstimmung:

19 : 0

Beschluss-Nr. 40**Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz
- Umsetzung des VGH-Urteils vom 05.10.2021****Sachverhalt:**

Mit Beschluss-Nr. 106 vom 25.11.2021 befasste sich der Stadtrat bereits mit dem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 05.10.2021 zur Normenkontrollklage des Landesbundes für Vogelschutz.

Der Urteilstenor lautet:

- I. Der am 1. März 2021 bekannt gemachte Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ der Antragsgegnerin ist unwirksam.
- II. Die Antragsgegnerin trägt die Kosten des Verfahrens.
- III. Die Kostenentscheidung ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Das Gericht begründet das Urteil mit folgender Feststellung:

„Der Bebauungsplan leidet an einem erheblichen Abwägungsmangel, da die Ausgleichsflächen E5 bis E9 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtlich nicht

hinreichend gesichert waren.“

Bei diesen Ausgleichsflächen handelt es sich um Privatwaldflächen außerhalb des Stadtgebietes. Die vom Gericht geforderte Sicherung ist inzwischen durch einen notariell beurkundeten Vertrag erfolgt. Maßgeblich war aber der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Der Rechtsanwalt der Stadt Teublitz, Herr Reitberger (Kanzlei „hgrs mbB“ aus München, vorab Meidert und Kollegen) sah aufgrund der klaren Rechtslage bezüglich der Sicherung der Ausgleichsflächen, welche das Gericht als einzigen tragenden Grund festgestellt hat, die Einlegung von Rechtsmitteln, insbesondere die Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesverwaltungsgericht, als nicht erfolgversprechend an. Die Kanzlei riet und der Stadtrat beschloss am 25.11.2021, gegen das Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs keine Rechtsmittel einzulegen.

Dieser Fehler alleine wäre mit der erneuten Fassung des Satzungsbeschlusses zu beheben.

Das Gericht führte im Urteil allerdings weiter aus, dass auch andere Gesichtspunkte grundsätzlich für die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes bzw. auch des gesamten Flächennutzungsplanes der Stadt Teublitz sprechen könnten, ohne über die weiteren Punkte konkret zu entscheiden:

Zu den einzelnen weiteren Feststellungen erarbeitete die Verwaltung nun mit Beratung durch den von der Stadt beauftragten Rechtsanwalt Matthias Reitberger einen detaillierten Sachstandsbericht und Vorschläge für ein eventuelles weiteres Vorgehen.

Im Sachstandsbericht (wegen Formatierung nur in Anlage bzw. auch als externes Dokument) soll zunächst vollständig informiert werden, um dann über das weitere Vorgehen in gesonderten Beschlüssen entscheiden zu können.

Die Nummerierung des Sachstandsberichtes orientiert sich an der Nummerierung der Urteilsbegründung.

→ Sachstandsbericht

Die weiteren Feststellungen des Gerichts unterteilen sich somit in unterschiedlich zu lösende Themenkomplexe:

- Die Nr. 2.2 (Sicherung Ausgleichsflächen) könnte durch minimale textliche Anpassungen und erneuten Satzungsbeschluss sehr zügig abgearbeitet werden.
- Fast unabhängig vom verfahrensgegenständlichen „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahn“ sind die Nrn. 2.4.1 (eventuelle Rechtsunwirksamkeit des Flächennutzungsplanes wegen fehlender Fortschreibung/Integration Landschaftsplan) und 2.4.2 (Fehlende Anpassung Flächennutzungsplan an Raumordnung/landschaftliche Vorbehaltsgebiete) zu sehen. Sie sollten unabhängig von einer Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens in jedem Fall abgearbeitet werden.
- Alle übrigen Feststellungen des Gerichts beziehen sich auf eine Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens für das „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle“. Die Feststellungen des Gerichts und die Lösungsmöglichkeiten dazu werden in einer gesonderten Beschlussvorlage (TOP 3) beraten.

Stadträtin Münz übermittelte der Verwaltung im Vorfeld nachfolgende Fragen, die im Rahmen der von Geschäftsleiter Härtl vorgetragenen Präsentation beantwortet wurden:

1) Welche Aussichten bestehen, dass die Wiederaufnahme der Planungen einer erneuten gerichtlichen Prüfung standhalten wird?

Die Frage wird so gedeutet, dass gemeint ist, ob ein überarbeiteter Bebauungsplan (= gemeindl. Satzung) einer erneuten gerichtlichen Prüfung standhalten wird (die Wiederaufnahme der Planungen wird durch das Urteil zur „Unwirksamkeit“ der bisherigen Satzung ja nicht verhindert).

Die Verwaltung sieht nach Beratung mit dem Rechtsanwalt der Stadt Teublitz, Herrn Reitberger, durchaus realistische Chancen, dass ein nach den Anregungen des VGH überarbeiteter Bebauungsplan gerichtlich Bestand haben kann.

Es ist nicht anzunehmen, dass der VGH nachdem er sämtliche Unterlagen – auch die zur Flächennutzungsplanfortschreibung – eingefordert und durchgearbeitet hat, nur einen Teil seiner Bedenken im Urteil zum Ausdruck gebracht hat. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass eine Satzung entwickelt werden kann, die auch gerichtlichen Bestand hat, wenn die diversen Bedenken, die der VGH vorgebracht hat, sämtlich ausgeräumt werden können.

Voraussetzung hierzu ist, dass die erforderlichen Planungsleistungen und Gutachten in Auftrag gegeben werden und im Ergebnis die vom VGH aufgeworfenen Bedenken durch die Planungen und Gutachten ausgeräumt werden können.

2) Gibt es neue Argumente, die eine Ausnahme vom Anbindegebot nach dem Landesentwicklungsprogramm rechtfertigen?

Nein es gibt keine neuen Argumente. Gem. der Begründung zum Urteil des VGH vom 05.10.2021 benötigt die Stadt Teublitz auch keine neuen Argumente, sondern sollte auf die Ausnahme nach Nr. 3.3.2 abzielen und diese durch den Ausschluss von Einzelhandel im Planungsgebiet eindeutig ausgestalten.

Im aktuellen Schreibungsentwurf des LEP wird diese Ausnahme zwar abgeschafft. Es gibt jedoch eine Übergangsregelung für Altfälle, die auch für das GE/GI an der A 93 gilt.

3) Gibt es neue Erkenntnisse zum Wasserhaushalt?

Nein es gibt keine neuen Erkenntnisse zum Wasserhaushalt, da erst in der heutigen Sitzung entschieden wird, ob die Planungen fortgesetzt werden und weitere Planungsleistungen bzw. Gutachten beauftragt werden. Die Abflussmessungen laufen derweil weiter und es werden auch weiter Daten gesammelt.

4) Gibt es mittlerweile Untersuchungen zu den Auswirkungen der Terrassierung, Entwässerung und Verfestigung des Untergrunds auf die angrenzenden Feuchtbiootope?

Nein es gibt noch keine Untersuchungen zu diesen Auswirkungen, da erst in der heutigen Sitzung entschieden wird, ob die Planungen fortgesetzt werden und weitere Planungsleistungen bzw. Gutachten beauftragt werden.

5) Welche Prognosen gibt es bezüglich der Zahl der Arbeitsplätze, der Veränderung der Pendlerzahlen und der Gewerbesteuereinnahmen?

Es gibt hierzu seit den Abwägungen im Stadtrat keine neuen Prognosen. Wie die Geschäftsstelle Städtedreieck mit Stellungnahme vom 13.07.2020 ausführt, weist das Städtedreieck derzeit ein negatives Pendlersaldo auf. Es pendeln täglich 5.500 (Stand 2020) Arbeitnehmer aus dem Städtedreieck zu ihrem Arbeitsort aus.

Welche Firmen in einem künftigen Industrie- und Gewerbegebiet Ihren Sitz finden werden und somit welche Anzahl an Arbeitsplätzen geschaffen wird und welche

Gewerbesteuereinnahmen fließen, wird der Stadtrat - nach Abschluss des in der heutigen Sitzung zur Diskussion stehenden Bebauungsplanverfahrens - durch die Vergabe der Bauparzellen selber entscheiden können.

6) Welche Prognosen gibt es hinsichtlich der Erschließungskosten?

Zum momentanen Zeitpunkt ergibt sich bei Zugrundelegung der Erschließungskosten für ein aktuelles Vorhaben ein kostendeckender Verkaufspreis von 112 Euro/qm. Dieser Preis erscheint im Verhältnis zu einem vom Stadtrat für das Gewerbegebiet Süd-Ost beschlossenen Verkaufspreis von 90 Euro/qm (2021) für Verkäufe in vermutlich 2024 realistisch.

7) Welche Planungskosten sind für das erneute Bauleitplanverfahren angesetzt?

Die angenommenen Planungskosten für ein erneutes Bebauungsplanverfahren ergeben sich aus den öffentlichen Unterlagen zu dieser Sitzung. Sie liegen bei 115.000 Euro.

Beschluss: - nicht erforderlich -

Kenntnis genommen

Beschluss-Nr. 41

Ergänzendes Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Teublitz nach § 214 Abs. 4 BauGB

Sachverhalt:

Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Urteil vom 05.10.2021 zur Normenkontrollklage des Landesbundes für Vogelschutz wegen Unwirksamkeit des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes wegen fehlender rechtlicher Sicherung der Ausgleichsflächen E5 bis E9 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses festgestellt.

Das Gericht führte im Urteil allerdings weiter aus, dass auch andere Gesichtspunkte grundsätzlich für die Unwirksamkeit des oben genannten Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Stadt Teublitz sprechen könnten, ohne über die weiteren Punkte konkret zu entscheiden.

Wie im Sachstandsbericht bei TOP 1 der heutigen Sitzung bereits ausgeführt, hat das Gericht erhebliche Bedenken,

- ob der Flächennutzungsplan (Fortschreibung 2020) der Stadt Teublitz überhaupt wirksam geworden ist (Nr. 2.4.1 im Urteil und Sachstandsbericht),
- ob der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung hinreichend angepasst ist (Nr. 2.4.2 im Urteil und Sachstandsbericht).

2.4.2:

Der Flächennutzungsplan widerspricht unter anderem im Bereich des streitgegenständlichen Bauungsplangebietes dem regionalplanerischen Ziel eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Es wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine ausreichende Begründung für die

Abweichung von dieser Zielvorgabe geliefert.

Diese Feststellung des Gerichts sollte möglichst vollumfänglich abgearbeitet werden, da der beschriebene Konflikt nicht nur das „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle“, sondern auch das Gewerbegebiet Süd (G-e) und die Wohnbauflächen H-c hinter Wasserwerk, W-g in Premberg und W-f in Münchshofen (Brunnäckler II) betrifft.

Der Flächennutzungsplan wäre folglich in einem ergänzenden Verfahren nach §214 Abs. 4 BauGB fortzuschreiben. Die Zielabweichung wäre nachhaltig und detailliert zu begründen. Hierzu wäre 1 Auslegung mit ca. ½ Jahr Bearbeitungsdauer erforderlich.

Zudem sollte zur Begründung der Abweichung eine aktuelle Standort-Alternativenprüfung erfolgen, in der nachgewiesen wird, dass tatsächlich für die beabsichtigten Ausweisungen nur die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen in Betracht kommen.

Im Rahmen dieses Ergänzungsverfahrens für den Flächennutzungsplan sollte gem. Feststellung des Gerichts auch der Landschaftsplan fortgeschrieben werden.

2.4.1:

„Der Flächennutzungsplan leidet möglicherweise an einem durchgreifenden Abwägungsmangel, weil der in den vorherigen Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan entgegen den gesetzlichen Vorgaben nicht fortgeschrieben worden ist und nunmehr widersprüchliche Darstellungen bestehen.“

Nach §9 Abs. 4 Satz1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Landschaftsplanung fortzuschreiben, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen i.S.d. §9 Abs.3 Satz 1 Nr.4 BNatSchG erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind. Hier lagen die Voraussetzungen für eine Fortschreibung des Landschaftsplanes wohl vor, weil durch die Darstellung umfangreicher neuer Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan (Flächen G-d und G-e, gesamt 32 ha) und die Überplanung eines gesetzlich geschützten Biotops wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum zu erwarten sind.“

Diese Feststellung des Gerichts sollte möglichst vollumfänglich abgearbeitet werden, da der beschriebene Konflikt nicht nur das „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle“ (Fläche G-d im Flächennutzungsplan), sondern auch das Gewerbegebiet Süd (G-e) betrifft.

Da es seit der Aufstellung des Landschaftsplanes 2004 Neuerungen im Naturschutzrecht, bei den Zielen und Gebietszuschnitten der Landes- und Regionalplanung und bei der Biotopkartierung gegeben hat, sollte in Hinblick auf künftige Planungen (auch im Hinblick auf nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Planungen) der gesamte Landschaftsplan fortgeschrieben werden, nicht nur im Bereich der vom Gericht angesprochenen Gebiete.

Der Landschaftsplan wäre folglich (integriert in das Ergänzungsverfahren zum Flächennutzungsplan) in einem Verfahren nach §11 Abs.2 BNatSchG i. V. m. Art.4 Abs. 2 und 3 BayNatschG fortzuschreiben. Er müsste dazu in den Flächennutzungsplan integriert werden und mit diesem wie oben beschrieben in einem Verfahren nach § 214 Abs.4 BauGB berichtigt werden. Für die Fortschreibung des Landschaftsplanes wären 2 Auslegungen mit jeweils ca. ½ Jahr Bearbeitungsdauer erforderlich.

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt, für den Flächennutzungsplan 2020 ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen,

2. Der Stadtrat beschließt den Landschaftsplan der Stadt Teublitz fortzuschreiben und diesen in den Flächennutzungsplan zu integrieren.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, wie im Sachverhalt beschrieben, auszuarbeiten und die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 42

**Aufstellung des Bebauungsplanes (mit Grünordnungsplan) für das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz
- Erstellung der Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sachverhalt:

Der Bayer. Verwaltungsgerichtshof hat in seinem Urteil vom 05.10.2021 zur Normenkontrollklage des Landesbundes für Vogelschutz wegen Unwirksamkeit des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes wegen fehlender rechtlicher Sicherung der Ausgleichsflächen E5 bis E9 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses festgestellt.

Das Gericht führte im Urteil allerdings weiter aus, dass auch andere Gesichtspunkte grundsätzlich für die Unwirksamkeit des oben genannten Bebauungsplanes sprechen könnten, ohne über die weiteren Punkte konkret zu entscheiden.

Wie im Sachstandsbericht bei TOP 1 der heutigen Sitzung bereits ausgeführt, hat das Gericht erhebliche Bedenken bei folgenden Sachverhalten:

- 2.3) Bestandsaufnahme Artenschutz

„Es bestehen erhebliche Bedenken, ob die Bestandsaufnahme und Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft, gemessen am Maßstab des § 2 Abs. 3 BauGB hinreichend erfolgt ist, insbesondere ob die dem Bebauungsplan beigefügte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Oktober 2020 ausreichend aussagekräftig ist und damit eine in sich stimmige, nachvollziehbare Bewertungsgrundlage bietet.(...) Auch hinsichtlich der durchgeführten Begehungen und Aufnahmen bestehen erhebliche Bedenken, ob diese ausreichend waren und ordnungsgemäß dokumentiert worden sind. Insbesondere sind aus der saP die konkreten Parameter der Aufnahmen nicht ersichtlich (z.B. Anzahl der Kartierer, konkrete Tage, Niederschlag, Temperatur, Windgeschwindigkeit, Behebungsmuster oder Schwerpunkte der Begehungen).“

Um diese Bedenken auszuräumen, wird eine vollständige aktuelle Neukartierung erforderlich, da die Daten aus 2014 zwischenzeitlich 6 Jahre alt sind und höchstens noch ergänzend hinzugezogen werden können.

- 2.3) Unterlage zur saP - Methodische Mängel und fehlender Bezug auf aktuelle Arbeitshilfen des LfU

„Die dem Bebauungsplan beigefügte saP datiert vom Oktober 2020, orientiert sich

aber nicht an der aktuellen Arbeitshilfe des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ vom Februar 2020 und auch die Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des LfU „Zauneidechse“ vom Juli 2020 wurde nicht herangezogen. Es ist zudem auch nicht eindeutig erkennbar, ob die nötigen Verfahrensschritte nach diesen Arbeitshilfen abgearbeitet wurden, die im Übrigen auch schon in den „Hinweisen zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung“ des damaligen Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bauen und Verkehr, (Fassung mit Stand 08/2018) auf die sich die saP beruft, enthalten sind.“

Um diese Bedenken auszuräumen, ist die erforderliche Neukartierung in eine neue, detailgetreue Artenschutzunterlage (Textliche Ausarbeitung = Umweltbericht) mit Bezug auf aktuell gültige Regelwerke einzuarbeiten.

- 2.3) Hydrogeologische Gegebenheiten und Biotopschutz

„Darüber hinaus wurden bei der Biotopkartierung auch fachliche Bedenken erhoben, ob nach der Errichtung des Industriegebiets das hydrogeologische Gefüge am Bürgerweihergraben aufrechterhalten werden kann. Das hydrologische Gutachten trifft keine Aussage dazu, ob die für eine Bebauung erforderliche großflächige Entwässerung des Plangebiets, das nach Anlage 3.4 zur hydrogeologischen Beurteilung in seinem nordöstlichen Bereich sogar noch zum Wassereinzugsgebiet des Bürgerweihergrabens gehört, das hydrogeologische Gefüge am Bürgerweihergraben unbeeinflusst lässt und damit eine Entwicklung und Verbesserung der dort vorhandenen Biotope überhaupt möglich ist, denn es befasst sich nur mit der weiter südlich liegenden namenlosen Quelle, dem namenlosen Graben und den unterliegenden Gewässern.“

Um diese Bedenken auszuräumen, ist die hydrogeologische Beurteilung um Aussagen zu den Auswirkungen der Bautätigkeit und der endgültigen Erschließungssituation auf die hydrogeologischen Verhältnisse am Bürgerweihergraben zu ergänzen.

- 2.3) Waldumbau

„Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, ob die Hinweise im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu geeigneten Ausgleichsmaßnahmen auf Waldflächen (Teil D, S. 37 ff.) bezüglich der Flächen, auf denen ein Waldumbau stattfinden soll (insbesondere die Privatwaldflächen E5 bis E9), beachtet worden sind.“

Um diese Bedenken auszuräumen, ist zu prüfen, ob der neue Leitfaden 2021 auf Basis der BayKompV anzuwenden ist und ggf. sind die textlichen und planerischen Unterlagen in einer erneuten Auslegung des Bebauungsplanes anzupassen.

- 2.4.3) BPlan entspricht nicht den Zielen des Regionalplanes

Es bestehen erhebliche Bedenken, ob der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung „nach § 1 Abs. 4 BauGB entspricht. (...) Der nicht angebundene Gewerbestandort widerspricht dabei grundsätzlich dem Ziel in Nr. 3.3 der Anlage 1 zur Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013. (...) Die Ausnahme nach Nr. 3.3.2 Spiegelstrich LEP, auf die die Stadt abstellt, ist offensichtlich nicht einschlägig, da Einzelhandel im gesamten Plangebiet nicht ausgeschlossen ist. Die mögliche Ausnahme nach Nr. 3.3.1 Spiegelstrich LEP, auf die sich die Stadt auch stützt, erscheint möglicherweise nicht hinreichend begründet,

denn das für den Flächenbedarf stets herangezogene Standortgutachten aus 2014 hat ausführlich dargelegt, dass der damals ermittelte endogene Bedarf von 4ha auch auf der angebondenen Fläche G-e befriedigt werden könnte.

Um diese Bedenken auszuräumen, müssen die textlichen und planerischen Unterlagen dahingehend abgeändert werden, dass Einzelhandel im gesamten Plangebiet ausgeschlossen wird, um die Ausnahme nach Nr. 3.3.1 Spiegelstrich LEP wählen zu können.

- 2.4.4) Emissionskontingentierung

„Der Senat geht auch davon aus, dass die Emissionskontingentierung hinsichtlich des Gewerbegebiets den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht entspricht. Danach können die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns aber nur Rechnung getragen, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionsgrenzwerten zerlegt wird.“

Um diese Bedenken auszuräumen, muss das Schallschutzgutachten dahingehend überarbeitet werden, dass den Parzellen unterschiedliche Kontingente zugewiesen werden.

Nachdem die Bebauungsplanunterlagen in Plan und Text und die dazugehörigen Gutachten wie oben beschrieben ergänzt und geändert worden sind, wären diese erneut auszulegen, abzuwägen und als Satzung zu beschließen. Es ist von 2 Auslegungen auszugehen, da nicht anzunehmen ist, dass in der 1. Auslegung nur Stellungnahmen eingehen, die allesamt eine Anpassung der Planung nicht erforderlich machen.

Dies bedeutet folgenden zeitlichen und geschätzten finanziellen Aufwand:

Nr.	Inhalt	Zuständigkeit / Bemerkung	Fehlerbehebung	geschätzte Dauer	geschätzte Kosten
2.3	Bestandsaufnahme Artenschutz evtl. nicht vollständig	Vollständige Neukartierung der Tierarten wird erforderlich sein, da die vorhandenen Bestandsaufnahmen älter als 5 Jahre und etliche offene Fragen zu beantworten sind.	Neue saP beauftragen (Kartierungen vor Ort)	ca. 1,5 Jahre (= 1 Vegetationsperiode + Auswertung)	12.000 Euro; bisherige saP aus 2014 für 8.000 Euro (allg. Preissteigerung und Mehraufwand wg nachgemeldete r nicht saP Arten)

2.3	Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung weist methodische Mängel auf	Vollständige Neubearbeitung der Artenschutzunterlage mit Bezug auf aktuell gültige Regelwerke	Neue Artenschutzrechtliche Unterlage durch Landschaftsplaner erstellen	ca. 1,5 Jahre (=entsprechend saP)	5.000 Euro als besondere Leistung im Rahmen Umweltbericht durch Landschaftsplaner
2.3	Hydrogeologische Gegebenheiten und Biotopschutz evtl. nicht vollständig	Abgleich des hydrogeologischen Gutachtens mit der Wirkungsprognose Biotope und Fauna.	Hydrogeologische Beurteilung ergänzen durch Fachbüro	1/2 Jahr	8.000 Euro; gesamtes Gutachten bisher 16.000 Euro
2.3	Waldumbau	Prüfen, ob neuer Leitfaden 2021 auf Basis BayKompV anzuwenden ist.	ggf. textliche und planerische Darstellung im Bebauungsplan anpassen	2-3 Monate	Besondere Leistung HOAI da externe Flächen betroffen. Umweltbericht
2.4.3	BPlan entspricht nicht den Zielen des Regionalplanes in Bezug auf das Anbindegebiet	Festsetzungen müssen sich streng an die Anforderungen des LEP zum "Anbindegebiet" orientieren. Insbesondere Alternativenprüfung vertiefen (Standortgutachten mit Hinweis auf die als ausreichend angesehene Fläche G-e mit einer Größe von mehr als 11 ha)	Bebauungsplan neu auslegen. Einzelhandel im Plangebiet ausschließen, um die Ausnahme nach Nr. 3.3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) wählen zu können	Dauer pro Auslegung ca. 1/2 Jahr	Für 20 ha nach HOAI 88.000 Euro (Zone 2 von, 2 Auslegungen)
2.4.4	Emissionskontingentierung	Schallschutztechnisches Gutachten überarbeiten und Parzellen unterschiedliche Kontingente zuweisen.	Schallschutzgutachten überarbeiten durch Fachbüro	2-3 Monate	2.000,00 €
Gesamt				2 Jahre	115.000,00 €

Erster Bürgermeister Beer hält nachfolgende Rede:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu diesem Thema haben wir in der Vergangenheit alle Argumente dafür und dagegen bereits ausgetauscht. Auch haben die Gegner klar gemacht dass sie wissen was sie nicht wollen: ein Gewerbegebiet an diesem Standort.

Allerdings blieben sie Antworten auf Fragen zur weiteren Entwicklung der Stadt Teublitz in Sachen Einnahmen und heimatnahe Arbeitsplätze schuldig.

Wir befinden uns durch Corona, den Ausfall von Lieferketten, den Krieg in der Ukraine und den daraus resultierenden Folgen für die Bürgerinnen und Bürger in einer Zeitenwende. Es erfordert in vielen Bereichen Themen neu zu bewerten und auch zu überdenken. Dazu zählt die Versorgungssicherheit der Bevölkerung mit Energie und Nahrung, aber auch die

Sicherung der Lieferketten.

In Bezug auf die anstehende Entscheidung möchte ich auf die, aus meiner Sicht wichtigsten Punkte unter Berücksichtigung der aktuellen Zeitenwende, eingehen:

1. Das VGH hat den Bebauungsplan am 5. Oktober 2021 aufgehoben und in der Urteilsbegründung auf die Schwachstellen unserer Bauleitplanung und im FLP hingewiesen. Den FLP haben wir im Punkt vorher bereits behandelt. Der VGH hat einem Gebiet an dieser Stelle nicht grundsätzlich widersprochen und entgegen mancher Verlautbarungen keine abschließende Wertung abgegeben.

2. Es ist richtig, dass der Verwaltung in dem seit 2014 andauernden Verfahren – trotz Unterstützung diverser Fachstellen und Fachplaner – Fehler unterlaufen sind. Aus diesen unterlaufenen Fehlern wurden Konsequenzen gezogen und Qualitätssicherungen eingebaut. Diese zeigen sich bspw. anhand unseres Rechtsanwalts H. Reitberger.

3. Wir haben die Entwicklung des Gebietes unter dem Ansatz durchgeführt, dass erfolgreiche Nachhaltigkeit viel mehr ist als nur der Schutz unserer Umwelt. Um die Menschen mitzunehmen gilt es immer einen Ausgleich zwischen Umwelt, Sozialem und Wirtschaft herzustellen. Darum wollten wir gemeinsam mit dem Landesbund für Vogelschutz ein Gebiet entwickeln, in dem Ökologie und Ökonomie im Gleichgewicht stehen. Wir mussten allerdings erkennen, dass dieser Ansatz gescheitert ist. Der Landesbund für Vogelschutz, aber auch andere Verbände, traten ausschließlich als Lobbyist für die Umwelt auf. Der LBV stilisierte dieses Gebiet zu einem Präzedenzfall für ganz Bayern hoch und ließ die weiteren Belange wie heimatnahe Arbeitsplätze oder auch den geringen Flächenverbrauch der Stadt Teublitz in der Vergangenheit außen vor. Der LBV ist hier nicht als Partner sondern als knallharter Gegner aufgetreten. Daraus gilt es nun im Umgang mit diesen Verbänden die Lehren zu ziehen.

4. Wenn wir – auch unter dem Eindruck der aktuellen Entwicklung - wie von vielen BIs und Verbänden gefordert, Umweltschutz wirklich global denken wollen stellt sich mir folgende Frage: „Ist es nicht besser bei uns in Deutschland mit unseren guten Umweltgesetzen und einer funktionierenden Kontrolle dieser, Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen anstatt die Unternehmen im Namen des Umweltschutzes in andere Länder zu verscheuchen? In den Ländern in denen sich dann diese Unternehmen mangels Alternativen in Deutschland ansiedeln, sind die Umweltstandards bei weitem niedriger als in unserem Land. Nach dem Motto „Aus den Augen, aus dem Sinn“ feiern wir uns dann als die Nation, die den Umweltschutz auf der Welt vorantreibt. Erlauben Sie mir die Frage: „Ist diese Haltung ernst gemeint?“

5. Ehrlich ist auch zu sagen, dass wir auch in Deutschland Industriestandorte brauchen. Dass einen solchen Standort kein Mensch direkt vor der Haustür haben möchte, das steht außer Frage. Deshalb ist es auch fraglich ob wir ein jedes Anbindegebot tatsächlich stringent nachverfolgen sollten.

6. Sich von ideologischen Denkweisen befreien und pragmatische Politik für die Menschen in Deutschland zu betreiben, heißt auch anzuerkennen, dass wir uns in einer Zeitenwende befinden. Wir müssen erkennen, dass z.B. bisher funktionierende Lieferketten, die Produktion von Bauteilen im Ausland oder auch die Energieversorgung so nicht mehr funktionieren. Lt. IHK hatten 84 % deutscher Unternehmen zu Jahresbeginn Lieferschwierigkeiten. Lt. einer Blitzumfrage zum Ukrainekrieg meldeten 60 % der Unternehmen weitere Störungen. Um das bestehende System (internationaler Produktionen) umzubauen, werden auch Flächen benötigt. Diese Flächen gilt es zur Verfügung zu stellen. So ehrlich müssen wir schon sein.

7. Mein öffentlicher Aufruf an die Projektgegner, andere geeignete Flächen, die

verfügbar sind und zu keiner weiteren Verkehrsbelastung im Stadtgebiet führen zu nennen, gingen ins Leere. Nicht ein einziger Vorschlag wurde uns mitgeteilt. Die Frage nach dem „Warum?“ brauche ich Ihnen wohl kaum stellen.

8. Um die Entwicklung unserer Stadt für die Zukunft weiterhin positiv gestalten zu können ist die Schaffung heimatnaher Arbeitsplätze eine entscheidende Größe.

9. Es kann nicht das Selbstverständnis des Städtedreiecks sein, dass wir u.a. für Firmen aus dem Städtedreieck die sich entwickeln wollen und damit auch Arbeitsplätze schaffen bzw. erhalten wollen, aktuell keine einzige geeignete Fläche mehr anbieten können. Firmenabwanderungen wie zuletzt z. B. die Firma Küblböck aus Burglengenfeld oder die Firma Brücklmeier aus Maxhütte-Haidhof mit insgesamt ca. 300 Arbeitsplätzen zeigen diese Entwicklung auf.

10. Wir haben uns im Städtedreieck entschieden mit dem Zweckverband eine aktive Existenzgründungs- und Firmenansiedlungspolitik zu betreiben. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden müssen neben einem aktiven Leerstandsmanagement auch Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden. Ansonsten läuft die wirtschaftliche Entwicklung an unserer Region vorbei.

Sofern der Stadtrat zustimmt das Bauleitplanverfahren nochmals durchzuführen ist es die Aufgabe des Gremiums, die aufgrund der einseitigen Interessenslage von ideologisch vorbelasteten Lobbyisten abgegebenen Stellungnahmen, zu werten und unter einer gleichwertigen Betrachtungsweise der Güter Wirtschaft – Umwelt – Mensch eine für unsere Heimatstadt Teublitz, aber auch für die Region, richtige Abwägung herbeizuführen.

Seit 2014 sind viel Zeit und finanzielle Mittel in dieses Projekt investiert worden. Nach genauerer Betrachtung der vom VGH genannten Schwachstellen bin ich der Meinung, dass wir die Planung berichtigen sollten.

Das Recht, sich wie andere Kommunen auch, unter Einhaltung der gültigen Gesetze entwickeln zu dürfen, muss auch unserer Heimatstadt zugestanden werden. Dabei gilt für den Stadtrat insbesondere zu beachten, dass wir diese Entwicklung an der Mehrheit der Bevölkerung ausrichten. Dass wir nicht nach den lautstarken Meinungen einzelner Interessensverbänden, auch wenn diese im zurückliegenden Verfahren am intensivsten wahrgenommenen wurden, entscheiden.

Ich sehe nach wie vor einen klaren Auftrag der Teublitzerinnen und Teublitzer dieses Gebiet zu verwirklichen. Darum bitte ich um die Unterstützung des Stadtrates von Teublitz. Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.“

Anschließend spricht Stadtrat Fleischmann für die CSU/FW-Fraktion:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen des Stadtrates,
sehr geehrte Damen und Herren, Bürgerinnen und Bürger der Stadt Teublitz,

wir Stadträte wurden von Ihnen, den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt gewählt, um nach bestem Wissen und Gewissen, nach reichlicher Überlegung und nach Abwägung ALLER Für und Wider unsere Entscheidungen in ihrem Sinne und zum Wohl der Stadt Teublitz zu treffen.

Entgegen den Umweltverbänden, bei unserem Vorhaben im speziellen dem LBV, und den Bürgerinitiativen, die Nachhaltigkeit ausschließlich im Sinne des Schutzes der Flora und Fauna verstehen und bei denen heimatnahe Arbeitsplätze oder auch Einnahmen für soziale Einrichtungen aus diesem Gebiet sehr nachrangige Bedeutung haben, steht die CSU für

eine andere Definition von Nachhaltigkeit.

Echte Nachhaltigkeit bedeutet für uns mehr als Umweltschutz.

Für uns baut das Konzept der Nachhaltigkeit auf drei Säulen auf:

Umwelt, Wirtschaft und Soziales.

Nur wenn alle drei Bereiche gleichwertig berücksichtigt werden, führt das zu einer nachhaltigen Entwicklung. Das gilt für Unternehmen und für Gemeinden. Wer radikal und kompromisslos nur Umweltthemen vorantreibt, geht die Gefahr ein die Wirtschaft zu schwächen, oder die Menschen für das Thema zu verlieren.

Das schadet dann im Endeffekt vor allem einem: der Umwelt. Und das haben wir 2020 bei der Kommunalwahl klar gemacht.

Das Gewerbegebiet an der A 93 IST zweifellos im Interesse der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Teublitz, und genau deswegen werden wir uns auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung dafür einsetzen.

Das Interesse und die Befürwortung zu diesem Projekt beweist schon alleine die Anzahl von gerade mal 279 Einwendungen von Teublitzern und Teublitzern, die bei der Bürgerbeteiligung gemacht wurden, das entspricht 3,67 Prozent aller abgegebenen Stellungnahmen und Einsprüchen.

Wollen wir also ein Gewerbegebiet an der A 93? Die Antwort lautet eindeutig Ja.

Brauchen wir ein Gewerbegebiet? Auch hier lautet die Antwort Ja.

Teublitz kann und muss sich weiterentwickeln. Stillstand bedeutet Rückschritt und kann nicht im Sinne der Bürgerinnen und Bürger sein.

Nach allen Vorbereitungen, nach allen Arbeiten in der Verwaltung, nach allen finanziellen Investitionen in die Planung und in die Vorbereitung wurde dieses Projekt auf der Ziellinie durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofes gestoppt.

Die selbst von Fachbehörden und übergeordneten Behörden als „vorbildlich“ gelobte Planung erwies sich in einigen Punkten als fehlerhaft. Ausgerechnet die Fachbehörden selbst wurden vom VGH belehrt.

Wo Menschen arbeiten, passieren Fehler. Durch dieses Urteil und die Anmerkungen des Gerichts wurde jedoch letztendlich bekannt, wo diese Fehler gemacht wurden und wie sie nun „geheilt“ werden können.

Eine kleine Randbemerkung sei mir gestattet: als dieses Urteil in der Begründung bekannt wurde, erfasste so manche andere Kommune die Panik und man begann umgehend mit der Berichtigung des eigenen Flächennutzungsplanes und der Fortschreibung und Integration des Landesentwicklungsplanes, um eigene Pläne rechtmäßig und rechtssicher verwirklichen zu können.

Zum finanziellen Aspekt einer Weiterführung der Planung: wir hatten bereits investiert, in der Vergangenheit.

Und wir werden nochmals investieren - in unsere Zukunft!

In den vergangenen Jahren wurde sehr viel Geld in die Hand genommen (für Sachverständige, Gutachten, unzählige Arbeitsstunden unserer Verwaltung) um rechtssicher und rechtmäßig planen und auch bauen zu können.

Im Vergleich dazu wird die Summe dessen was nun noch nötig werden wird um die Fehler zu korrigieren sich als relativ klein darstellen. Nach überschlägigen Berechnungen wird diese Korrektur ca. 1,- Euro/m² mögliche Verkaufsfläche betragen.

Wir sind uns sehr wohl unserer Verantwortung bewusst und treffen unsere Entscheidungen nicht „einfach so...“

Wir leben in einer Demokratie, in der die Mehrheit entscheidet und nicht diejenigen die am lautesten schreien oder am meisten posten. . .

Auch wir haben dazu gelernt und werden uns dieses Mal verstärkt in den öffentlichen Diskurs einbringen und unsere Sicht der Dinge aktiv, wo auch immer nötig, vertreten. Wir als CSU werden die Meinungsführerschaft nicht den BI und Umweltverbänden kampflos überlassen.

Die CSU als Volkspartei ist sich ihres Auftrages bewusst. Und nichts anderes tun wir hier, indem wir der Weiterführung dieses Projektes zum Wohl der Menschen, zum Wohl der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Teublitz zustimmen.

Vielen Dank!“

Stadtrat Bitterbier trägt für die SPD-Fraktion vor:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister, werte Kolleginnen und Kollegen des Stadtrats, sehr geehrte Gäste, sehr geehrter Herr Artmann,

ich darf für die Stadträtinnen und Stadträte der SPD folgendes anmerken:

Es gibt ein Sprichwort: „Man lernt nie aus im Leben!“ Dieses Sprichwort lässt sich beim Industriegebiet an der A93 auf jeden Fall anwenden, auch wenn die Schule schon lange vorbei ist.

Obwohl schon so mancher darüber geschaut hatte, hat man uns aufgezeigt, dass wir bei der Erledigung unserer Hausaufgaben Fehler gemacht haben. Der letzte Lehrer, der Verwaltungsgerichtshof, hatte etwas einzuwenden.

Jedoch hat er uns auch aufgezeigt, was wir falsch gemacht haben. Daraus müssen wir lernen - und das, meine Damen und Herren, tun wir.

Es gibt 2 große Aufgaben-Bereiche:

Wir müssen unseren Flächennutzungsplan inklusive Fortschreibung des Landschaftsplans korrigieren. Diese Aufgaben sind eigentlich unabhängig vom Industriegebiet zu sehen, denn wir brauchen sie auch als Grundlage anderer zukünftiger Planungen.

Und wir müssen zur Vorbereitung eines neuen Satzungsbeschlusses die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung neu erstellen sowie die hydrogeologische Begutachtung und die Emmissionskontingente des Schallschutzgutachtens besser ausarbeiten.

In der Stadtratsklausur, die wir letzte Woche durchgeführt haben, wurde dem Stadtrat konkret aufgezeigt, was unsere Hausaufgaben sind und vor allem wie wir sie richtig machen können.

Ob dies am Ende zu einem Industriegebiet führt oder nicht, können wir heute nicht mit letzter Sicherheit beantworten. Das wird auch von den neuen Gutachten abhängen.

Wir entscheiden aber heute, ob wir unsere Hausaufgaben noch einmal richtig machen wollen oder gar nicht mehr. Und wir müssen die Frage beantworten, ob eine Mehrheit dieses Industriegebiet befürwortet.

Wir von der SPD geben weiterhin die Hoffnung nicht auf, dass es möglich ist, auch in Teublitz große Projekte zu realisieren. Und wir gehen davon aus, dass nach wie vor die große Mehrheit der Teublitzer Bürgerinnen und Bürger hinter diesem Vorhaben steht.

Für uns gilt weiterhin das Ziel, das wir in unserem Wahlprogramm zur Kommunalwahl 2020 formuliert haben, ein Industrie- und Gewerbegebiet an der A93 zu realisieren.

Auch wenn das Gerichtsurteil nun eine weitere Wartezeit mit sich bringt, sind wir überzeugt, dass dies die richtige Entscheidung für Teublitz ist.

Wir werden den Beschlussvorlagen zur Realisierung des Industriegebietes an der A93 somit heute zustimmen.“

Stadtrat Quaas gibt folgende Stellungnahme ab:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
werte Stadträt_innen,
verehrte Damen und Herren,

ich habe heute einen schönen und nachdenklichen Spruch gelesen: „Wo kämen wir hin, wenn jeder sagte „Wo kommen wir denn da hin!“ und niemand ginge, um mal zu sehen, wohin man denn käme, wenn man nur ginge“ Es geht in dieser Neubewertung des Gewerbegebiets im Lehmholz - und es ist eben nicht nur an der A93, sondern auch im Lehmholz - nicht darum die gemachten Fehler zu verurteilen oder irgendjemandem Schuld zuzuweisen. „Irren ist menschlich“ - gerade bei komplexen Zusammenhängen und einer sich ändernden rechtlichen Lage.

Man kann die Kritikpunkte im Urteil, gerade in Bezug auf landschaftliche und ökologische Verträglichkeit, auch nicht einfach vom Tisch wischen.

Ich sehe in diesem Urteil eine große Chance für die Stadt Teublitz das ganze Projekt neu zu bewerten.

Ist dieser Weg, den wir als Stadt eingeschlagen haben, wirklich der richtige?

Können wir nicht doch noch einen anderen Weg einschlagen?

Einen, der die Natur weniger belastet?

Einen, der Ökologie und Ökonomie nicht gegeneinander ausspielt und diesen Konflikt noch weiter verschärft?

Jetzt kann man natürlich sagen: Wo kommen wir denn hin, wenn wir auf dieses Projekt verzichten? Wo kommen wir denn hin, wenn wir nicht permanent wachsen?

Ich denke wir müssen auf breiterer Front neue Wege finden. Und wir - hier in Teublitz - könnten die Vorreiter sein! Die Augen in ganz Bayern sind ja eh schon auf uns gerichtet.

Sicherlich wäre auch das kein einfacher Weg.

Aber, meine Damen und Herren, wo kommen wir denn da hin, wenn zwar alle sagen „Wo kommen wir denn da hin!“. Ohne, dass jemand ginge und es herausfände. Vielleicht wäre ja doch ein besserer Weg möglich.

Daher lehne ich den Bebauungsplan in dieser Form und das Weiterverfolgen dieses Projektes ab.

Herzlichen Dank!“

Stadträtin Münz bringt folgende Stellungnahme vor:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

die zu beschließende Fortsetzung des Verfahrens zum Gewerbegebiet an der A93 beruht auf unsicheren oder nicht vorhandenen Datengrundlagen. Damit ist der juristische und ökonomische Erfolg mehr als fraglich, von den ökologischen Folgen ganz zu schweigen.

Will Teublitz wirklich ein finanzielles Desaster - jetzt und für die nachfolgenden Generationen hinterlassen?

Ist nicht die Finanzsituation in unserer Nachbarschaft abschreckend genug?

Die Zeit ist reif für neues Denken und Handeln! Herr Bürgermeister, Sie sprechen von einer Zeitenwende. Da bin ich bei Ihnen um die interkommunale Zusammenarbeit voranzubringen.

Es geht auch nicht um die Umsetzung des VGH-Urteils, wenn man erneut einen Bebauungsplan aufstellt. Die Umsetzung des VGH-Urteils bedeutet: „Beendigung des Projekts.“

Abschließend spricht Stadtrat Pretzl für die Freien Wähler:

„Das geplante Gewerbegebiet an der A93 ist ein für mich unumgänglicher Entwicklungsschritt für Teublitz.

Jedem der in der Haushaltsberatung anwesend war oder die Presse verfolgt hat, ist bekannt, dass wir die Grundsteuer anheben mussten. Das können und wollen wir nicht jedes Jahr machen. Zuschüsse vom Land und Bund werden weniger, die Aufgaben der Kommune mehr.

Daher brauchen wir unbedingt weitere Einnahmequellen um den aktuellen guten Stand zu halten und uns zu entwickeln und da eignet sich meiner Meinung nach am besten die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes.

Der Vorteil an der A93 liegt klar auf der Hand... weniger Verkehr in der Stadt und natürlich auch weniger Lärm vor der Haustür der Bürgerinnen und Bürger.

Man darf auch nicht ignorieren, dass Unternehmen das Städtedreieck verlassen, weil geeignete Flächen fehlen.

Wir können und wollen auch nicht mehr warten, bis vielleicht in einer anderen Stadt sich die Möglichkeit eines interkommunalen Gewerbegebiets ergibt, dann warten wir noch lange.

Ich kann die Sichtweise und Argumente der Gegner des Gewerbegebiets verstehen, aber nur dagegen zu sein und keine geeigneten Alternativen zu präsentieren sowohl für die zukunftsfähige Finanzierung des Haushalts als auch für ein geeignetes Gebiet... hilft uns auch nicht weiter. Zeit dafür wäre gewesen.

Als Freie Wähler Teublitz unterstützen wir das Gewerbegebiet weiter, da es keine Alternativen dazu gibt um Teublitz zukunftsfähig zu machen und zukünftigen Generationen eine gesunde Stadt zu übergeben.“

Vor Verlesen des Beschlusses stellt Stadtrat Pretzl folgenden Antrag zur Geschäftsordnung:

„Wir entscheiden heute über die Zukunft von Teublitz... die nicht nur unsere Legislaturperiode prägt, sondern Teublitz und das Städtedreieck in den nächsten Jahrzehnten.

Ich gehe davon aus, dass jede Stadträtin und Stadtrat seine Entscheidung persönlich abgewogen hat und das Wichtigste, auch in der Zukunft und auch gegenüber den zukünftigen Generationen dazu steht und Verantwortung trägt.

Daher beantrage ich für mich eine namentlich Abstimmung und würde mir wünschen, dass alle Mandatsträgerinnen und Mandatsträger zu ihrer Entscheidung stehen und auch namentlich abstimmen.“

Nach § 33 Abs. 3 Satz 2 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Teublitz kann jedes Mitglied verlangen, dass in der Niederschrift festgehalten wird, wie es abgestimmt hat (Art. 54 Abs. 1 Satz 3 GO).

Daraufhin stellt Erster Bürgermeister Beer dem Stadtrat die Frage, wer eine namentliche Abstimmung wünscht.

Im Ergebnis bitten alle anwesenden Stadträte darum, ihr Abstimmungsergebnis namentlich festzuhalten.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt

- weiterhin an einer Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der Autobahnanschlussstelle an dem bisher geplanten Standort festzuhalten.
- für den Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.
- die Verwaltung wird beauftragt, die Unterlagen wie im Sachverhalt beschrieben auszuarbeiten und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Namentliche Abstimmung des Beschlusses:

Ja-Stimmen

Beer Thomas
Beer Georg
Bitterbier Andreas
Dr. Brandl Thomas
Fleischmann Georg
Frey-Forster Renate
Ferstl Andreas
Haberl Matthias
Hermann-Reisinger Rosemarie
Liebl Benjamin
Liebl Jasmin
Niederalt Georg
Pabst Frank
Pretzl Markus
Schmid Johann
Unger Roland
Wilhelm-Dorn Saskia
Wutz Robert

Nein-Stimmen

Münz Maria
Quaas Hannah

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 2 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 43**Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten****- Bauort: Ganghoferstraße 14, Fl.Nr.129/9, Gem. Teublitz****Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 129/9, Gemarkung Teublitz in der Ganghoferstraße 14.

Gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans liegt das Grundstück Flur-Nr. 129/9, ehemals Gärtnerei Reindl, im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch - BauGB). Es handelt sich hierbei um einen Außenbereich im Innenbereich.

Bedingt durch die umliegende Bebauung kann das Grundstück allerdings als Baulücke angesehen werden, so dass eine Bebauung hier möglich wäre. Auf dem Grundstück Ganghoferstraße 15, gegenüber dem jetzt beantragten Gebäude, befindet sich bereits ein Mehrfamilienhaus mit 12 Parteien. Über den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohnanlage an der Ganghoferstraße“ wurde in unmittelbarer Nachbarschaft die Bebauung mit einem 12 Parteienhaus (Ganghoferstraße 13), einem 6 Parteienhaus und einem 32 Parteienhaus ermöglicht.

Das beantragte Vorhaben verfügt über 4 Vollgeschosse, 3 dieser Vollgeschosse werden überirdisch gebaut. Im Kellergeschoss sind unterschiedliche Keller-Abteile ausgewiesen. Der Bauherr plant im Erdgeschoss 4 barrierefreie Wohnungen. Im Obergeschoss sollen 5 Wohneinheiten entstehen und im Dachgeschoss 3 Wohneinheiten. Die Wohnungen haben eine Größe zwischen ca. 55 – max. 120 m², Terrassen bzw. Balkone sind vorhanden. Größere Wohnungen sind mit je einem Kinderzimmer ausgestattet.

Die notwendigen 24 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung können überirdisch und vollumfänglich auf dem Flurstück geschaffen werden, davon sind 2 Stellplätze als Behindertenstellplätze ausgewiesen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden eingehalten.

Ein Kinderspielplatz wie in Art. 7 Abs. 3 BayBO, bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten gefordert, ist in der Planung berücksichtigt worden.

Das Gebäude weist eine Traufhöhe (Dachrinne) von 9,11m und eine Firsthöhe von 11,73m auf und bleibt damit unter der Höhe der Flachdachhäuser des Bebauungsplanes (maximale Höhe 12m). Das Gebäude in der Ganghoferstraße 13 hat eine Firsthöhe von 12,60m.

Die Erschließung (Zufahrt, Wasser- und Kanalanschluss) für das Grundstück ist über die Ganghoferstraße sichergestellt.

Stadtrat Pabst bittet um Abklärung, ob das geplante Bauvorhaben um ein Stockwerk niedriger angesetzt werden könne.

Stadtbaumeisterin Eichinger stimmt zu, dass sie diese Anfrage beim Bauträger vorbringen werde.

Stadträtin Hermann-Reisinger äußert Bedenken, ob aufgrund der jüngsten Bauentwicklung im Viertel der Kanal dem neuen Vorhaben noch standhalten könne und wer bei einer möglichen Kanalerweiterung die Kosten zu tragen habe.

Stadtbaumeisterin Eichinger erläutert, dass der jetzige Kanal auch im Hinblick auf das geplante Vorhaben ausreichend sei.

Stadträtin Hermann-Reisinger befindetet, dass den Bürgern durch den zusätzlichen Verkehr in der Ludwig-Thoma-Straße viel zugemutet werde und man für die Ausfahrt aus der Ludwig-Thoma-Straße eine Lösung finden müsse.

Stadtbaumeisterin Eichinger führt aus, dass eine Straße dieser Größenordnung mindestens

1.000 Verkehrsbewegungen pro Tag aufnehmen müsse und dies gesetzlich geregelt sei. Stadtrat Brandl gibt zu bedenken, ob ein derartiger Zuwachs an Neubürgern sinnvoll bewältigt werden könne. Er schlägt vor abzuwarten, wie sich der derzeitige Neubau in der Ganhoferstraße entwickle und sich die neu Zugezogenen in die Gemeinschaft integrieren würden.

Stadtrat Fleischmann beantragt eine kurze Sitzungsunterbrechung zum Zweck der Beratung innerhalb der Fraktionen. Dem stimmen alle anwesenden Stadträt*innen geschlossen zu.

Erster Bürgermeister Beer unterbricht daraufhin die Sitzung für 5 Minuten.

Nach Fortsetzen der Sitzung gibt Stadtrat Fleischmann ein kurzes Statement für die CSU/FW-Fraktion ab.

Der Fraktion sei bewusst, dass bei einer Ablehnung des Vorhabens durch den Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen vom Landratsamt ersetzt werden könne. Allerdings sei die Fraktion geschlossen der Meinung, dass den Neubürger*innen in besagtem Gebiet um die Ganhofer Straße erst einmal die Gelegenheit zur Integration gegeben werden solle, bevor ein weiteres Projekt verwirklicht werde. Deshalb werde die Fraktion dem Beschluss nicht zustimmen.

Stadträtin Quaas äußert sich für die SPD/Grünen-Fraktion ähnlich. Auch die SPD/Grüne-Fraktion werde das Vorhaben aus den bereits genannten Gründen ablehnen.

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB.

Geändert beschlossen Ja 0 Nein 20 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 27.01.2022 gefassten Beschlüsse sind bis auf TOP 2 (Trinkwasser-Verbundleitung mit Maxhütte-Haidhof im Zuge des Geh- und Radweges nach Verau) alle vollzogen.

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

Keine!

Anfragen in öffentlicher Sitzung

Keine!

Ende der Sitzung: 20:45

Der Vorsitzende:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Die Niederschriftführerin:

Manuela Mandl
Niederschriftführerin

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 19.05.2022 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötsteinstraße 35, 93158 Teublitz
Vorsitzender:	Thomas Beer
Niederschriftführer:	Manuela Mandl

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 24 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 29.05.2020 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 23 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Erster Bürgermeister	
Beer, Thomas	
Stadtratsmitglieder	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas, Dr.	Anwesend ab TOP 1
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Haberl, Matthias	
Hermann-Reisinger, Rosemarie	
Kruschwitz, Johanna	
Liebl, Benjamin	
Liebl, Jasmin	
Münz, Maria	
Niederalt, Georg	
Pabst, Frank	
Quaas, Hannah	
Schmid, Johann	
Wilhelm-Dorn, Saskia	
Wutz, Robert	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Oswald, Jochen	
Eichinger, Sabine	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Stadtratsmitglieder	
Frey-Forster, Renate	Entschuldigt
Pretzl, Markus	Entschuldigt
Unger, Roland	Entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alter Schulsportplatz" (MU) nach § 13a BauGB
 - Billigung des Planentwurfes zur öffentlichen Auslegung und Anhörung der Fachstellen
- 2. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost"
 - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Anhörung der Fachstellen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
 - Fassung des Satzungsbeschlusses
- 3. 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Energieerzeugung (Photovoltaik) Stockäcker - Katzheim"
- 4. Vorlage Jahresrechnung 2021 der Stadt Teublitz
- 5. Schaffung eines neuen Retentionsraum-Pools
 - Festlegung des vorläufigen Einkaufspreises pro Kubikmeter
- 6. Antrag auf Vorbescheid: Bau eines Einfamilienhauses -
Bauort: Nähe Max-Planck-Straße, Fl.Nr. 327/4 (Teilfläche), Gem. Katzdorf
- 7. Bauantrag: Neubau eines Geräteschuppens -
Bauort: Oberhof 3a, Fl.Nr. 372/2, Gem. Münchshofen
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung

Öffentlicher Teil:**Begrüßung****Genehmigung der Niederschrift**

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am **07.04.2022** wird genehmigt.

Abstimmung:

17 zu 0

Beschluss-Nr. 46**Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alter Schulsportplatz" (MU) nach § 13a BauGB****- Billigung des Planentwurfes zur öffentlichen Auslegung und Anhörung der Fachstellen****Sachverhalt:**

Mit Beschluss vom 27.01.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Alter Schulsportplatz“ (MU) nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorliegenden Planentwurf vom 13.01.2022 vorab mit den in diesen Verfahren relevanten Fachstellen vorzubespochen und gegebenenfalls die Planung anzupassen. Es fanden inzwischen entsprechende Fachstellentermine bzw. Abstimmungsgespräche statt, in denen die vorliegenden Unterlagen bereits vorbesprochen wurden.

Der überarbeitete Planentwurf vom 18.05.2022 stellt sich nun wie folgt dar:

Die zu überplanende Fläche weist eine Gesamtgröße von 6.271 qm auf. Sie befindet sich im Innenbereich der Stadt. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Es erfolgt daher eine Ausweisung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Im Einzelnen sieht die Planung, so wie bereits bei der Grundstücksvergabe vorgestellt, auf der Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 88/21, Teublitz (Recyclinghof) ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (Gebäude c) mit einem Satteldach vor.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 88 sind zwei L-förmige Gebäude in dreigeschossiger Bauweise geplant. Das Gebäude a (Nähe Dr.-Friedrich-Flick-Straße) stellt ein Wohn- und Geschäftshaus dar und im Gebäude b (Nähe Stadtpark) soll das beschriebene „Senioren-

Servicehaus“ verwirklicht werden. Bei diesen beiden Gebäuden ist ein begrüntes Flachdach geplant.

Zudem wird eine Teilfläche des Straßengrundstücks Fl.Nr. 88/5, Teublitz (Dr.-Friedrich-Flick-Straße) von der beabsichtigten Planung berührt.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Eine Ausgleichsbebauungsplanung ist für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung grundsätzlich nicht erforderlich. Für die naturschutzrechtliche Beurteilung wurde die Planung um eine entsprechende Darstellung dieser Belange sowie um einen Bestandsplan ergänzt.

Außerdem beinhalten die Unterlagen zu dieser Bauleitplanung noch ein Schallschutzgutachten vom 05.01.2022 des Büros „ab consultants - Alfred Bartl“ aus Vohenstrauß sowie den Abschlussbericht der Sanierungsuntersuchung für die stillgelegte Hausmüldeponie im Bereich der Dr.-Friedrich-Flick-Straße vom 28.05.2014 des Ing.Büros Dr. Pedall aus Haag.

Beschluss:

Der Stadtrat billigt den vorliegenden Planentwurf vom 18.05.2022 des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB „Alter Schulsportplatz (MU) Teublitz“.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Fachstellen durchzuführen.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 47

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost"
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Anhörung der Fachstellen gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

- Fassung des Satzungsbeschlusses

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 24.03.2022 billigte der Stadtrat die geänderten Planunterlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplans für das „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“.

Um der großen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken gerecht zu werden, wurden die im Bebauungsplan vorgeschlagenen 4 großen Parzellen im Gewerbegebiet nun in 6 kleinere Parzellen eingeteilt. Dies erforderte eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung des Ing.-Büros Kottermair vom 13.08.2019 bezüglich der gegebenen Lärm-Kontingentierung innerhalb des Plangebiets. Im Hinblick auf die zu schützende Nachbarschaft ergeben sich dadurch allerdings keinerlei Veränderungen zu den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Fachstellen durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Fachstellen fand nun in der Zeit vom 07.04.22 bis einschließlich 09.05.2022 statt. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 30.03.2022 bzw. mit Schreiben an die Fachstellen vom 29.03.2022 hingewiesen.

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange (Fachstellen) gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr	Stellungnahme:	Abwägung
1.	Landratsamt Schwandorf, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 14.04.2022	
	<p>Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Süd-Ost“ wird aus immissionsschutz-fachtechnischer Sicht folgendes ausgeführt:</p> <p>1. In § 11 der Satzung (Schallschutz) ist abzuändern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im ersten Spiegelstrich ist im Text bei der Nennung der (ersten) Tabelle der Bezug auf die m² zu streichen, da die genaue Bezeichnung der Tabelle zu verwenden ist. - Im ersten Spiegelstrich ist ferner ebenfalls die im Satzungstext verwendete genaue Bezeichnung der zweiten Tabelle (Zusatzkontingente LEK, Zus.k) zu verwenden. - In der Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)“ sind die Emissionskontingente für die Nachtzeit zum Teil falsch enthalten. Im Schallgutachten sind andere Kontingente genannt. Es sind die im Schallgutachten aufgeführten zu verwenden! - In der Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)“ entsprechen die angegebenen Flächengrößen zum Teil nicht den im Bebauungsplan den einzelnen Flächen zugewiesenen Größen. Die Flächengrößen sind anzupassen. <p><u>Anmerkung:</u> Um die Änderung bzw. Anpassung des Schallgutachtens zu vermeiden, sollten die im Schallgutachten zugrunde gelegte Flächengrößen verwendet werden!</p> <p>2. In der Begründung ist unter 4.10 der Schallschutz enthalten. Im Schallgutachten vom 17.03.2022 ist hier ein ausführlicher Text enthalten. Aus fachtechnischer Sicht sollte dieser Text übernommen werden.</p> <p>Sofern die o.g. Änderungen/Anpassungen vorgenommen werden, bestehen aus fachtechnischer Sicht gegen den geänderten Bebauungsplan kein Bedenken.</p>	<p>Das Immissionsschutzgutachten wurde entsprechend den Vorgaben der Fachstelle bereits aktualisiert. Es wurden die Flächengrößen des Bebauungsplanes verwendet.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter der Nr. 4.10 der ausführliche Text aus dem Schallgutachten nochmals aufgeführt. Ebenso wurde im Satzungstext des Bebauungsplans im § 11 die genannten Korrekturen vorgenommen.</p>
2.	Landratsamt Schwandorf, Bodenschutz, Schreiben vom 28.04.2022	
	Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet- und Sondergebiet Teublitz Süd-	

	<p>Ost“ ergeht folgende bodenschutzrechtliche Stellungnahme:</p> <p>Die Stellungnahme vom 18.12.2019 ist weiterhin gültig.</p> <p>Die Vorgaben in § 16 der Satzung zum Umgang mit den Altlastenverdachtsflächen sind von den Bauherren zu beachten und einzuhalten.</p>	<p>Siehe Abwägung vom 23.01.2020.</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 18.12.2019 befürchteten Altlasten auf dem Flurstück 125/1 Gem. Maxhütte-Haidhof wurde bei der Anlage der Reptilienhabitate nicht aufgedeckt.</p> <p>Die in §16 der Satzung geregelten Vorgaben wurden in den Kaufverträgen an die Bauherren weitergegeben.</p>
3.	Landratsamt Schwandorf, Tiefbauverwaltung, Schreiben vom 14.04.2022	
	Keine Einwände	Kenntnisnahme
4.	Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht, Schreiben vom 14.04.2022	
	Mit der Änderung besteht Einverständnis. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
5.	Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Schwandorf, Schreiben vom 09.09.2019	
	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 7 x 5 m uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort wurde mit Ihnen im Bereich des Sondergebietes bereits festgelegt.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</p> <p>Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir haben mit allen Grundeigentümern Kontakt aufgenommen und eine Erschließungsvereinbarung angeboten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.</p>	<p>Eine größtenteils identische Stellungnahme wurde bereits am 28.02.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.</p> <p>Auf die Abwägung vom 18.07.2019 wird verwiesen</p> <p>Die ergänzenden Vorgaben werden im Rahmen der Ausführung berücksichtigt und dem Bayernwerk rechtzeitig vor dem Baubeginn mitgeteilt.</p>

	<p>Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p>	
6.	Stadt Maxhütte-Haidhof, Schreiben vom 04.04.2022	
	Keine Einwendungen	Kenntnisnahme
7.	Stadt Nittenau, Schreiben vom 11.04.2022	
	Keine Einwände	Kenntnisnahme
8.	Stadt Schwandorf, Schreiben vom 04.04.2022	
	Keine Einwände	Kenntnisnahme
9.	Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 28.04.2022	
	Mit dem Schreiben vom 29.03.2022 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange zum o.g.	Kenntnisnahme

<p>Vorhaben. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir in Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Beteiligung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung genommen.</p> <p>Wir nehmen aus hiesiger Sicht wie folgt Stellung. Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahmen 4-4622-SAD/Tbz-18820/2019 vom 26.09.2019 und 4-4622-SAD/Tbz-5704/2019 vom 15.03.2019 und ergänzen diese wie folgt.</p> <p>Der Bebauungsplan ist im Wesentlichen unverändert. Das Regenrückhaltebecken wurde in der Lage verschoben. Damit besteht von unserer Seite Einverständnis.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für die Entwässerung des Recyclinghofes zudem die Anforderungen des LfU-Merkblattes 4.5/5 "Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen" Nr. 6.16 zu beachten sind.</p> <p>Es besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit der Planung weiterhin Einverständnis.</p>	<p>Die Vorgaben des genannten LfU-Merkblattes zur Niederschlagswasserbeseitigung werden bei der Planung des Recyclinghofes an sich beachtet.</p>
---	--

Beschluss:

1. Den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie den Anmerkungen der Verwaltung kann nach Maßgabe der Beschlussvorschläge gefolgt werden.
2. Im Übrigen ist nach Abwägung aller Belange untereinander und gegeneinander eine über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“ nicht veranlasst.
3. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“ in der vorliegenden Fassung vom 19.05.2022 wird als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“ auszufertigen und bekannt zu machen.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 48

41. Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitige Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Energieerzeugung (Photovoltaik) Stockäcker - Katzheim"

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Energieerzeugung (Photovoltaik) Stockäcker – Katzheim“ beschlossen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 1342 und 1345 sowie eine Teilfläche der Flur-Nr. 147/2, jeweils Gemarkung Maxhütte-

Haidhof mit einer Gesamtfläche von ca. 7,9 ha.

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb des 200 m Korridors entlang der Bundesautobahn A93 und entspricht daher den Empfehlungen des Standortkonzeptes für die Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft entsteht ein Ausgleichsbedarf von 110.462 qm, welcher vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umgesetzt wird.

Die Stadt Teublitz wurde mit Schreiben vom 07.04.2022 als Nachbargemeinde im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu dieser Bauleitplanung um Stellungnahme gebeten.

Beschluss:

Die Stadt Teublitz hat als beteiligte Nachbargemeinde hinsichtlich der vorliegenden 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitigen Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Sondergebiet Energieerzeugung (Photovoltaik) Stockäcker – Katzheim“ keinerlei Einwände.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 49

Vorlage Jahresrechnung 2021 der Stadt Teublitz

Sachverhalt:

Gemäß Art. 102 Abs. 2 der Gemeindeordnung ist die Jahresrechnung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Haushaltsjahres aufzustellen und sodann dem Stadtrat zur Kenntnis vorzulegen.

Zur Feststellung des Ergebnisses der Haushaltsrechnung sind die Soll-Einnahmen des Haushaltsjahres den Soll-Ausgaben des Haushaltsjahres unter Berücksichtigung etwaiger Haushaltsreste gegenüberzustellen. Ein Überschuss ist in der abzuschließenden Jahresrechnung der allgemeinen Rücklage zuzuführen (§ 79 Abs. 3 KommHV-Kameralistik).

Demnach ergibt sich folgende Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2021:

	Verwaltungs-HH	Vermögens-HH	Gesamt-HH
	€	€	€
Solleinnahmen	15.194.675,69	4.574.678,63	19.769.354,32
+ neue HH-Einnahmereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter HH-Einnahmereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Kassen-Einnahmereste	2.881,13-	0,00	2.881,13-
Bereinigte Solleinnahmen	15.191.794,56	4.574.678,63	19.766.473,19
Sollausgaben	15.191.784,98	4.574.678,63	19.766.463,61
Darin enthalten:			

Zuführung zum Vermögenshaushalt	1.344.095,87	-	1.344.095,87
Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 Komm HV – Zuführung zur allgemeinen Rücklage	-	130.071,21	130.071,21
+ neue HH-Ausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter HH-Ausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Kassen-Ausgabereste	9,58	0,00	9,58
Bereinigte Sollausgaben	15.191.794,56	4.574.678,63	19.766.473,19

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt von der Jahresrechnung 2021 Kenntnis.
2. Der Stadtrat beauftragt den Rechnungsprüfungsausschuss mit der zeitnahen Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung für das Jahr 2021.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 50
**Schaffung eines neuen Retentionsraum-Pools
- Festlegung des vorläufigen Einkaufspreises pro Kubikmeter**
Sachverhalt:

In der Sitzung am 27.01.2022 genehmigte der Stadtrat die Entwurfsplanung des Ing.-Büros S² beratende Ingenieure zur Schaffung des neuen Retentionsraum-Pools. Aktuell erfolgt trotz vorheriger Abstimmung des Entwurfes nochmals eine intensive Beratung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden zu den anzunehmenden Mittel-Wasserstands-Höhen.

Das Ing. Büro ging in seiner vorsichtigen Kostenschätzung für angenommene 13.500m³ Retentionsvolumen von rund 511.000 Euro Baukosten aus. „Vorsichtig“, da der gesamte Aushub als Z1.1 Material eingestuft wurde.

Die Honorarkosten belaufen sich laut Angebot auf 59.000 Euro.

Für die Bodenuntersuchungen durch das Büro TAUW ist mit ca. 8.000 Euro zu rechnen.

Somit ergeben sich zusammen 578.000 Euro anzunehmende Gesamtkosten.

Umgerechnet ergibt dies einen Einkaufspreis pro Kubikmeter von 42,82 Euro.

Der tatsächliche Einkaufspreis ergibt sich erst nach Fertigstellung und Endabrechnung der Baumaßnahme.

Da es sowohl von der Abwicklung seitens der Stadt, als auch von der Finanzierung der Bauherren her im Regelfall einfacher sein dürfte, zu hoch angesetzte Einkaufspreis an die Bauherren zurückzuzahlen, als diese nachzufordern, schlägt die Verwaltung einen vorläufigen Einkaufspreis von 45 Euro/m³ vor. Dadurch würde sich rein rechnerisch ein vorläufiger Puffer von 29.500 Euro für die Stadt ergeben. Dieser wird jedoch schon dadurch nicht entstehen, dass er ja erst bei Verkauf des gesamten Retentionsraumes ergeben würde, was zum Bau-Abrechnungszeitpunkt der Maßnahme sicherlich nicht der Fall sein wird.

In die mit den Bauherren zu treffenden schriftlichen Vereinbarungen zum Einkauf in den neuen Retentionsraum-Pool wäre ein Passus mit aufzunehmen, dass der endgültige

Einkaufspreis erst nach Endabrechnung festgesetzt werden kann und dann eine Rückzahlung bzw. Nachberechnung erfolgt. Auch die Möglichkeit einer Nachzahlung sollte vorsichtshalber in die Vereinbarung mit aufgenommen werden.

Zudem sollte in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt auch noch der Beschluss gefasst werden, dass die Stadt den Retentionsraum-Pool umsetzen will (Vergleiche Beschluss zur Trinkwasser-Verbundleitung am 24.03.22).

Beschluss:

1. Der Stadtrat setzt den vorläufigen Preis für den Einkauf in den neuen Retentionsraumpool auf 45 Euro/m³ fest. In die Vereinbarung mit den Bauherren ist eine Regelung zur Rückzahlung/Nachzahlung nach Fertigstellung und Endabrechnung der Baumaßnahme aufzunehmen.
2. Die Stadt verpflichtet sich zur Schaffung des Retentionsraum-Pools auf Grundlage der in der Sitzung am 24.03.2022 genehmigten Entwurfsplanung und weiterer Feinabstimmung dieser mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.

Ungeändert beschlossen Ja 17 Nein 0 Persönlich beteiligt 1 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 51

**Antrag auf Vorbescheid: Bau eines Einfamilienhauses -
Bauort: Nähe Max-Planck-Straße, Fl.Nr. 327/4 (Teilfläche), Gem. Katzdorf**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Bau eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 327/4, Gemarkung Katzdorf. Die zeichnerische Darstellung stellt das Wohnhaus mit vorgelagertem Carport dar. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Während die umgebende, vorhandene Bebauung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, liegt die zu bebauende Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 327/4 bereits im Außenbereich (§ 35 BauGB). Demnach können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Zwar ist die Grenze des Innenbereichs im Flächennutzungsplan durchaus richtig festgesetzt (siehe Anlage: Planungsrechtliche Beurteilung von Innenbereichsflächen, die an den Außenbereich grenzen), jedoch ergibt sich durch die Zulassung eines Einzelvorhabens an dieser Stelle noch nicht die Möglichkeit zur Eröffnung einer kompletten zweiten Baureihe. Im Norden ist diese schon durch die Erschließungssituation und durch die Stromleitung ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange scheint deshalb durch die vorliegende Bauvoranfrage nicht gegeben zu sein.

Eine 20 kV Stromleitung ist über der Zufahrt zum geplanten Vorhaben vorhanden, berührt jedoch nicht den zur Bebauung vorgesehenen Bereich des Grundstückes.

Die Erschließung des Vorhabens könnte über die Max-Planck-Straße erfolgen. Die Leitungen bzw. die Zufahrt müssten entweder bei einer Grundstücksteilung dem künftigen Baugrundstück zugemessen werden oder notariell gesichert werden.

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 52

**Bauantrag: Neubau eines Geräteschuppens -
Bauort: Oberhof 3a, Fl.Nr. 372/2, Gem. Münchshofen**

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen den Neubau eines Geräteschuppens auf dem Grundstück Flur-Nr. 372/2, Gemarkung Münchshofen in Oberhof 3a. Der Geräteschuppen ist in den Anlagen zeichnerisch dargestellt.

Das Vorhaben liegt gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans im Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch (BauGB). Da die Antragsteller nicht privilegiert sind, handelt es sich um ein sog. „sonstiges Vorhaben“ nach § 35 Abs.2 BauGB. Diese sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange scheint hier nicht gegeben zu sein, da die Baugenehmigung für das Hauptgebäude erst mit Bescheid vom 16.04.2021 erteilt wurde und auch für das Hauptgebäude keine Beeinträchtigung gesehen wurde. In diesem Bescheid wurde allerdings auch festgehalten, dass die Antragsteller in geringem Umfang Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung im Außenbereich erbringen müssen. Zwei der als Ausgleich zu pflanzenden Obstbäume befinden sich in etwa an der Stelle des nun beantragten Nebengebäudes. Die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind deshalb in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu verschieben.

Mit der Baugenehmigung von 2021 wurde auch eine Garage mit einer Grenzbebauungslänge von 8 m Länge auf dem Grundstück genehmigt. Diese Garage ist noch nicht gebaut. Mit dem Bau dieser Grenzbebauung kann jedoch bis zu 4 Jahre (bis 2025) nach der Genehmigung des Bauantrages begonnen werden.

Mit dem aktuellen Antrag soll über einen Geräteschuppen mit einer Grenzlänge von 5 m, auf derselben Grenze entschieden werden. Somit ist die im Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 BayBO antragsfreie Grenzbebauungslänge von 9 m auf einer Grundstücksgrenze überschritten. Von den Antragstellern ist deshalb noch ein Antrag auf Abweichung von der BayBO nachzureichen.

Die Erschließung ist gesichert, da das Vorhaben an einer öffentlichen Straße anliegt, das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück versickert werden soll und die Wasserversorgung nicht erforderlich ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 24.03.2022 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Sachstandsbericht Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost

In TOP 2 dieser Sitzung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet behandelt. Nachdem keine Änderung der Unterlagen veranlasst ist, kann die Ausschreibung der Bauleistung für die Erschließung des Gebietes nun endgültig vorbereitet werden. Die sich noch im Baufeld befindende Oberboden-Miete (Humushaufen) wurde gem. Vorgabe des Landratsamtes Schwandorf, Fachbereich Bodenschutz durch einen Sachverständigen untersucht. Ausweislich des Untersuchungsergebnisses fällt sie in die Belastungsklasse Z1.2. Dies bedeutet, dass der Humus in einer Deponie verwertet werden muss und nicht auf den Baugrundstücken verwendet werden darf. Die Verwertung wurde durch die BayernGrund bereits beauftragt und erfolgt in den nächsten Wochen.

2. Veranstaltungen der Stadt Teublitz im Jahr 2022

Für das laufende Jahr wurden die Veranstaltungen, bei denen die Stadt Teublitz als Veranstalterin fungiert oder involviert ist, final festgelegt.

Demnach können wir in der kommenden Woche zunächst mit unserem **Volksfest, das vom 25. bis 29. Mai 2022** stattfindet, beginnen. Die Eröffnung findet mit dem traditionellen Standkonzert am Rathausplatz und anschließendem Festzug in den Festplatz statt. Anders als in den vergangenen Jahren, wird die Brauerei kein Brauereigespann zur Verfügung stellen und auch auf einen Freibier-Ausschank am Rathausplatz verzichten. Dennoch blicken wir einem tollen Fest über 5 Tage im sommerlichen Stadtpark entgegen.

Die nächste Veranstaltung, die nach einem hoffentlich erfolgreichen Volksfest stattfinden wird, ist auch in diesem Jahr wieder das **Stadt- und Schulradeln**. Der Zeitraum in diesem Jahr ist **vom 25. Juni bis 15. Juli 2022**. Um noch mehr Aufmerksamkeit hierfür zu generieren, wird es zum Auftakt, der auf einen Samstag fällt, eine Auftaktveranstaltung geben. Dazu wird eine „gemütliche Radltour“ durch das Stadtgebiet, in dem alle Ortsteile abgefahren werden, stattfinden. Startpunkt ist der Stadtpark und das Ziel wird das Mehrgenerationenhaus sein. Sofern bis zu diesem Zeitpunkt der neue Multifunktionscourt fertiggestellt ist, kann dieser auch erstmals für die Kinder zur Nutzung freigegeben werden. Weitere Informationen dazu werden in den kommenden Tagen und Wochen veröffentlicht.

Der Landkreis hält zudem in Kooperation mit der Kreisjagdgruppe Burglengenfeld eine **Aktionswoche vom 20.-26. Juni 2022 zum 50-jährigen Jubiläum des Wild-**

und Freizeitparks Höllohe ab, in welcher besondere Aktionen und ein Programm vorgesehen sind.

Im August erwarten uns dann zwei weitere Höhepunkte. Zunächst wird **am 20. August 2022 nach zwei Jahren Pause wieder der Städtedreieckslauf** stattfinden. Dieser bildet zugleich den Startschuss für das Bürgerfest in unserer Nachbarstadt Maxhütte-Haidhof. Im Teublitzer Stadtpark werden hierzu die Starts für die Strecken über 6 km Lauf und Walking stattfinden.

Ein Wochenende später können wir im Stadtpark dann wieder unser **Mittelalterfest „Horto Historico“** feiern. Dieses wird im gewohnten Rahmen **vom Freitag, 26. August bis Sonntag, 28. August 2022** abgehalten werden. Die Stadt fungiert hier als Veranstalterin mit dem altbewährten Organisationsteam.

Zusätzlich zu den „großen Veranstaltungen“ finden auch die Ausflüge und **Veranstaltungen des Seniorenbeirats** statt. Ebenso wird es für die Sommerferien wieder ein **Ferienprogramm** geben, dessen Veröffentlichung im Juni ansteht. Bereits fixe Termine für Kinder und Jugendliche sind die **3 Tage „Abenteuer-Ferien auf Burg Trausnitz“** in den Pfingstferien und die **Jugendbildungsfahrt nach Amsterdam** vom 29. Oktober bis 2. November 2022.

Am Freitag, den 30. September, werden wir schließlich unseren ersten **Ehrenabend** abhalten. Dazu werden zu ehrende Sportler*innen und Ehrenamtliche geladen. Vorgesehen dazu ist ein Rahmenprogramm und ein gemeinsames Essen. Den ursprünglich vorgesehen Termin im Januar/Februar zu Beginn jedes Jahres konnten wir aufgrund der Corona-Pandemie 2022 nicht halten. Ab dem kommenden Jahr soll der Ehrenabend dann zum ursprünglich vorgesehenen Termin in den Wintermonaten abgehalten werden.

Den voraussichtlichen Abschluss der Veranstaltungen wird dann, sofern es die Corona-Pandemie zulässt, der **Weihnachtsmarkt im Stadtpark vom 2. bis 4. Dezember 2022** bilden. Dieser wird wieder zum gewohnten Termin, dem 2. Adventswochenende, stattfinden. Auch hier ist es vorgesehen, das Fest so zu begehen, wie wir es alle vor der Corona-Pandemie gewohnt waren.

Anfragen in öffentlicher Sitzung

1. Stadträtin Hermann-Reisinger bringt auf Bitte der Bürgerin Frau Karl-Namislo deren Anliegen vor. Auf dem Dach von Frau Karl-Namislo ist die Sirene der Premberger Feuerwehr angebracht. Sie lässt anfragen, ob diese auf ein städtisches Gebäude verlegt werden könne, da zum Einen der Zustand des Daches ein Problem darstelle und zum Anderen der Lärmpegel beim Einsatz der Sirene eine Zumutung sei. Stadtbaumeisterin Eichinger erklärt, dass dieses Gebäude einst das alte Schulhaus war und die Sirene deshalb dort angebracht ist. Dies müsse ein Privatnutzer grundsätzlich dulden. Es würde wenige Möglichkeiten für einen Standortwechsel geben, allerdings werde die Verwaltung prüfen, welche Alternativen in Frage kämen. Die Entscheidung über eine Versetzung der Sirene würde dann im Stadtratsgremium zu treffen sein. Da auch über eine künftige Zusammenlegung der Feuerwehrehäuser Münchshofen und Premberg nachgedacht werde, bitte man Frau Karl-Namislo noch um etwas Geduld in dieser Sache.

2. Stadtrat Ferstl merkt an, dass die bereits in der Sitzung vom 24.03.2022 thematisierte Steuerung der Beleuchtung an der Badestelle Höllohe noch immer nicht reguliert und das Areal beispielsweise nachts um zwei Uhr hell erleuchtet sei.
Stadtbaumeisterin Eichinger erläutert, dass die Problematik ans Bayernwerk weitergegeben wurde, es dort jedoch einen Sachbearbeiter Wechsel gegeben habe und die Verwaltung deshalb noch auf ein Angebot warte. Eine Beleuchtung diene aber auch dem Schutz der städtischen Anlagen.

3. Stadtrat Pabst weist auf das Problem Oberflächenwasser bei Starkregen im Bereich des Baugebiets in der Ganghoferstraße hin. Es bestehe die Gefahr von Überschwemmungen von Grundstücken und Kellern, zumal das Oberflächenwasser nicht in den Kanal abgeleitet werden dürfe. Das Wasserwirtschaftsamt verweist in seiner E-Mail vom 19.05.2022 diesbezüglich auf die Zuständigkeit des Landratsamts, dieses wiederum auf die Stadt Teublitz. Stadträtin Hermann-Reisinger stellt in diesem Zusammenhang fest, dass sich die Bürger alleine gelassen fühlen, da keine der angesprochenen Fachstellen Verantwortung übernehme.
Stadtbaumeisterin Eichinger erörtert, dass es beim Bauherrn selbst liege, gemeinsam mit den entsprechenden Genehmigungsbehörden eine andere Lösung zu finden, sofern eine Versickerung des Wassers auf dem Grundstück wie ursprünglich vorgesehen und geprüft nicht möglich sei.

Ende der Sitzung: 20:45

Der Vorsitzende:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Die Niederschriftführerin:

Manuela Mandl
Niederschriftführerin

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 21.07.2022 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötsteinstraße 35, 93158 Teublitz
Vorsitzender:	Thomas Beer
Niederschriftführer:	Franz Härtl

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 24 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 29.05.2020 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 23 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Erster Bürgermeister	
Beer, Thomas	
Stadtratsmitglieder	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas, Dr.	anwesend ab TOP 3
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Haberl, Matthias	anwesend ab TOP 2
Hermann-Reisinger, Rosemarie	
Kruschwitz, Johanna	
Liebl, Benjamin	
Liebl, Jasmin	
Münz, Maria	
Niederalt, Georg	
Pabst, Frank	
Pretzl, Markus	
Quaas, Hannah	
Schmid, Johann	
Unger, Roland	
Wilhelm-Dorn, Saskia	abwesend ab TOP 13
Wutz, Robert	
Niederschriftführer	
Härtl, Franz	
Verwaltung	
Beer, Georg, Stadtkämmerer	
Eichinger, Sabine	
Janus, Doris	
Stegerer, Thomas	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Stadtratsmitglieder	
Frey-Forster, Renate	entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Zweckverband Städtedreieck - Vorstellung des neuen Geschäftsführers Sebastian Hauser
- 2. Errichtung eines Kunstwerkes an der Maxhütter Straße
 - Genehmigung des vorgelegten Entwurfes und Auftragsvergabe
- 3. Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alter Schulsportplatz" (MU) nach § 13a BauGB
 - Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung der Fachstellen, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung
 - Fassung des Satzungsbeschlusses
- 4. Aufstellung des Bebauungsplanes "Brunnäcker II"
 - Billigung des Planentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
- 5. Aufstellung eines Bebauungsplans "Sondergebiet Lagerplatz am Lehenholz" mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
 - Einstellung des Bauleitplanverfahrens
- 6. Erlass einer Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) für einzelne Grundstücke im Ortsteil Weiherdorf (Fl.Nrn. 843/8, 865/11 und 865 der Gemarkung Katzdorf)
- 7. Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Burglengenfeld
 - Änderung des Flächennutzungsplanes
 - Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage Greinhof I"
 - Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage Hub I"
 - Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage Lanzenried I"
- 8. Bauleitplanung der Stadt Nittenau - Aufstellung des Bebauungsplanes "Annahaid" und gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Annahaid"
- 9. Satzung zur Änderung der Friedhofsgebührensatzung für das Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz
 - Zustimmung des Stadtrats nach § 6 Abs. 3 Satz 2 der Unternehmenssatzung
- 10. Ausbau der Münchshofener Straße (St2397 - SAD5)
 - Genehmigung der Vorentwurfsplanung
 - Beantragung der Förderung

11. AWO-Kinderhaus "Schatzkiste" Katzdorf
- Vergabe Innenausstattung und Spielmaterial Außenbereich
12. Aufbau eines innerbetrieblichen Kontrollsystems für Steuern (Tax Compliance Management System)
 - . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
 - . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
 - . Anfragen in öffentlicher Sitzung

Öffentlicher Teil:**Genehmigung der Niederschrift****Beschluss:**

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am **19.05.2022** wird genehmigt.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Zweckverband Städtedreieck - Vorstellung des neuen Geschäftsführers Sebastian Hauser**Sachverhalt:**

Sebastian Hauser stellt sich vor. Er ist aufgewachsen in Zaar bei Kallmünz, hat BWL studiert, war dann zunächst bei einer großen Versicherung tätig. Die letzten 4 Jahre war er bei der Regierung der Oberpfalz angestellt und dort für die Entwicklung von Mobilfunkstandorten zuständig.

Kenntnis genommen**Beschluss-Nr. 56****Errichtung eines Kunstwerkes an der Maxhütter Straße
- Genehmigung des vorgelegten Entwurfes und Auftragsvergabe****Sachverhalt:**

Verwaltungsseits wurde der Vorschlag für die Errichtung eines Kunstwerkes am Ortseingang in der Maxhütter Straße entwickelt.

Am 30.04.2022 fand ein Vor-Ort-Termin mit dem einheimische Metallkünstler Florian Zeitler statt. Ortsheimatpfleger Matthias Haberl nahm am Termin teil.

Herr Zeitler hat einen Entwurf vorgelegt, den er folgendermaßen beschreibt:

Das kleine Räderwerk ist eine Hommage an die Ära des Eisenwerks Maximilianshütte. Jahrzehntelang prägte dieses Stahlwerk die Geschichte von Teublitz und damit der Menschen die hier ihre Familien gründeten.

Durch das Ende der Maxhütte Anfang der 1990er erlebte die Region einen großen Einschnitt.

Stillstand, Ungewissheit, Existenz- und Zukunftsängste waren damals ein allgegenwärtiges Thema. Heute 30 Jahre später verblasst die Erinnerung an diese Zeit und damit auch die positiven gesellschaftlichen Entwicklungen, die die Stadt Teublitz durch das Eisenwerk erfahren hat.

Das kleine Räderwerk soll an diese Epoche erinnern und die Geschichte visualisieren.

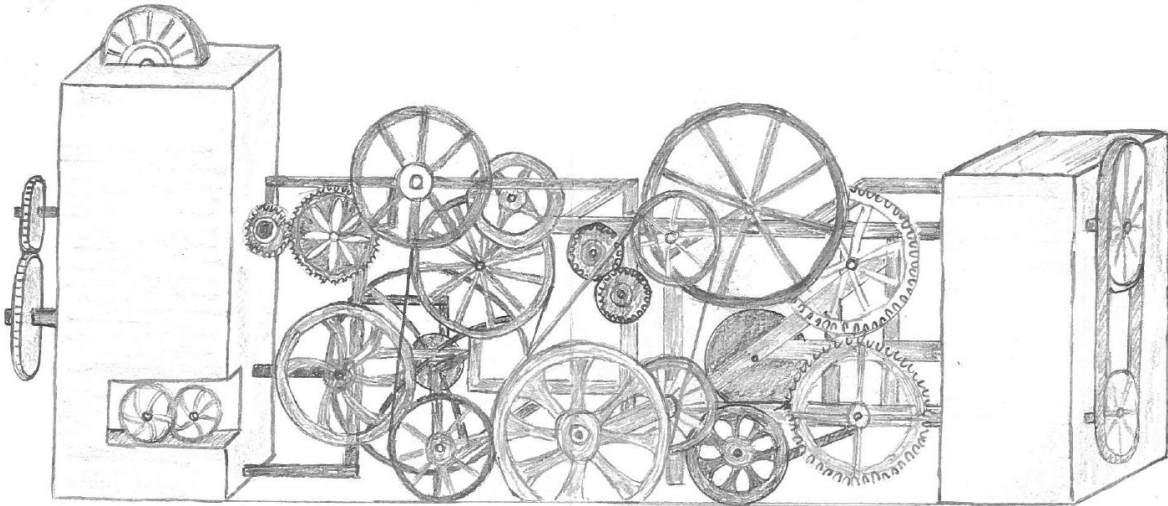
Große Authentizität erfährt das Metallobjekt durch die Verwendung von vorwiegend original Zahnrädern, Antriebs- und Stellrädern aus dem Eisenwerk. Diese finden hier im Räderwerk wieder zusammen und eine andere Verwendung in einem neuen Kontext. Die Räder stehen

heute still, so wie die Zeit der Schwerindustrie in der Oberpfalz Vergangenheit ist.

Der einheimische Metallkünstler Florian Zeitler hat seine Lehrzeit im Eisenwerk absolvieren können. Er selbst ist somit Zeitzeuge und hatte viele Jahre sein Kunstatelier in der ehemaligen Maxhütte.

Das kleine Räderwerk hat den Charakter eines Uhrwerks. Es versinnbildlicht die Zeit der Mechanik, als Zeitabschnitt vor der Digitalisierung, den Wandel von einer Generation zur nächsten.

Ein Brückenschlag von einer Epoche zur anderen.



Lage: Grünfläche am Ortseingang rechts aus Richtung Maxhütte-Haidhof

Material und Kostenaufstellung „Das kleine Räderwerk“:

2 Stahlblechstelen verbunden durch Verstrebungen mit ineinandergreifenden Zahnrädern, Antriebsscheiben und Stellrädern.

Geplante Größe: Länge: max. 4,6 m, Breite: 1 m, Höhe: 2 m

- Stahlblechstelen: 1 x ca. 1 m x 2 m x 0,8 m

1 x ca. 0,8 m x 1,8 m x 0,8 m; Abstand max. 2,9 m

- verschiedene Stahl und Gußräder, Durchmesser 20 -100 cm
- diverse Verstrebungen aus Rund- und Vierkantstahl

Bauseits: 2 Betonfundamente ca. 1 m x 1 m , 10-15 cm über Bodenniveau, Abstand 2,8 m

Hilfsdienste bei Montage, Kran

Kosten: (Entwurf, Planung, Gestaltung , Anlieferung und Montage)

Preis: **ca. 8200,- €**, zzgl. MwSt. 7% (574 € = 8.774 € brutto).

(Angebot bezieht sich auf die Stahlpreise vom 30.6.2022)

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

An der vorgeschlagenen Stelle an der Maxhütter Straße wird ein Kunstwerk mit Bezug zum Eisenwerk Maxhütte errichtet.

Der Entwurf des Künstlers Florian Zeitler wird gebilligt.

Das Angebot vom 30.06.2022 mit der Angebotssumme von ca. 8.200 € netto ist zu beauftragen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 57

Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alter Schulsportplatz" (MU) nach § 13a BauGB

- **Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Anhörung der Fachstellen, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung**
- **Fassung des Satzungsbeschlusses**

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 27.01.2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Alter Schulsportplatz“ (MU) nach § 13 a BauGB beschlossen. Mit Beschluss vom 19.05.2022 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Fachstellen durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB erfolgte von 04.06. bis einschließlich 05.07.2022.

Im Einzelnen stellen sich die eingegangenen Stellungnahmen wie folgt dar:

Nr.	Stellungnahme:	Abwägung
1.	Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord,	Schreiben vom 27.06.2022
	<p>Gegen die Planung werden keine Bedenken erhoben.</p> <p>Die Planung kann unter anderem zur Verwirklichung der regionalplanerischen Festsetzungen B I 3.1, B VI 2.3.2 und B VI 2.5.10 des Regionalplans Oberpfalz Nord beitragen. Demnach soll die Siedlungsentwicklung auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.</p> <p>Zudem sollen Seniorenwohnungen sowie Alten- und Pflegeeinrichtungen in räumlicher Nähe zu seniorenaffinen Daseinsvorsorgeeinrichtungen entstehen, sowie in bestehende Siedlungsstrukturen integriert und an den ÖPNV angebunden werden. Auch eine räumliche Kopplung von Einrichtungen und Dienstleistungen des Gesundheitswesens ist anzustreben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>
2.	Regierung von Oberfranken, Bergamt	Schreiben vom 28.06.2022
	<p>Nach den vorliegenden Unterlagen werden durch das Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Abwägung erforderlich</p>
3.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Schreiben vom 17.06.2022
	<p>Wald im Sinne des Art.2 Bayerisches Waldgesetz ist durch den Satzungsbereich des Bebauungsplanes nicht unmittelbar betroffen.</p> <p>Der an das Satzungsgebiet angrenzende Baumbestand (Stadtpark) stellt keinen Wald i.S.d. Waldgesetzes dar. Forstfachliche und walddrechtliche Belange bleiben somit unberührt. Es bestehen daher seitens des AELF Regensburg Schwandorf – Bereich Forsten keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Hinweis zur Baumwurfgefahr:</u> Die Bestockung im Stadtpark setzt sich aus verschiedenen Laubhölzern zusammen. Bei einer vorherrschenden Endbaumhöhe von ca. 25-30m befindet sich das östliche Gebäude (Gebäude b), welches dem permanenten Aufenthalt von Menschen dient, innerhalb des Baumwurfbereiches. Eine Gefährdung durch umstürzende Bäume oder Astwurf kann daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Da der Stadtpark dem Bauvorhaben in</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Baumkontrollen und entsprechende Pflegemaßnahmen finden im angrenzenden öffentlichen Stadtpark bereits regelmäßig statt.</p>

	Hauptwindrichtung nachgelagert ist und die Bestockungsverhältnisse derzeit als stabil anzusprechen sind, das Gebäude jedoch nah an der Bestockung geplant ist (nach vorliegenden Planunterlagen ca. 8m), wird die Sturmwurfgefahr als gering bis mittel eingestuft. Regelmäßige Baumkontrollen sind zu empfehlen.	
4.	Landratsamt Schwandorf, Bauaufsichtsbehörde	Schreiben vom 22.06.2022
	<p>Um Missverständnisse im Vollzug zu vermeiden, wird empfohlen, die nachfolgenden Punkte weitestgehend zu überarbeiten:</p> <p><u>Zur Planzeichnung:</u> Zu Punkt 9 Einfriedungen) Die angegebene Höhe der Stützmauern von 1,20m ist näher zu konkretisieren. Wie wird die Höhe hier definiert? Was ist der untere Bezugspunkt für das Maß? Möglicherweise wäre es hier noch sinnvoll, eine Maximalhöhe für Stützmauern inkl. Absturzsicherung aufzunehmen bzw. neben der Stützmauer auch die Absturzsicherung konkret in einer Maximalhöhe festzusetzen.</p> <p>Zu Punkt 8 Garagen) Es sollte hier ergänzt werden, dass mit Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Außenkante/Oberseite der Dachhaut gemeint ist. Fügen Sie hier am besten dieselbe Beschreibung ein wie im Textteil unter Punkt 8.2</p> <p><u>Zum Textteil:</u> Zu Punkt 8 Abs.3 Höhe der baulichen Anlagen) Hier ist „bis zur Attikahöhe“ durch „bis zur Attikaoberkante“ zu ersetzen.</p> <p>Zu Punkt 10 Abs.2 Aufschüttungen und Abgrabungen) Die Stützmauerhöhe ist näher zu definieren. Was ist der untere Bezugspunkt? Ist das Maß vom natürlichen/besehenden Gelände oder vom geplanten/aufgefüllten/abgegrabenen Gelände zu nehmen?</p> <p>Alle genannten Punkte zur Planzeichnung gelten analog auch für den Textteil und umgekehrt.</p>	<p>Die unter Punkt 9 angegebene maximal zulässige Höhe der Stützmauern beträgt 2m! Im Geländeschnitt zu Haus b ist diese Höhe auf das Urgelände bezogen vermasst. Der Bezugspunkt wird im Plan unter Punkt 9 und in den textlichen Festsetzungen bei Nr. 10 und 13 ergänzt. Für die Absturzsicherung sind die dafür gültigen Regelwerke anzuwenden. Eine vorherige Einschränkung durch Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht zielführend.</p> <p>Die Beschreibung im Textteil bei Nr. 8.2 wird im Planteil noch ergänzt.</p> <p>Der genannte Text wird ersetzt.</p> <p>Siehe Abwägung zu Punkt 9 Planzeichnung.</p>
5.	Landratsamt Schwandorf,	Schreiben vom 05.07.2022

	Tiefbauverwaltung	
	Seitens der Tiefbauverwaltung des Landratsamtes Schwandorf bestehen keine Einwände gegen die Planung für das o.g. Bauvorhaben, da Kreisstraßenbelange nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme Keine Abwägung erforderlich
6.	Landratsamt Schwandorf, Bodenschutz	Schreiben vom 05.07.2022
	<p>Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 88 und 88/21 der Gemarkung Teublitz sind unter der Nummer 376 00 853 als Altablagerung im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) erfasst. Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Hausmülldeponie, die die Bereiche Schlosspark, ehem. Schulsportplatz und Recyclinghof umfasst.</p> <p>Es wurden mehrstufige Untersuchungen auf die Pfade Boden-Mensch und Boden-Gewässer durchgeführt; der Pfad Boden-Nutzpflanze für das Anlegen von Nutzgärten wurde bisher nicht untersucht. Sollten die Untersuchungen nicht vor Aufnahme der Nutzung durchgeführt werden, muss das Verbot der Anlage von Nutzgärten im Bebauungsplan bestehen bleiben.</p> <p>Wie unter Punkt 16 der textlichen Festsetzungen beschrieben, sind die Im Zuge der Bauarbeiten zur Errichtung der Häuser notwendigen Aushubarbeiten von einem nach § 18 BBodSchG zugelassenen Gutachter zur begleiten; der anfallende Erdaushub ist abfallrechtlich zu untersuchen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Nutzgärten sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den künftigen Grundstückseigentümer bzw. den Investor zur Beachtung weitergeleitet.</p>
7.	Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung	Schreiben vom 04.07.2022
	Keine Bedenken	Kenntnisnahme Keine weitere Abwägung erforderlich
8.	Bayernwerk Netz GmbH	Schreiben vom 23.06.2022
	<p>Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die einschlägigen DIN-Vorschriften für die Leitungsverlegung werden beachtet.</p>

<p>sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</p> <p>Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mmd. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen</p>	<p>Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsarbeiten werden dem Bayernwerk frühzeitig vom Erschließungsträger mitgeteilt. Dies wird in den Erschließungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Die bautechnischen Details und der genaue Bauablauf werden bei der Bauanlaufbesprechung festgelegt. Hierzu wird die Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig eingeladen.</p> <p>Der Hinweis auf die zugelassenen Hauseinführungssysteme wird in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Die genannten Schutzzonen werden bei Aufgrabungen berücksichtigt.</p>
---	--

	<p>des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk.netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.htm !</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p>	<p>Die Hinweise im Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle werden beachtet. Dies wird im Erschließungsvertrag an den Erschließungsträger weitergegeben.</p> <p>Weitere Verfahrensschritte im Bauleitplanverfahren sind nicht erforderlich. Die weitere Beteiligung erfolgt im Rahmen der Bauausführung.</p>
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Schreiben vom 04.07.2022
	<p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>WICHTIG:</p> <p>Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>Vielen Dank!</p> <p>Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden</p>	<p>Die Gebäude befinden sich alle an der Dr.-Friedrich-Flick-Straße in Teublitz. Eine Hausnummernvergabe erfolgt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die neuen Anschriften und die rechtskräftige Bebauungsplanfassung werden nach Inkrafttreten dieser Bauleitplanung umgehend mitgeteilt.</p>

<p>Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none">– für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,– eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,– die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.– dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.	<p>Der Investor wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Resort Bauleitplanung der Telekom in Verbindung setzen.</p> <p>Die weiteren Hinweise werden beachtet bzw. zur Kenntnis genommen und an den Erschließungsträger bzw. Investor weitergeleitet.</p>
---	--

	<p>– Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.</p> <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikations-dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p>	
10.	<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden</p> <p>1. Altlasten Auf Grundlage des Berichts des Büro Dr. G. Pedall zur Sanierungsuntersuchung vom 07.05.2014 wurde vom Wasserwirtschaftsamtes Weiden die Durchführung eines Grundwassermonitorings befristet auf 5 Jahre gefordert. Es waren LHKW-Konzentrationen noch unterhalb des Stufe-2-Wertes gemäß Merkblatt 3.8/1 des LfU festgestellt worden. Weiterer Handlungsbedarf wurde damals nicht gesehen.</p> <p>Die Maßnahmen sollten von einem nach § 18 BBodSchG zugelassenen Gutachter geplant und begleitet werden. In Berichten sollten die Ergebnisse bewertet und Vorschläge zum weiteren Vorgehen ausgearbeitet werden. Nach Kenntnis des Amtes wurden 2015 bis 2017 Untersuchungen durchgeführt. Allerdings liegen keine gutachterliche Bewertung bzw. Berichte aus den Folgejahren vor.</p> <p>Vor Beginn des hier beantragten Bauvorhabens ist eine aktuelle Untersuchung von einem nach § 18 BBodSchG zugelassenen Gutachter durchzuführen und die Ergebnisse zusammen mit den Daten des Berichts 2014 und den Ergebnissen aus 2015 bis 2017 zu bewerten. Der Bericht ist der KVB und dem WWA Weiden als Amtl. Sachverständiger vorzulegen.</p>	<p>Schreiben vom 07.07.2022</p> <p>Das angesprochene Grundwassermonitoring wurde nicht nur 2015-2017 durchgeführt, es läuft vielmehr bis dato weiter. Sämtliche Berichte wurden einem zugelassenen Gutachter weitergegeben und der abschließende Bericht wurde bereits dem Wasserwirtschaftsamt Weiden und Landratsamt Schwandorf, Abteilung Bodenschutz, weitergeleitet.</p>

<p>2.1 Öffentliche Wasserversorgung Aus Sicht der öffentlichen Wasserversorgung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Bestehende Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.</p> <p>2.2 Bodenschutz Hinweis: Nach der amtlichen Übersichtsbodenkarte ist die Einheit 73b = fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) und nicht Braunerden ausgewiesen. Dies sollte für alle weiteren Unterlagen berichtet werden. Die Fläche selbst ist überwiegend anthropogen durch die Nutzung als Hausmülldeponie und anschließendem Schulsportplatz überprägt. Nach der Bodenschätzungskarte sind Moorböden auskartiert. Dies belegen auch die Bohrprofile im Gutachten zur Sanierungsuntersuchung Büro Pedall. Der Torfkörper ist von Auffüllungen der Deponie überdeckt. Demnach finden sich die ursprünglichen Böden nicht mehr an der Geländeoberfläche. Eingriffe in den Torfkörper sollten möglichst vermieden werden, da diese aufgrund der darüber liegenden Ablagerung belastet sein könnte. Die Entsorgung von Aushubmaterial auf einer Deponie ist nach der Abfallhierarchie erst nach der vorherigen Betrachtung von Verwertungswegen durchzuführen. Eine explizite Festschreibung der Entsorgung, wie auf S. 14 unter Hinweisen Punkt 10, widerspricht dem. Der sinnvollen Verwertung soll grundsätzlich Vorrang gegeben werden. Bei Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung (im Plan Privatgrün) ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner</p>	<p>Die Wasserversorgung kann über die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden.</p> <p>Die Klassifizierung der Bodentypen wird in den Planunterlagen entsprechend berichtet.</p> <p>Bodeneingriffe werden soweit möglich vermieden. Es ist keine Unterkellerung vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis Nr. 10 wird dahingehend umformuliert, dass der anfallende Aushub zunächst untersucht wird und dann entsprechend dem Untersuchungsergebnis eine geeignete Verwertung festgelegt wird.</p> <p>Die genannten Hinweise zum Schutz des Oberbodens sowie zu Aufschüttungen und Abgrabungen und zum sachgemäßen Umgang mit Bodenmaterial sind im Hinweis Nr. 8 bereits aufgeführt.</p>
--	--

<p>Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Im weiteren Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden.</p> <p>Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.</p> <p>2.3 Grundwasserschutz/ Bewässerung von Freiflächen - Zisternen Die im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkniederschläge fließen in der Fläche schnell ab und bewirken meist nur geringe Grundwasserneubildung. Gleichzeitig können starke Erosionen an geneigten Flächen auftreten. Wegen der häufiger auftretenden Trockenperioden ist weiter eine stark steigende Tendenz zur Errichtung von Gartenbewässerungsbrunnen festzustellen. Da die Nutzung des Grundwassers in den niederschlagarmen Zeiten zu zusätzlich angespannten Grundwasserverhältnisse führt, sollte aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Speichern von Niederschlägen zu niederschlagsreicheren Zeiten z. B. in Zisternen im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens mehr Priorität erhalten. Großräumige Regenwasserzisternen, möglichst mit einem Mindestvolumen, sollten daher vorgegeben oder durch kommunale Programme finanziell unterstützt werden. Im Falle von Starkregenereignissen dämpfen Zisternen außerdem den Niederschlagswasserabfluss und können Überlastungen des Kanalnetzes bzw. Schäden durch oberflächigen Abfluss vermindern.</p> <p>2.4 Hohe Grundwasserstände Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass im Bereich des Bebauungsplanes mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwasserstände (HHW) mit einem Flurabstand von maximal 3 m bezeichnet.</p> <p>3. Abwasserentsorgung, Versickerung Die Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbelägen ist aus fachlicher Sicht</p>	<p>Ein entsprechender Verweis auf die Erstellung eines Bodenmanagementkonzepts ist im Hinweis Nr. 9 bereits enthalten. Vom Bauträger wurde auch bereits ein zusätzliches Baugrundgutachten beauftragt, das um Aussagen zur Verwertung des Bodenmaterials ergänzt wird (Rücksprache mit Fr. Zankl am 08.07. macht IB Winklvoß)</p> <p>Die Entwässerung ist im Trennsystem geplant. Das anfallende Niederschlagswasser soll gesammelt und anschließend dem Deutschwehrgraben zugeleitet werden.</p> <p>Zur Pflege der auf den östlichen Teilflächen geplanten Grünanlagen wird zudem die Regenwassernutzung als Vorgabe aufgenommen, allerdings im Hinblick auf die noch festzulegende Einleitungsmenge in den Deutschwehrgraben und im Hinblick auf den vorhandenen Deponiekörper ohne die Festsetzung eines Mindestvolumens bzw. von technischen Vorgaben</p> <p>Der entsprechende Passus im Umweltbericht wird gestrichen. Da sämtliche Gebäude im durch die ehem. Deponienutzung aufgefüllten Bereich liegen (Auffüllungen bis zu 2m Höhe), ist nicht mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---

<p>grundsätzlich möglich, da die derzeit vorhandene Situation dadurch nicht verschlechtert wird.</p> <p>Vor einer evtl. Einleitung in den Deutschwehrgraben ist zur vorsorgenden Berücksichtigung von Starkregenereignissen gem. Merkblatt 4.3/1 Stand 03/2019 des LfU eine Rückhaltung mit einer Häufigkeit des Bemessungsregens von 1-mal in 10 Jahren vorzusehen (Bereitstellung auch unter Verwendung von Kunststoffrigolen möglich). Der max. mögliche Abfluss zum Deutschwehrgraben wäre noch nach DWA M 153 zu bemessen (Gleichungen 6.2 u. 6.3 in Kapitel 6.3.1 u. 6.3.2; der kleinere Wert ergibt den erlaubten Abfluss in den Deutschwehrgraben).</p> <p>Die Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser sollte breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen.</p> <p>Das Projekt liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets, jedoch im Risikogebiet (HQ1000). Bei der weiteren Planung ist die Fußbodenoberkante der Bebauung möglichst oberhalb der Höhenkote von 348,33 müNN festzulegen. Geländeänderungen (insbesondere Abgrabungen) sind zu vermeiden.</p> <p>4.2 Wild abfließendes Oberflächenwasser Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Ob im vorliegenden Fall Vorkehrungen zu treffen sind, ist grundsätzlich durch die Kommune in eigener Zuständigkeit zu beurteilen.</p> <p>In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab.</p> <p>Dem Maßnahmenträger wird empfohlen, die Höhenlage der Türschwellen zu den Wohnbereichen an der geplanten Bebauung</p>	<p>Eine entsprechende Regenwasserrückhaltung ist geplant und für die Einleitung in den Deutschwehrgraben wird rechtzeitig vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt die zulässige Einleitungsmenge abgestimmt. Siehe Nr. 7 im Textteil und Nr. 5.5 der Begründung.</p> <p>Siehe Nr. 6 der Planzeichnung. Die Fußbodenoberkante ist für alle Häuser über 348,33 müNN festgelegt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis Nr. 2 ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p>
---	--

	<p>auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen hin abzustellen und so eventuelles Schadenspotential zu minimieren. Außerdem wird der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.</p> <p>Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird nachdrücklich hingewiesen.</p> <p>5. Zusammenfassung Mit der Planung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.</p>	
11.	Stadt Schwandorf	Schreiben vom 02.06.2022
	Keine Einwände	Keine Abwägung erforderlich
12.	Stadt Maxhütte-Haidhof	Schreiben vom 03.06.2022
	Keine Einwände	Keine Abwägung erforderlich
13.	Stadt Nittenau	Schreiben vom 12.06.2022
	Keine Einwände	Keine Abwägung erforderlich
14.	Gemeinde Steinberg am See	Schreiben vom 02.06.2022
	Keine Einwände	Keine Abwägung erforderlich

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sind keinerlei Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

- Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie den Anmerkungen der Verwaltung kann nach Maßgabe der Beschlussvorschläge gefolgt werden.
Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eine über die im Rahmen der Abwägung beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Alter Schulsportplatz (MU)“ in der Fassung vom 21.07.2022 bisher nicht veranlasst.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Alter Schulsportplatz (MU)“ vom 21.07.2022 ist nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen und Einzelbeschlüsse zu überarbeiten und entsprechend zu ergänzen.
- Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan zur Innenentwicklung „Alter Schulsportplatz (MU)“ unter Berücksichtigung der vorher beschlossenen Änderungen als Satzung.

- Der Investor hat dem Stadtrat nun eine zu billigende Erschließungsplanung vorzulegen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag auszuarbeiten, welcher notariell zu beurkunden und ebenfalls vom Stadtrat noch zu genehmigen ist.
- Dieser Satzungsbeschluss ist erst nach dem Vorliegen der vom Stadtrat genehmigten Erschließungsplanung sowie der gebilligten Notarurkunde zum entsprechenden städtebaulichen Vertrag öffentlich bekannt zu machen, um damit den Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 58

Aufstellung des Bebauungsplanes "Brunnäcker II" - Billigung des Planentwurfes für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

In der Sitzung am 06.05.2021 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnäcker II“.

Dem Bau- und Umweltausschuss wurden in der Sitzung am 02.06.2022 mehrere Planvarianten vorgestellt. Ebenso wurde in dieser Sitzung erläutert, welche Vorgaben von der Bauverwaltung für das Planungsgebiet herausgearbeitet wurden und wie diese in der Planfassung vom 02.06.2022 berücksichtigt wurden. Der Bau- und Umweltausschuss sprach für die Billigung der Planfassung vom 02.06.2022 eine einstimmige Empfehlung aus. Die nun vorliegende Planfassung vom 21.07.2022 entspricht bis auf eine geringfügige Änderung beim Ausgleichsbedarf der Fassung vom 02.06.2022. Es ist etwas weniger Ausgleich erforderlich, da eine Wiese nach Kartierung vor Ort weniger hochwertig ist, als zunächst angenommen.

Seitens der Bauverwaltung wurden unter anderem folgende Punkte zur Beachtung im Rahmen der Planung herausgearbeitet:

- Fußläufige Anbindung an die Lukas-Cranach-Straße und somit zum Schloss/Berg
- Ringschluss Wasserleitung mit Baugebiet Brunnäcker 1 zur Versorgungssicherheit
- Baumfallgrenze im Osten nach Möglichkeit nicht auf Privatgrundstücken
- Waldgrundstück im Osten für Stadt anfahrbar wegen Pflege
- Zufahrt für Grundstück Flur-Nr. 107
- Keine zu große Längsneigung der Straße (ca. 11-12%) wegen Winterdienst und Regenwasser
- Nach Möglichkeit Erhalt oder zumindest Nachbildung der vorh. Gehölzstruktur am Ackerrain und dadurch Schaffung einer zentralen, größeren Grünfläche anstelle div. Minigrünflächen entlang der Straße

Dieses Baugebiet „Brunnäcker II“ umfasst die Grundstücke der Gemarkung Münchshofen mit den Flurnummern 102/6, 101/3, 104, 105, 105/2 und 106 und hat eine Größe von 14.740 qm. Im aktuellen Flächennutzungsplan sind diese Flurstücke bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im Norden des Baugebiets grenzen das bestehende Baugebiet „Brunnacker“, sowie die Bebauung in der Lukas-Cranach-Straße an. Südlich und östlich davon befindet sich die Wohnbebauung der Brunnenstraße. Westlich zum Baugebiet sind land- und forstwirtschaftliche Flächen, welche teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Naabtal“ liegen.

Das Baugebiet befindet sich, abgesehen von einer Teilfläche des bereits bebauten Grundstücks „Brunnenstraße 12“, außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Naab. Auf den Flurstücken 106 und 105, beide Gemarkung Münchshofen, ist eine Biotopfläche im Wald kartiert. Dieser Bereich soll ebenso wie der bestehende Grünzug (wilde Obstbäume/Sträucher) in der Mitte des Baugebiets weitestgehend erhalten bleiben. Allerdings ist aufgrund der vorgesehenen Anlage eines Pflege- bzw. Fußweges sowie aufgrund der einzuhaltenden Baumfallgrenze zu den geplanten Häusern eine Beseitigung von Einzelbäumen bzw. eine Kappung der über 25 m hohen Bäume notwendig, welche aber auf das Mindestnotwendige begrenzt wird.

Die Planung sieht ein allgemeines Wohngebiet mit 16 Bauparzellen für Einzel- bzw. Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten vor. Die Bebauung hat in offener Bauweise zu erfolgen mit höchstens zwei Vollgeschossen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die Grünordnung sieht eine Verpflichtung zur Pflanzung von mind. 2 Laubbäumen je Bauparzelle vor. Zudem sind hinsichtlich der Vermeidung von reinen Schottergärten Regelungen getroffen.

Außerdem sind Festsetzungen hinsichtlich der Ausführung energiesparender Bauweisen getroffen. So wurde z. B. die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern als Verpflichtung mit in die Planung aufgenommen.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen wurden noch um ein Baugrundgutachten des Büros Trossmann aus Wackersdorf vom 27.06.2022 ergänzt.

Des Weiteren wurde das Büro Flora+Fauna Partnerschaft aus Regensburg mit der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Erste Ergebnisse daraus liegen hinsichtlich der Vegetation mit dem Bericht von Frau. Dr. Simone Tausch vom 06.07.2022 bereits vor. Die Untersuchungen der vorkommenden Tierarten sind noch nicht abgeschlossen und werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens noch ergänzt.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgte erstmals bei diesem Baugebiet entsprechend dem neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (veröffentlicht am 15.12.2021). Bei diesem neu überarbeiteten Konzept geht es in erster Linie darum, mehr die Qualität der Eingriffs- und Ausgleichsfläche zu bewerten und weniger die reine Quantität. Es erfolgte eine Umstellung von einem flächenbezogenen auf ein wertpunktebezogenes Bilanzierungssystem. Dabei wird z. B. einer Berücksichtigung von Biotopverbundsystemen oder von zusammenhängenden naturschutzfachlich bedeutenden Lebensräumen sowie von bestehenden Ökokontoflächen mehr Gewicht verliehen. Auch Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen, die in die land- oder forstwirtschaftliche Produktion besser integriert sind, werden nun positiver bewertet.

Für das Baugebiet Brunnacker II errechnet sich somit ein Ausgleichsbedarf von 19.935 Wertpunkten. Die Gemeinden können nun einen sog. Planungsfaktorabzug festlegen - zwischen 5 und 20 % - je nachdem wie weit in der Planung umweltbetreffende Belange berücksichtigt wurden. In der vorliegenden Planung zum Baugebiet Brunnacker II sind dabei zahlreiche Aspekte zu nennen:

- Weitestgehender Erhalt des Strauch- und Gehölzgrüngürtels in der Mitte des Baugebiets

- Auf das notwendigste beschränkter Eingriff des nordwestlich liegenden Waldbereichs (Mindestabstand zwecks Baumfallgrenze)
- Festsetzungen zu energiesparenden Bauweisen
- Umfangreiche Grünordnungsmaßnahmen für die Privatgärten
- Vermeidung von übermäßiger Versiegelung (niedrige GRZ mit 0,35, Regelungen zu „Schottergärten“ und Pflasterbelägen
- usw.

Nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Planungsbüro Lichtgrün schlägt die Verwaltung daher einen Planungsfaktorabzug von 15 % vor. Somit würde sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 16.945 Wertpunkten ergeben.

Der dafür notwendige Ausgleich soll auf den stadteigenen Grundstücken Flur-Nrn. 448/1 und 448/5, Gemarkung Saltendorf a. d. Naab sowie auf der Fl.Nr. 155, Gemarkung Münchshofen gegenüber dem Haupteingang zur Höllohe erfolgen, welche eine Gesamtgröße von 7.910 qm aufweisen.

Mit Maßnahmen wie der Anlage von Feuchtgebüschchen, extensiv genutzten Wiesen, eines 5 m breiten, umlaufenden Krautsaumstreifens, standortgerechten Einzelbäumen mit Altgrasinseln sowie verschiedenen Biotopbausteinen, wie Wurzelstöcken, Lesesteinhaufen und Totholzstämmen, kann hier eine qualitativ hochwertige naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzfläche entstehen, die mit insgesamt 43.709 Wertpunkten angesetzt werden kann. Die nicht benötigten 26.764 Wertpunkte könnten dann auf das sog. Ökokonto für künftige Planungen gebucht werden.

Nach Rücksprache mit dem Büro Lichtgrün empfiehlt es sich, gleich die gesamte Fläche zu überplanen, da so ein stimmiges Gesamtkonzept erarbeitet werden kann und seitens der Naturschutzbehörden – wie weiter oben schon beschrieben – großräumige Strukturen bevorzugt werden. Auch entstehen nur einmal Planungskosten.

Der festgesetzte Geltungsbereich der Ausgleichsmaßnahme umfasst nur den Bereich, der für das Baugebiet Brunnäcker II tatsächlich benötigt wird. Die darüber hinaus gehenden Flächen werden lediglich nachrichtlich dargestellt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme besteht in den ersten 2-3 Jahren nur darin, die Flächen auszumagern, was einen Düngeverzicht und regelmäßige Mahd bedeutet.

Somit besteht nach 2-3 Jahren die Möglichkeit, über die Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu entscheiden, wenn klar ist, ob diese Flächen bzw. Wertpunkte benötigt werden.

Beschluss:

Die vorliegenden Planunterlagen zu dieser Bauleitplanung in der Fassung vom 21.07.2022 des Ing.-Büros „Beraten und Planen – Preihsl + Schwan“ und des Büros Lichtgrün werden gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Bürger- und Fachstellenbeteiligung durchzuführen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 59

**Aufstellung eines Bebauungsplans "Sondergebiet Lagerplatz am Lehenholz" mit Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
- Einstellung des Bauleitplanverfahrens**

Sachverhalt:

Der Vorhabensträger, die Teublitz Bauunternehmung M. Blöth GmbH, Gewerbepark 6, 93158 Teublitz, benötigt einen neuen Lagerplatz für Aushub-Materialien, welche im Rahmen von Hochbaumaßnahmen (i.d.R. Ein- und Mehrfamilienhausprojekte) anfallen und zu einem späteren Zeitpunkt bei anderen Bauvorhaben geeignet wiedereingesetzt werden sollen.

Für den derzeitigen Lagerplatz im Stadtzentrum der Gemeinde Teublitz, wäre aufgrund neuer, zeitgemäßer städtebaulicher Planungsabsichten der Stadt Teublitz, eine Verlegung anzustreben.

Das Bauunternehmen M. Blöth hat daher vom Büro RF-Ingenieure aus Nabburg einen Bebauungsplanentwurf für ein Sondergebiet „Lagerplatz am Lehenholz“ und eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erstellen lassen. Diese Planung in der Fassung vom 20.07.2021 billigte der Stadtrat am 29.07.2021 und fasste zeitgleich den Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss. In der Zeit vom 14.10.2021 – 15.11.2021 fand die frühzeitige Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Dabei gingen sowohl von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als auch aus der Öffentlichkeit zahlreiche Stellungnahmen ein.

Insbesondere wurden dabei Einwände erhoben, die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes betrafen. Weiterhin wurde auf das teilweise überplante Vorranggebiet „t17-Tonabbau“ hingewiesen. Die Öffentlichkeit kritisierte zudem die schlechte verkehrliche Anbindung und befürchtete Immissionsbelästigungen sowie erhebliche Eingriffe ins Landschaftsbild.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden und die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt forderten eine Baugrunduntersuchung bzw. eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Bei einem fachstellenübergreifenden Gesprächstermin am Landratsamt Schwandorf wurde die Planung nochmals erörtert. Das Nachreichen dieser ergänzenden Unterlagen ist für die weitere Bauleitplanung jedoch unabdingbar.

Der Vorhabensträger teilte daraufhin mit, dass er unter diesen Umständen vom Bauleitplanverfahren Abstand nimmt, da die Kosten für die geforderten weiteren Pläne, Gutachten usw. für die geplante Nutzung als Lagerplatz unverhältnismäßig und unwirtschaftlich seien.

Auch sieht die Firma Blöth aktuell von weiteren Bemühungen ab, einen neuen Lagerplatz zu finden. Zahlreiche Versuche, ein geeignetes Grundstück zu finden, verliefen leider ohne Erfolg. Folgende Vorhaben wurden von dem Bauunternehmen bereits geprüft und als nicht geeignet festgestellt:

- Angefragt wurden zahlreiche Grundstücksbesitzer (z.B. Bay. Staatsforsten, verschiedene Landwirte)
- Angefragt wurden auch die örtlichen Grubenbesitzer
- Bauantrag "Lagerplatz nahe Kremplschlag" auf Fläche 955 und 956, Gemarkung Katzdorf (Grundstücksbesitzer trat vom Vertrag zurück)
- Bauantrag "Lagerplatz nahe Fischbacher Straße" Nr. 32/16. (Antrag wurde aufgrund einer BI zurückgezogen.)
- Bauantrag 1729/2020 "Lagerplatz nahe Weiherdorf"
- Bauleitverfahren "Lagerplatz am Lehenholz". (zu viel Widerspruch, zu kostenintensiv)

Es wird nicht bestritten, dass eine Verwertung des innerstädtischen Grundstücks für Wohn- und/oder Geschäftsbebauung eine sinnvolle Innenverdichtung bzw. Folgenutzung wäre. Jedoch sieht sich das Bauunternehmen Blöth aus Nachhaltigkeitsgründen in der Pflicht, Ressourcen sparsam zu verwenden und nicht Material, welches für die Weiterverwendung geeignet wäre, der Deponie zuzuführen. Dies wäre aber die Folge, wenn der Lagerplatz im Stadtzentrum nicht mehr zur Verfügung stehen würde.

Da durch den Rücktritt des Vorhabensträgers die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Lagerplatz am Lehenholz“ mit gleichzeitiger Flächennutzungsplanänderung nun allein von der Stadt Teublitz zu tragen wären, sollte das laufende Verfahren mit Beschluss eingestellt werden, zumal die Aussicht auf Erfolg zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweifelsfrei feststeht.

Auch wenn eine Verlagerung des Lagerplatzes städtebaulich gesehen dringend notwendig wäre, würde eine eventuelle Übernahme von Gutachter- und Planungskosten von Seiten der Stadt unter Umständen einen Bezugsfall für kommende andere Vorhaben von privaten Bauträgern im Stadtgebiet schaffen bzw. zu einer Ungleichbehandlung führen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, das Bauleitplanverfahren zu Aufstellung eines Bebauungsplanes „SO Lagerplatz am Lehenholz“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes einzustellen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 60

Erlass einer Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) für einzelne Grundstücke im Ortsteil Weiherdorf (Fl.Nrn. 843/8, 865/11 und 865 der Gemarkung Katzdorf)

Sachverhalt:

In Weiherdorf befinden sich zwischen dem Neubaugebiet „Weiherdorf“ und der bisherigen Bestandsbebauung sowie südlich des Neubaugebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen, die für eine Wohn- bzw. Mischbebauung geeignet erscheinen.

Das Gebiet in der Gemarkung Katzdorf umfasst folgende Grundstücke:

Fl.Nrn.	Größe
843/8	19.289 m ²
865/11	554 m ²
865	29.396 m ²
Gesamtfläche	49.239 m²

Das Grundstück 865, Gemarkung Katzdorf ist derzeit mit einem Wohnhaus (ehem. Hofstelle, Weiherdorf 39) bebaut. Diese befindet sich sehr zentral inmitten größerer landwirtschaftlicher Flächen. Diese Fläche war schon einmal als 2. Bauabschnitt zum Baugebiet „Weiherdorf“ vorgesehen. Ein entsprechender Planentwurf dazu wurde vom Stadtrat am 27.07.2017 gebilligt. Allerdings wurde diese großflächige Bauleitplanung dann auf das nun verwirklichte Neubaugebiet Weiherdorf reduziert.

Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich überwiegend als Fläche für Landwirtschaft (bzw. Außenbereich) dargestellt. Lediglich das Flurstück Fl.Nr. 865/11 und die nördlich davon liegende Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 865 (ca. 582 qm) sind als allgemeine Wohnbauflächen gekennzeichnet.

Durch Erwerb der Grundstücke kann für die künftige städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet Teublitz ein sehr bedeutsamer und zusammenhängender Siedlungsraum geschaffen werden.

Die Eigentümer der Fläche Fl.Nr. 843/8, Katzdorf haben mit Schreiben vom 08.06.2022 die Aufnahme ihres Grundstücks als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz beantragt.

Bei der vergangenen Planung des Baugebiets Weiherdorf und der Flächennutzungsplanneuaufstellung waren diese Eigentümer nicht an einer Baulandentwicklung bzw. an einem Verkauf ihres Grundstücks bzw. einer Teilfläche daraus interessiert.

Ein mit dem Grunderwerb der Baugebiete Brunnäcker II und Weiherdorf vergleichbares Kaufangebot der Stadt wurde von Seiten der Eigentümer abgelehnt. Ein Gegenangebot der Eigentümer liegt der Stadt trotz mehrmaliger Nachfrage nicht vor. Allerdings wird das Grundstück immer wieder interessierten Investoren angeboten.

Ebenso ist die Eigentümerin der Fl.Nrn 865/11 und 865, Katzdorf, an einem (teilweisen) Verkauf ihrer Flächen interessiert. Eine Bauvoranfrage zur Bebauung des als Wohngebiet/Innenbereich dargestellten Bereiches, einschließlich einer in den Außenbereich ragenden, etwa gleich großen Fläche, wurde vom Antragsteller erst vor einigen Tagen wieder zurückgezogen. Eine Umplanung ist jedoch durch diesen Investor vorgesehen.

Es droht daher eine „Zerstückelung“ dieser großen zusammenhängenden Wohnbaupotentialflächen im Ortsteil Weiherdorf. Auch besteht die Gefahr, dass durch eine ungünstige Teilung bzw. Planung Restflächen später nicht mehr städtebaulich sinnvoll genutzt bzw. erschlossen werden können.

Für die unbeplanten Grundstücke besitzt die Stadt kein gesetzlich verankertes Vorkaufsrecht. Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) kann die Stadt in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt folgende Satzung:

Satzung der Stadt Teublitz über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung)

vom _____

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs – BauGB - erlässt die Stadt Teublitz folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst die Grundstück Flurnummern 843/8, 865/11 und 865/0, alle in der Gemarkung Katzdorf.

§ 2 Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Stadt Teublitz ein Vorkaufsrecht an Grundstücken nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teublitz,

Stadt Teublitz

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 61

Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Burglengenfeld

- **Änderung des Flächennutzungsplanes**
- **Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage Greinhof I"**
- **Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage Hub I"**
- **Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaikanlage Lanzenried I"**

Sachverhalt:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom 27.10.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne „Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaik Hub I, Lanzenried I und Greinhof I“ beschlossen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist beabsichtigt, zu überbauende Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien (Sonnenenergie) bereitzustellen. Das Plangebiet „Sondergebiet (SO) Lanzenried I“ ist derzeit als „Fläche für Landwirtschaft und Waldfläche“, das Gebiet „Sondergebiet (SO) Hub I“ als „Fläche für Landwirtschaft, Grünfläche und Waldfläche“ und das „Sondergebiet (SO) Greinhof I“ als „Fläche für Landwirtschaft“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt. Da diese Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Für alle drei geplanten Sondergebiete soll parallel ein Verfahren zur Bebauungsplan -Änderung durchgeführt werden.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaik Lanzenried I“ umfasst insgesamt 3,75 ha, davon allerdings nur eine Fläche von 1,90 ha für die PV-Anlage, der Rest soll als landwirtschaftliche Fläche vorerst bestehen bleiben. Es soll auf der vorgenannten Fläche durch den Vorhabensträger Solea AG, Gottlieb-Daimler-Str. 10, 94447 Plattling, eine Photovoltaikanlage durch Freiaufstellung von 2.307 Solarmodulen zur Stromgewinnung (1.499,55 kWp) und den erforderlichen Gebäuden (Trafostationen) errichtet werden.

Das geplante Projektgebiet, Flur-Nr. 124 der Gemarkung Lanzenried, wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die nächstliegende Bebauung liegt ca. 500 m entfernt in der Umlandgemeinde Lanzenried.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaik

Hub I“ umfasst insgesamt 2,25 ha, davon 1,53 ha Netto-Baulandfläche. Der Geltungsbereich besteht aus Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 939 und 940 der Gem. Lanzenried. Es soll auf der vorgenannten Fläche durch den Vorhabensträger Solea AG, Gottlieb-Daimler-Str. 10, 94447 Plattling, eine Photovoltaikanlage durch Freiaufstellung von 2.307 Solarmodulen zur Stromgewinnung (1.499,55 kWp) und den erforderlichen Gebäuden (Trafostationen) errichtet werden.

Das geplante Projektgebiet wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die nächstliegende Bebauung liegt ca. 360 m entfernt in der Umlandgemeinde Hub.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) Freiflächen-Photovoltaik Greinhof I“ umfasst insgesamt 7,44 ha, davon 6,58 ha Netto-Baulandfläche. Der Geltungsbereich besteht aus Teilflächen der Grundstücke Fl-Nrn. 2863 und 2864 der Gem. Burglengenfeld. Es soll auf der vorgenannten Fläche durch den Vorhabensträger Solea AG, Gottlieb-Daimler-Str. 10, 94447 Plattling eine Photovoltaikanlage durch Freiaufstellung von 11.616 Solarmodulen zur Stromgewinnung (7.550,40 kWp) und den erforderlichen Gebäuden (Trafostationen) errichtet werden.

Das geplante Projektgebiet wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die nächstliegende Bebauung liegt ca. 300 m entfernt in der Umlandgemeinde Greinhof.

Die Stadt Teublitz wird zu diesen Bauleitplanungsverfahren um Stellungnahme gebeten.

Beschluss:

1. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burglengenfeld werden keine Einwendungen erhoben
2. Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Lanzenried I“ der Stadt Burglengenfeld werden keine Einwendungen erhoben
3. Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Hub I“ der Stadt Burglengenfeld werden keine Einwendungen erhoben
4. Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Greinhof I“ der Stadt Burglengenfeld werden keine Einwendungen erhoben.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 62**Bauleitplanung der Stadt Nittenau - Aufstellung des Bebauungsplanes "Annahaid" und gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Annahaid"****Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Nittenau hat in öffentlicher Sitzung am 10.11.2020 beschlossen, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 178, 179, 179/35 und 184/65 jew. Gemarkung Bergham den Bebauungsplan „Annahaid“ mit der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNO (Baunutzungsverordnung) aufzustellen und den Flächennutzungsplan für diesen Bereich im Parallelverfahren zu ändern.

Am 21.06.2022 wurde die vorliegende Vorentwurfsplanung dazu gebilligt.

Das zu beplanende Gebiet mit einer Fläche von 3,95 ha befindet sich im Ortsteil Bergham und ist im aktuellen, rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau als Schutzwald mit besonderer Bedeutung für das Klima ausgewiesen.

Die Flächen werden künftig als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, um den Bedarf an weiteren Bauflächen bereitzustellen. Mit der Änderung soll die Lücke als Ortsrandabrundung gefüllt werden.

Die Stadt Teublitz wird um Stellungnahme im Verfahren gebeten.

Beschluss:

Der Stadtrat erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Annahaid“ und die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nittenau.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 1 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 63**Satzung zur Änderung der Friedhofsgebührensatzung für das Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz
- Zustimmung des Stadtrats nach § 6 Abs. 3 Satz 2 der Unternehmenssatzung****Sachverhalt:**

Das gKU Kommunale Bestattungen Burglengenfeld – Teublitz beabsichtigt die Friedhofsgebührensatzung zu ändern und übersendet mit der Bitte um Zustimmung bzw. um Äußerung hinsichtlich der Ausübung eines Weisungsrechts gegenüber den Mitgliedern des Verwaltungsrates den Entwurf zu einer neuen Friedhofsgebührensatzung.

Das gKU begründet die Notwendigkeit der Gebührenanpassungen wie folgt:

Bereits 2017 wurde durch das gKU die Anhebung mehrerer Gebührenpositionen empfohlen, um die dem gegenüberstehenden Kosten sachgerechter abbilden zu können. Die Anpassung kam damals allerdings nicht zu Stande.

In den vergangenen 5 Jahren haben sich die Kosten für die einzelnen Amtshandlungen und sonstigen hoheitlichen Dienstleistungen deutlich erhöht. In der Zwischenzeit hat sich schon durch Tarifierpassungen bei den Personalkosten -sowohl bei den Friedhofswärtern, wie auch in der Verwaltung- eine Kostenerhöhung ergeben.

Haben Lieferengpässe, hervorgerufen durch die Corona-Pandemie, schon zu

Preissteigerungen in einzelnen Bereichen geführt, so wurden diese durch den Ausbruch des Ukraine-Krieges deutlich verstärkt und gerade die Energiekosten empfindlich gesteigert, wobei ein Ende der Inflation derzeit noch nicht in Sicht ist und hier auch für den Einsatz von Werkzeugen, Arbeitsmaschinen und Betriebsmitteln, aber auch bei eingesetzten Baumaterialien und Energiekosten, mit einer weiter steigenden Tendenz zu rechnen ist.

Daher ergibt sich aus Sicht der Verwaltung die dringende Notwendigkeit die Gebührenstruktur anzupassen und -unter Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Teuerungen- auf ein höheres Niveau zu heben, wobei eine weitgehende Orientierung an den Gebührensatzvorschlägen aus 2017 erfolgte.

Eine unmittelbare Vergleichbarkeit mit den Friedhofsgebühren von benachbarten Trägern gestaltet sich indessen als schwierig. Die Friedhöfe befinden sich nur teilweise im Eigentum kommunaler Träger, sondern werden teilweise durch kirchliche Einrichtungen betrieben, bei denen zum einen andere Formen der Finanzierung des Friedhofsbetriebs eröffnet ist, zum anderen häufig Pflegearbeiten zumindest teilweise durch ehrenamtlich tätige Personen erfolgt, was sich dann wiederum in niedrigeren Bestattungsgebühren niederschlägt (z.B. Friedhof Kallmünz).

Bestattungstätigkeiten, v.a. Graböffnungen und Beseitigung von Grabdenkmälern, können privaten Bestattungsunternehmen überlassen werden oder aber hoheitlich durch die Friedhofsverwaltung bereitgestellt werden. Im Fall der Bereitstellung durch die Friedhofsverwaltung sind diese Kosten über Gebühren zu erheben. Es wurde historisch schon bei den Stadtwerken Burglengenfeld und in Fortführung bei den Kommunalen Bestattungen Burglengenfeld – Teublitz so fortgeführt.

Die benachbarten Kommunen bzw. sonstigen Friedhofsträger haben die Bestattungstätigkeiten allerdings den privaten Bestattungsunternehmen und Steinmetzfirmen überlassen, so dass hierin sogar der Hauptgrund für eine fehlende Vergleichbarkeit zu anderen Einrichtungen, die nicht zur Gewinnerzielung, sondern primär zur Aufgabenerfüllung und Kostendeckung, arbeiten, zu sehen ist.

Lediglich Friedhofsträger von Großstädten haben Bestattungskosten in ihren Gebührensatzungen hinterlegt. Diese könnten die Bestattungsleistungen allerdings schon wegen der besseren Gemeinkostenverteilung regelmäßig günstiger anbieten, am Beispiel der Städte Regensburg, Amberg und Weiden zeigt sich allerdings, dass für die Herstellung eines Grabes durchaus bis zu 1.400,00 € berechnet werden.

Die Vergleichbarkeit zur Kalkulation von privaten Bestattungsunternehmen ist ebenfalls nicht gegeben, da hier mitunter Einzelpositionen zum Tragen kommen, die nicht ohne Weiteres zugeordnet werden können und Abrechnungspositionen, wie „pauschale Regelleistungen“ und „Überwachung der Trauerfeierlichkeiten“ in ihrem Zustandekommen nicht nachvollzogen werden können und hier aber von einer Mischkalkulation auszugehen ist. Damit ist ein direkter Abgleich hier ebenfalls nicht möglich.

Im Internet ist als eine ehrenamtliche Projekt-Plattform eine Kostenvergleichsliste hinterlegt, um Hinterbliebenen eine Handreichung zum Vorgehen, sowie eine Orientierung über entstehende Kosten zu bieten. Gebührenanpassungen der Kommunalen Bestattungen gKU bewegen sich ganz vorwiegend im Durchschnitt oder darunter.

Die Gebühren wurden so kalkuliert, um die tatsächlichen Kosten nach derzeitigem Stand soweit abschätzbar abzubilden und den zuzuordnenden typischen Verwaltungs- und Gemeinkostenaufwand so gut als möglich wiederzugeben. Es wird vorgeschlagen, den Entwurf zur Anpassung der Friedhofsgebührensatzung insgesamt anzunehmen, da es dann zu einer Verschiebung der Gemeinkostenverteilung kommen wird, die wiederum neu zu kalkulieren wäre und sich dann auf die Gebührenhöhe anderer Positionen auswirken wird.

Das gemeinsame Kommunalunternehmen hat den Entwurf der „3. Satzung zur Änderung der Friedhofsgebührensatzung der Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld und Teublitz“ vorgelegt.

Darin werden die Grabgebühren und die Bestattungsgebühren für die Friedhöfe in Teublitz neu festgesetzt.

Nach § 6 Abs. 3 Satz 1 Buchstabe a) Unternehmenssatzung entscheidet der Verwaltungsrat über den Erlass von Satzungen Nach § 6 Abs. 3 Satz 2 der Unternehmenssatzung unterliegen die der Stadt Teublitz zuzurechnenden Mitglieder des Verwaltungsrats (1. Bürgermeister, übrige Mitglieder, Vertreter) bei der Abstimmung im Verwaltungsrat den Weisungen des Stadtrats der Stadt Teublitz.

Satzungsentwurf:

Satzung
der Kommunalen Bestattungen gKU
Burglengenfeld - Teublitz
über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung ihrer Bestattungseinrichtungen
sowie für damit in Zusammenhang stehenden Amtshandlungen
(Friedhofsgebührensatzung)
Vom

Aufgrund von Art. 2 und 8 des Kommunalabgabengesetzes und Art. 20 des Kostengesetzes erlassen die Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz (nachfolgend gKU genannt) folgende Satzung:

Erster Teil
Allgemeine Vorschriften

§ 1
Gebührenpflicht und Gebührenarten

- (1) Das gKU erhebt für die Inanspruchnahme ihrer Bestattungseinrichtungen sowie für damit in Zusammenhang stehenden Amtshandlungen Gebühren.
- (2) Als Gebühren werden erhoben:
 - a) Grabgebühren (§ 4)
 - b) Bestattungsgebühren (§ 5)
 - c) Sonstige Gebühren (§ 6)

§ 2
Gebührensschuldner

- (1) Gebührensschuldner ist,
 - a) wer zur Tragung der Bestattungskosten gesetzlich verpflichtet ist,
 - b) wer den Antrag auf Benutzung der Bestattungseinrichtung gestellt hat,
 - c) wer den Auftrag zu einer Leistung erteilt hat,
 - d) wer das Nutzungsrecht an einer Grabstätte erwirbt.
- (2) Mehrere Gebührensschuldner sind Gesamtschuldner.

§ 3
Entstehen und Fälligkeit der Gebühren

- (1) Die Gebühren entstehen
 - a) im Fall des § 2 Abs. 1 Buchst. a) mit der Inanspruchnahme der nach dieser Satzung gebührenpflichtigen Leistungen,
 - b) im Fall des § 2 Abs. 1 Buchst. b) mit der Bestätigung der Antragstellung durch das gKU,
 - c) im Fall des § 2 Abs. 1 Buchst. c) mit der Auftragserteilung,

- d) im Fall des § 2 Abs. 1 Buchst. d) mit der Zuteilung des Nutzungsrechts.
(2) Die Gebühr wird mit Zustellung/Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

Zweiter Teil
Einzelne Gebühren

§ 4

Grabgebühr

- (1) Die Grabgebühren für das Grabnutzungsrecht im Friedhof Burglengenfeld betragen pro Grabstätte und einer Laufzeit von 15 Jahren pro Jahr für
- | | |
|---|----------|
| a) ein Einzelgrab | 67,20 € |
| b) ein Doppelgrab | 134,40 € |
| c) eine Mehrfachgrabstelle, je Grabstelle | 67,20 € |
- (2) Die Grabgebühren für das Grabnutzungsrecht im Friedhof Burglengenfeld betragen pro Grabstätte und einer Laufzeit von 10 Jahren pro Jahr für
- | | |
|--|----------|
| a) eine Urnenwahlgrabstelle | 93,60 € |
| b) eine Urnennische für 2 Urnen in der Urnenwand | 141,60 € |
| c) ein Erdurnennischengrab für 2 Urnen | 125,40 € |
| d) eine Grabstelle im Urnensammelgrab (anonyme Bestattung) | 12,00 € |
| e) eine Grabstelle für Kinder bis 6 Jahre | 37,20 € |
- (3) Die Grabgebühren für das Grabnutzungsrecht in den Friedhöfen Teublitz und Katzdorf betragen pro Grabstätte und einer Laufzeit von 15 Jahren pro Jahr für
- | | |
|---|---------|
| a) ein Einzelgrab | 48,60 € |
| b) ein Doppelgrab | 97,20 € |
| c) eine Mehrfachgrabstelle, je Grabstelle | 48,60 € |
- (4) Die Grabgebühren für das Grabnutzungsrecht in den Friedhöfen Teublitz und Katzdorf betragen pro Grabstätte und einer Laufzeit von 10 Jahren pro Jahr für
- | | |
|--|----------|
| a) eine Urnenwahlgrabstelle | 60,00 € |
| b) eine Urnennische für 2 Urnen in der Urnenwand | 107,40 € |
| c) ein Erdurnennischengrab für 2 Urnen | 100,00 € |
| d) eine Grabstelle im Urnensammelgrab (anonyme Bestattung) | 12,00 € |
| e) eine Grabstelle für Kinder bis 6 Jahre | 16,20 € |
- (5) Die Grabnutzungsgebühr für die Tieferlegung einer Leiche in einem Grab beträgt 50 % der Gebühren nach § 4 Abs. 1 u. 3. Dies gilt auch für die Aufnahme einer Urne in solche Gräber, wenn das Grab bereits mit einer Leiche/Urne belegt und die Ruhefrist noch nicht abgelaufen ist. Für jede folgende Urne während der Ruhefrist werden 25 % der Gebühren nach § 4 Abs. 1,2,3 u. 4 zur Zahlung fällig.
- (6) Für eine Verlängerung des Grabnutzungsrechts werden Grabgebühren entsprechend Abs. 1,2,3 u. 4 erhoben.

- (7) Grabnachkäufe sind für 5 Jahre möglich. Ein Grabnachkauf kann nicht früher als 6 Monate vor Ablauf des Nutzungsrechtes erfolgen.
- (8) Erstreckt sich eine Ruhefrist über die Dauer des Grabnutzungsrechts i.S. des Absatzes 1,2,3 u. 4 hinaus, so ist die zur Verlängerung des Nutzungsrechts festgesetzte Gebühr anteilig bis zum Ablauf der Ruhefrist im Voraus zu entrichten.
- (9) Bei Verzicht auf ein Grabnutzungsrecht erfolgt keine Erstattung der beim Erwerb bzw. bei der Verlängerung bezahlten Grabgebühr.

§ 5

Bestattungsgebühren

(1)	Die Gebühr für die Erdbestattung beträgt		Neu
	für das Öffnen des Grabes – Normaltief einschließlich Schließen	450,00 €	600,00 €
	a) Zuschlag für Tieferlegung einschließlich Schließen	225,00 €	300,00 €
	b) Zuschlag für überschüssiges Erdreich abtransportieren entsorgen und später nachfüllen	45,00 €	50,00 €
	c) Zuschlag für Kompressor (Lockerung und Frostaufbruch)	20,00 €	30,00 €
	d) je Leichenträger während der Beerdigung	50,00 €	70,00 €
(2)	Die Gebühr für die Urnenbestattung beträgt		
	a) Bestattung einer Urne mit Betonbehälter		300,00 €
	240,00 €		300,00 €
	b) Bestattung einer Urne ohne Betonbehälter	180,00 €	100,00 €
	c) Bestattung einer Urne in der Urnenwand		300,00 €
	80,00 €		100,00 €
	d) Bestattung einer Urne im Erdurnennischengrab	240,00 €	
	e) Bestattung einer Urne im anonymen Sammelgrab	70,00 €	
	f) je Leichenträger während der Beerdigung		70,00 €
	-Die notwendige Anzahl der Leichenträger während der Beerdigung wird durch die Friedhofsmitarbeiter festgelegt-	50,00 €	
(3)	Die Gebühr für eine Kinderbestattung bis 6 Jahre beträgt		
	a) Bestattung	210,00 €	
	b) Tieferlegung		105
(4)	Die Gebühr für die Benutzung des Leichenhauses/Aussegnungshalle im Friedhof Burglengenfeld beträgt		
	a) Benutzung des Leichenhauses und/oder der Aussegnungshalle für Personen bis 6 Jahre	240,00 €	
	b) Benutzung des Leichenhauses und/oder der Aussegnungshalle für Personen über 6 Jahre und Urnen	470,00 €	
(5)	Die Gebühr für die Benutzung des Leichenhauses/Aussegnungshalle in den Friedhöfen Teublitz und Katzdorf beträgt		
	a) Benutzung des Leichenhauses und/oder der Aussegnungshalle für Personen bis 6 Jahre	100,00 €	150,00 €
	b) Benutzung des Leichenhauses und/oder der Aussegnungshalle für Personen über 6 Jahre und Urnen	205,00 €	300,00 €

§ 6

Sonstige Gebühren

(1)	Hinterstellung einer Leiche (ohne Bestattung)	
	a) für Kinder bis 6 Jahre je Tag	75,00 €
	b) für Personen über 6 Jahre je Tag	145,00 €
	c) für eine Urne bis 1 Woche	25,00 €

	d) für eine Urne für die Gesamtzeit bis 2 Monate	200,00 €	
(2)	Benutzung der Kühlvitrine je angefangene 24 Std.	40,00 €	65,00 €
(3)	Leichenöffnungen		
	a) Benutzung des Sektionsraumes	155,00 €	
	b) Sektionsgehilfe, sonst. Dienstleistung je angefangen Stunde	50,00 €	
	c) Beheizung des Sektionsraumes und Reinigung samt Geräten	50,00 €	
(4)	Exhumierung		
	a) während der Ruhefrist ohne Erdarbeiten	520,00 €	
	b) nach der Ruhefrist ohne Erdarbeiten	250,00 €	
	c) für Kinder bis 6 Jahre gelten die Gebührensätze nach Buchst. a und b jeweils zu Hälfte		
	d) diese Gebührensätze gelten auch für Fälle, in denen eine Leiche von auswärts in die Friedhöfe zur Bestattung gebracht wird.		
	e) Grabarbeiten		
	Für die Grabarbeiten gelten die Gebührensätze aus § 5 Abs. 1 Buchst. a bis d je Grabstelle		
(5)	Gebühren für die Erlaubnis zur Errichtung von Grabdenkmälern bzw. Beschriftung/Gestaltung der Urnennischenabdeckplatten		
	a) Einzelgräber	100,00 €	
	b) Mehrfachgräber	130,00 €	
	c) Urnenwahlgräber	50,00 €	
	d) Urnennischenabdeckplatte	40,00 €	
	e) Kindergräber bis 6 Jahre	50,00 €	
(6)	Auflassung eines Grabes und Beseitigung des Grabdenkmales		
	a) Beseitigung eines Grabdenkmales durch das gKU		
	- Einzelgrab, Kindergrab u. Urnenwahlgrab	200,00 €	350,00 €
	- Doppelgrab	250,00 €	400,00 €
	- Mehrfachgräber	300,00 €	400,00 €
	- Urnennische		150,00 €
	b) Beseitigung eines Grabdenkmales durch den Grabnutzungsberechtigten		
	- Einzelgrab, Kindergrab u. Urnenwahlgrab	25,00 €	50,00 €
	- Doppelgrab	40,00 €	70,00 €
	- Mehrfachgräber	50,00 €	80,00 €
(7)	Fundamentgebühr		
	Der Ersterwerber eines Grabnutzungsrechtes hat für das von der Stadt errichtete Fundament (Betonbalken) eine Gebühr zu entrichten und zwar je einstellige Grabstätte	140,00 €	
(8)	Sonstige Gebühren		
	a) Kränze und Blumengebinde durch das gKU entfernen und entsorgen	20,00 €	
	b) Kranzgestell	30,00 €	
	c) Ausgrabung und Umbettung einer Urne in ein anderes Grab mit Betonbehälter	420,00 €	
	d) Ausgrabung und Umbettung einer Urne in ein anderes Grab ohne Betonbehälter	360,00 €	420,00 €
	e) Ausgrabung einer Urne zuzügl. Versand	200,00 €	420,00 €
	f) Anschaffung eines Urnentroges	210,00 €	300,00 €
	g) Bestattung von Gebeinen	450,00 €	

h) Bestattung von Körperteilen, Leichenteilen, totgeb. Kindern	150,00 €	
i) Gebühr für die Erlaubnis zur Bestattung auswärts Verstorbener, soweit sie außerhalb des Gültigkeitsbereiches der Satzung über das Bestattungswesen des gKU wohnhaft waren		
	50,00 €	
j) bei jeder sonstigen Dienstleistung je Person und je Stunde	50,00 €	70,00 €
k) Desinfektionsmittel	5,00 €	
l) die Gebühr für die Umschreibung eines Grabnutzungsrechtes beträgt	50,00 €	
m) die Gebühr für die Zulassung, gewerbliche Arbeiten auf dem Friedhof ausführen zu dürfen, beträgt je Grabstelle	25,00 €	50,00 €
n) Für sonstige Leistungen, die in dieser Satzung nicht aufgeführt sind, werden gesonderte Vereinbarungen über die Kostenerstattung getroffen. Das für solche Leistungen erhobene Entgelt bestimmt sich nach den tatsächlichen Aufwendungen. Das gilt auch dann, wenn eine Vereinbarung nicht getroffen wurde.		

DRITTER TEIL

Schlussbestimmungen

§ 7 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt eine Woche nach Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Friedhofsgebührensatzung der Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz vom 03.12.2019 außer Kraft.

Burglengenfeld, den
gKU
Johannes Ortner
Vorstand

Art. 8 Abs. 2 Satz 1 KAG¹ normiert für die Benutzungsgebühren der öffentlichen Einrichtungen das Kostendeckungsprinzip: *Das Abgabeaufkommen soll die Kosten decken, die durch eine öffentliche Einrichtung entstehen.* „**Sollen**“ bedeutet rechtstechnisch „müssen“, es sei denn es gibt einen sehr guten Grund von der Regel abzuweichen (vgl. auch Grundsätze der Einnahmebeschaffung in Art. 62 Abs. 2 GO). Das Kostendeckungsprinzip gilt für die sog. Pflichtgebühren. Darunter fällt auch das **Friedhofswesen**. Im Friedhofswesen gilt nach dem zum 1.4.2014 in Kraft getretenen Art. 8 Abs. 6 Satz 3 KAG das Gebot zum Ausgleich von Gebührenüberdeckungen und Gebührenunterdeckungen aber nicht. Eine Gebührenkalkulation, die den Anforderungen des KAG genügt, hat das gKU nicht erstellen lassen. Die Erstellung einer Gebührenbedarfsberechnung ist grundsätzlich notwendig, um die Gebührensätze ermitteln zu können. Es ist angeraten, dem Stadtrat mit der Abgabesatzung gleichzeitig die (notwendige) Bedarfsberechnung vorzulegen. Ein ausdrücklicher **Billigungsbeschluss** des Stadtrats hinsichtlich der Kalkulation des Gebührensatzes ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Stadtrat weist die von der Stadt Teublitz entsendeten Verwaltungsratsmitglieder an, bei der Abstimmung im Verwaltungsrat des gKU der nachstehenden Änderungssatzung abzulehnen. Das gKU wird aufgefordert, eine den Anforderungen des

¹ Kommunalabgabengesetz

Kommunalabgabenrechts genügende Kalkulation vorzulegen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 64

**Ausbau der Münchshofener Straße (St2397 - SAD5)
- Genehmigung der Vorentwurfsplanung
- Beantragung der Förderung**

Sachverhalt:

Am 15.07.2021 wurde dem Bau- und Umweltausschuss die fortgeschriebene Maßnahmenliste Straßenbau vorgestellt und von diesem nach einer Besichtigungsfahrt die künftige Reihenfolge der Maßnahmen beschlossen. An erste Stelle wurde dabei der komplette Ausbau der Münchshofener Straße von der Regensburger Straße bis zur SAD 5 (Naab Brücke Münchshofen) gestellt.

In der Stadtratssitzung am 23.09.2021 vergab der Stadtrat die dazu erforderlichen Planungsaufträge an das Büro S² Beratende Ingenieure aus Barbing.

Der Ausbau ist förderfähig nach dem BayGVFG (Bayer. Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz), da die Münchshofener Straße nicht nur Erschließungsfunktion, sondern auch Verbindungsfunktion hat. Gefördert werden regelmäßig 55% der zuwendungsfähigen Straßenbaukosten. Die Baukosten wurden bislang auf 2,2 Mio Euro geschätzt (Hochrechnung Rötsteinstraße).

Die Förderung setzt allerdings eine Verbesserung der Verkehrsverhältnisse voraus. Dies bedeutet in der Regel Maßnahmen zur Vergrößerung der Sicherheit für Fußgänger und/oder Radfahrer, ebenso aber eine Mindestgeschwindigkeit von 50km/h (Verbindungsfunktion). Die Ausweisung einer Zone-30 ist bei einer Förderung nicht mehr zulässig. Lediglich bei gefährdeten Einrichtungen wie dem Kindergarten kann punktuell auf 30km/h beschränkt werden.

Zur Aufnahme in das Förderprogramm 2023 muss der Förderantrag zum 01.09.2022 bei der Regierung der Oberpfalz vorliegen. Die Förderung soll für die Gesamtmaßnahme beantragt werden, die allerdings in Bauabschnitten verwirklicht werden kann. Die Bauabschnitte können im Rahmen der Entwurfsplanung festgelegt werden und sollten zur Planung der Fördermittel bis Ende 2022 an die Regierung weitergeleitet werden.

Nach einem Abstimmungstermin bei der Regierung der Oberpfalz wurde vom Ingenieurbüro nun eine Vorentwurfsplanung ausgearbeitet, die Grundlage für den Förderantrag werden soll.

Diese Entwurfsplanung sieht eine durchgängige Straßenbreite von 5,50m vor, was dem Mindestwert für Straßen mit Verbindungsfunktion entspricht.

Seitens der Verwaltung wurde großer Wert auf den Lückenschluss der vorhandenen Geh- und Radwege an der Kreisstraße SAD5 und der „Spange“ zur Rötsteinstraße bzw. der Parkstraße gelegt.

Dies ist allerdings aufgrund der vorhandenen Straßenraumbreite nur mit einem Zweirichtungs-Radweg möglich, den die Sachbearbeiter bei der Regierung der Oberpfalz innerorts durchaus kritisch sehen. Als Kompromiss wurde nun dieser Zweirichtungsradweg

an der Ostseite abgestimmt, da hier weniger Zufahrten vorhanden sind. Zudem muss ein Gehweg zwischen den Privatgrundstücken und dem Radweg liegen. Voraussetzung für die Förderung ist, dass auch sichere, regelkonforme Querungsstellen geschaffen werden können. Diese Rahmenbedingungen sind für den Erhalt einer Förderung zwingende Voraussetzungen und auch im Rahmen der noch folgenden Anliegerbeteiligung beizubehalten. Selbstverständlich können grundstücksbezogenen Detailabstimmungen bei der Anliegerbeteiligung noch berücksichtigt werden.

Zur Planung:

Von der Kreisstraße SAD5 bis auf Höhe des Parkplatzes vor dem Gelände des SC Teublitz könnte nun ein Zweirichtungsradweg mit einer Breite von 2,50m angelegt werden. Dieser erhält über eine Querungsstelle auf Höhe des Kindergartens eine Anbindung an den Geh- und Radweg an der „Spange“ zur Rötlistensteinstraße. Die Querungshilfe soll gleichzeitig eine sichere Fußgängerüberquerung zum Kindergarten ermöglichen. Um diese Querungshilfe ausbilden zu können, müssten allerdings die Parkplätze vor dem Kindergarten entfallen. Dafür wurden hinter dem Kindergarten bereits neue Parkplätze geschaffen. Der Radweg würde auf Höhe des SC Parkplatzes enden, da die Stadt hier über genügend eigene Grundstücke verfügt, um eine sichere Einleitung der Radfahrer auf die Fahrbahn bzw. Aufnahme von dieser auszubilden.

Aufgrund der vorhandenen Straßenraumbreite ist es ab der Premberger Straße bis zur Regensburger Straße nicht möglich, einen Radweg und zusätzlich einen Gehweg anzulegen. Hier sollen künftig den aktuellen Vorschriften entsprechende, 2m breite, beidseitige Gehwege die Verkehrssicherheit erhöhen.

Im Kreuzungsbereich mit der Angerstraße würden die Parkplätze die Straßenseite wechseln und direkt vor Gaststätte bzw. der Metzgerei zu liegen kommen. Das bislang recht unsicher Ausparken schräg in die Kreuzung hinein würde dadurch entschärft und durch die Lage der Parkplätze vor Gaststätte/Metzgerei müssten die Kunden die Fahrbahn nicht mehr queren.

Durch das aktuelle Regelwerk für Straßen, Gehwege und Radwege sind die Anforderungen an die Sicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer Fußgänger, Radfahrer deutlich gestiegen. Dies zeigt sich vor allem in gestiegenen Breiten für deren Verkehrswege zuzüglich erforderlicher Sicherheitstrennstreifen.

Bei annähernder Einhaltung dieser Vorgaben – und somit Ausschöpfung einer Förderung – ist die Anlage von öffentlichen Parkplätzen im Straßenverlauf kaum mehr möglich. Ebenso knapp ist der Platz zur Anlage von Grünflächen. Da im Zuge des Ausbaus auch Straßenbäume gefällt werden müssten, ist vorgesehen, diese im Bereich der größeren Grünflächen verdichtet nachzupflanzen, jedoch nicht mehr in den schmalen Grünflächen entlang der Privatgrundstücke, um künftig Schäden durch Wurzelwachstum zu vermeiden.

Vorab von Stadtrat Pabst eingereichte Fragen und Antworten dazu:

1. Beim geplanten Ausbau der Münchshofener Straße sollte versucht werden, wenigstens einige der alten und sehr gesunden Bäume zu erhalten, z. B. mit Wurzelschutzmaßnahmen, wie es in anderen Städten (z. B. in Regensburg Gang und Gäbe ist)

Der Erhalt der vorhandenen Bäume ist bei einem zuwendungsfähigen Ausbau nicht möglich, da sich die Breiten der Verkehrsflächen (Gehweg, Radweg, Fahrbahn) überall verändern und die Bäume dadurch in der Fahrbahn oder im Radweg zu liegen kämen.

2. Wenn dennoch alle Linden in der Münchshofener Straße gerodet werden, würde mich interessieren welche Ersatzpflanzungen von Bäumen sind vorgesehen und wo

werden sie gepflanzt ? Ich bin der Meinung, dass Bäume die innerhalb des Stadtgebietes entfernt werden (aus welchen Gründen auch immer) auch im Stadtgebiet wieder gepflanzt werden müssen und nicht irgendwo draußen vor den Toren der Stadt. Gerade in unserer heutigen Zeit des Klimawandels ist es besonders wichtig Bäume zu pflanzen um das Kleinklima in unserer Stadt zu verbessern und mit gutem Beispiel voran zu gehen.

Diese Meinung vertritt auch die Verwaltung. Deshalb ist vorgesehen, möglichst viele Bäume im Umfeld der Münchshofener Straße wieder zu pflanzen. In Frage kommende Standorte sind bereits in den Lageplänen gekennzeichnet. Es würden 29 Bäume entfernt und 29 Bäume wieder gepflanzt. Welche Baumarten gepflanzt werden, ist noch offen. In jedem Fall sollten sie hitzeverträglich und streusalzverträglich sein.

3. Wenn der Kanal defekt ist, wie sicherlich durch Kameradurchfahrten belegt, sollte man vielleicht das sogenannte Kanal-Insider Verfahren in Betracht ziehen, dass in anderen Kommunen und auch schon in Teublitz mit Erfolg durchgeführt wurde. (Plastikrohre in den Kanal einführen und somit abdichten). Wurde diese Möglichkeit angedacht und welche Kosten würden hierfür entstehen?

Die Schäden in den Kanälen ergeben sich aus den Kamera-Befahrungen von 2012 und 2020 bzw. wurde eine Befahrung der bislang nicht eingesehenen Abschnitte schon beauftragt. Je nach Art und Umfang der gefundenen Schäden wird noch eine Sanierungsmethode festgelegt. Dabei kommt natürlich auch das Inliner-Verfahren in Betracht, sollte dies die wirtschaftlichste Lösung sein.

Dritte Bürgermeisterin Wilhelm-Dorn kritisiert die Anordnung der Parkplätze gegenüber dem Einmündungsbereich der Angerstraße, da die Fahrzeuge beim Ausparken rückwärts in die vielbefahrene Straße einfahren müssen. Sie empfiehlt, die Parkplätze auf beiden Seiten längs anzuordnen.

Stadtrat Ferstl plädiert dafür, die Straße nur zu sanieren und nicht umzugestalten und die Zone 30 mit ohne Vorfahrtsregelungen aufrechtzuerhalten. Dies biete mehr Sicherheit für die Anlieger. Dafür soll auf Fördergelder verzichtet werden.

Erster Bürgermeister Beer stellt fest, dass die Fördergelder von 1,1 Mio. € bei 2,2 Mio. € Gesamtkosten rd. 50 % des Investitionshaushaltes der Stadt ausmachten.

Stadtrat Ferstl ergänzt, an der Straße sind überwiegend Linden gepflanzt. Diese seien robust und würden auch die Straßenbauarbeiten überstehen.

Bauamtsleiterin Eichinger erläutert, dass der komplette Unterbau der Straße neu aufgebaut werden muss. Auch die Wasser- und Kanalleitungen müssen u.U. ausgetauscht werden. Die Straßenbäume können vielleicht im Ganzen ausgegraben und versetzt werden.

Stadträtin Quass führt aus, ein kombinierter Geh- und Radweg benötige weniger Platz. Laut Planung fallen Parkplätze für den Kindergarten an der Münchshofener Straße weg. Die Parkplätze an der Straße zum Kreisel reichen nicht aus. Die Anordnung der Querungshilfe an der Stelle sei bedenklich.

Bauamtsleiterin Eichinger entgegnet, der Bau eines kombinierten Geh- und Radweges sei auch ursprünglich von der Verwaltung vorgeschlagen worden. Die Förderstelle bei der Regierung der Oberpfalz lehnte dies aber aus Gründen der Verkehrssicherheit (zu viele Grundstücksausfahrten) ab. Die Container auf dem Gelände des Kindergartens werden voraussichtlich im Herbst wieder entfernt. Danach stehe dieser Platz wieder zur Verfügung.

Stadtrat Haberl fragt nach, warum kein Zebrastrifen errichtet werde. Querungshilfen würden

nur „Scheinsicherheit“ bieten.

Bauamtsleiterin Eichinger führt aus, laut Regelwerk müssten Zählungen stattfinden. Sie sichert eine Überprüfung zu.

Stadtrat Pretzl gibt folgende Stellungnahme der FW zum geplanten Ausbau ab:

„Das eine Sanierung der Münchshofener Straße notwendig ist, ist denke ich unbestreitbar. Die Münchshofener Str. bietet einen natürlichen verkehrsberuhigten Bereich, die Tempo 30-Zone spart Ressource, ist für die Umwelt förderlich da weniger CO2 und Feinstaub produziert wird, die Bäume spendet Schatten im Sommer und sorgen für ein erträglicheres Klima.

Was plant die Verwaltung? Es soll eine Beton- und Asphaltwüste geschaffen werden. Auf dem Gehweg und dem möglichen zukünftigen Fahrradweg wird es keinen Schatten mehr geben, das letzte Grün wird entfernt und die Straße wird zu einer Hitzeinsel.

Meiner Meinung nach sollen Straßen nicht mehr primär als Verkehrswege gedacht werden - sondern auch als Aufenthaltsraum für die Anwohner/innen dienen. Wir machen genau das Gegenteil... wir bauen Infrastruktur ohne an den Bürger Vorort zu denken.

Andere Städte sind gerade genau dabei diese Betonwüsten, Autostädte und Bausünden aus den vergangenen Jahrzehnten zu beseitigen und wir bauen genau so eine lieblose und beliebig austauschbare Infrastruktur, die aus einer Tempo 30-Zone eine 50er Zone macht.

Der Charakter wird massiv geändert...

In vielen Städten weltweit wird auf Tempo 30 gesetzt und damit wurden ausschließlich positive Erfahrung gemacht...

Mein Anspruch ist es, bei solchen Änderungen den Bürger in die Mitte der Entscheidung zu stellen.

Wenn ich an den Wahlkampf zurückdenke, sollte das bei allen Parteien so sein:

SPD:

- Verkehrsberuhigung und Verkehrsvermeidung durch sinnvolle Planung

Grün:

nachhaltiges und ökologisches Bauen und Planen

offenen Kommunikation des Rathauses mit dem Bürger/innen

Ausschöpfen aller verkehrsberuhigenden Maßnahmen, z.B. Tempo 30 im Innenstadtbereich

Es wäre für uns alle ein Leichtes bei diesem Bauvorhaben, den Bürgerinnen und Bürgern zu zeigen, dass wir sie ernst nehmen und unsere Versprechen aus dem Wahlkampf bzw. der Vergangenheit auch umsetzen.

Daher möchte ich folgenden Beschlussvorschlag einbringen:

Bevor über einen Ausbau / Sanierungsvariante der Münchshofener Straße durch den Stadtrat entschieden wird, wird durch die Verwaltung eine Anliegerversammlung organisiert auf der die drei aktuellen Möglichkeiten zum Ausbau / Sanierung vorgestellt werden.

Diese Möglichkeiten sind:

Sanierung im aktuellen Charakter;

aktueller Vorschlag Verwaltung / Staatsregierung

Ich bin mit Sicherheit kein Grüner, aber hier geht es nicht um Arbeitsplätze oder Steuereinnahmen für die Stadt, hier geht es um eine zukunftsfähige Stadt und das erreichen wir nicht mit Betonwüsten. Heute könnte z.B. die CSU-Fraktion zeigen, dass Sie Ihren Antrag vom 21.11.19 ernst meint.

CSU: Antrag der CSU-Fraktion vom 21.11.19 - Klima- und Zukunftsoffensive
Die CSU-Stadtratsfraktion erkennt die Eindämmung der negativen Auswirkungen auf unsere Umwelt als Aufgabe von höchster Priorität an und hat sich schon immer stark und sachbezogen für den Erhalt unserer natürlichen Lebensressourcen eingesetzt. Der Schutz unserer Umwelt darf nicht allein plakatives Thema sein, sondern gelingt durch reale Selbstverständlichkeit.

Ein letzter Satz noch dazu:

Aus rein technischer Sicht mag der aktuelle Vorschlag der effizienteste sein, aber meine Meinung nach aus aber aus sozialer und ökologischer Sicht nicht der Nachhaltigste.“

Stadträtin Münz schließt sich den Ausführungen von Stadtrat Pretzl an.

Stadträtin Liebl ist aus Gründen der Verkehrssicherheit für den Bau des Radweges. Im Kreuzungsbereich Angerstraße sollen Längsparkplätze angebracht werden.

Stadtrat Schmid spricht sich für die vorgelegte Planung aus. Die Bürger sollen beteiligt werden.

Stadtrat Georg Beer stellt fest, die Münchshofener Straße werde als Umfahrung für das Ortszentrum Teublitz benötigt.

Stadtrat Ferstl merkt an, auch bei Zone 30 könne die Straße als Bypass genutzt werden. Erster Bürgermeister Beer führt aus, die Zubringerstraßen Stadtgebiet sind in der Regel keine Zone-30-Straßen. Wenn die Straße überörtlichen Charakter hat, gilt Tempo 50. Dabei wird die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer durch gesondert Geh- und Radwege erhöht. Die Fahrbahnbreite wird dagegen auf 5,50 m reduziert. Laut Planung werden alle Bäume an anderer Stelle wieder gepflanzt.

Stadtrat Pretzl merkt an, dass die Bäume sich bisher vor den Haustüren befänden. Stadträtin Quaas rät dazu, Angebote für das Versetzen der Bäume einzuholen.

Zweiter Bürgermeister Wutz fragt nach, ob der Stadtrat wirklich auf 1,2 Mio. € verzichten will.

Stadtrat Benjamin Liebl stellt fest, für ich komme nur ein Ausbau mit gesonderten Geh- und Radwegen in Betracht. Auch er spricht sich für das Anlegen von Längsparkplätzen an der Angerstraße und ggf. für die Errichtung eines Zebrastreifens beim Kindergarten aus.

Erster Bürgermeister Beer führt aus, der Stadtrat soll eine Variante beschließen. Anschließend soll hierfür eine Förderung beantragt und eine Anliegerversammlung zur Feinabstimmung abgehalten werden.

Stadtrat Dr. Brandl fasst zusammen:

Der Vorschlag der Verwaltung kostet der Stadt nach Abzug der Förderung 1 Mio. €. Der Vorschlag von Stadtrat Pretzl ca. 1,3 Mio. €. Mehrwert sind ein Radweg oder der Erhalt der Bäume.

Stadtrat Fleischmann beantragt eine Sitzungsunterbrechung von 10 Minuten.

Abstimmung: 19 :0 Stimmen

Die Sitzung wird für 10 Min unterbrochen.

Beschluss:

Zunächst wird über den Vorschlag von Stadtrat Pretzl abgestimmt:

Bevor über einen Ausbau / Sanierungsvariante der Münchshofener Straße durch den Stadtrat entschieden wird, wird durch die Verwaltung eine Anliegerversammlung organisiert auf der die drei aktuellen Möglichkeiten zum Ausbau / Sanierung vorgestellt werden.

Diese Möglichkeiten sind:

Sanierung im aktuellen Charakter;
aktueller Vorschlag Verwaltung / Staatsregierung

Abstimmung: 8 Ja gegen 12 Nein

Dann wird über den Vorschlag der Verwaltung abgestimmt

1. Der Stadtrat genehmigt die Vorentwurfsfassung für den Ausbau der Münchshofener Straße in der vorliegenden Fassung.
2. Auf Grundlage dieser Vorentwurfsfassung ist eine Entwurfsplanung auszuarbeiten und der Förderantrag für die Maßnahme bei der Regierung der Oberpfalz einzureichen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Planung zum Förderantrag eine Anliegerversammlung durchzuführen.

Ungeändert beschlossen Ja 13 Nein 7 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 65**AWO-Kinderhaus "Schatzkiste" Katzdorf
- Vergabe Innenausstattung und Spielmaterial Außenbereich****Sachverhalt:**

Das neue Kinderhaus in Katzdorf soll laut dem privaten Investor im September bezugsfertig sein. Der Investor stellt laut Vertrag mit dem Betreiber, also der Arbeiterwohlfahrt, alle Einrichtungsmöbel, die fest verbaut sind, wie Küchen, Sanitäreinrichtungen usw.

Die Gruppen-, Personalbüro-, Turnhallen- und Speiseraumausstattung ist durch die Stadt (90%) in Abstimmung mit der AWO (10%) zu beschaffen. Etliche Möbel- und Ausstattungsgegenstände wurden bereits für die Notgruppen im Container und im Mehrgenerationenhaus angeschafft und sind somit vorhanden, welche selbstverständlich mit in das neue Kinderhaus genommen werden.

Für den Rest hat die künftige Leitung des Kinderhauses nun drei Angebote unterschiedlicher Lieferanten eingeholt. Diese haben schon angekündigt, dass durch Lieferengpässe und Verzögerungen die Möbel im günstigsten Fall Ende September kommen werden. Es sind mittlerweile auch schon sehr viele Kinder auf der Warteliste, deren Eltern schon dringend darauf warten, dass das Kinderhaus baldmöglichst öffnet. Des Weiteren haben die Hersteller für die nächsten Wochen eine weitere satte Preiserhöhung angekündigt.

Bei der Innenausstattung hat die Firma Wehrfritz, HABA Sales GmbH & Co.KG aus 96476 Bad Rodach mit 123.258,80 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Der Buch- und Spielladen Nörl aus Burglengenfeld hat bei den Spielmaterialien für den Außenbereich mit 13.313,26 € das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Innenausstattung an die Firma Wehrfritz, HABA Sales GmbH & Co.KG aus 96476 Bad Rodach sowie die Spielgeräte für den Außenbereich an den Buch- und Spielladen Nörl aus Burglengenfeld zu vergeben.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 66

Aufbau eines innerbetrieblichen Kontrollsystems für Steuern (Tax Compliance Management System)

Sachverhalt:

1. Begriffsbestimmung

Die Begriffe innerbetriebliches Kontrollsystem für Steuern (IKS Steuern) und Tax Compliance Management System (TCMS) werden regelmäßig synonym gebraucht.

Der Begriff „Compliance“ umschreibt die Pflicht der Leitung eines Unternehmens die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und unternehmensinterner Regeln, die für das Unternehmen gelten, sicherzustellen. Der Begriff „Tax“ schließt sämtliche Steuern, steuerlichen Nebenleistungen sowie ggf. die Einhaltung zollrechtlicher Vorschriften ein.

Ein IKS Steuern bzw. TCMS umfasst die Summe aller technischen sowie organisatorischen Maßnahmen und Kontrollen in einem Unternehmen, mit denen gewährleistet werden soll, dass die Steuergesetze im Unternehmen eingehalten und die Geschäftsleitung sowie die Mitarbeiter sich rechtmäßig verhalten.

2. Steuerpflicht der Stadt Teublitz

Die steuerlichen Rechte und Pflichten der Stadt Teublitz gelten insbesondere in den Fällen, in denen die Stadt nach den Steuergesetzen eine Steuer schuldet, für eine Steuer haftet, eine Steuer für Rechnung eines Dritten einzubehalten und abzuführen, steuerliche Bücher und Aufzeichnungen zu führen oder andere ihr durch die Steuergesetze auferlegte Verpflichtungen zu erfüllen hat.

Eine Steuerpflicht der Stadt Teublitz besteht insbesondere in Bezug auf folgende Steuerarten:

- Lohnsteuer
- Umsatzsteuer
- Körperschaftsteuer / Gewerbesteuer
- Energiesteuer

Im Hinblick auf die Erfüllung der jeweiligen steuerlichen Pflichten ist zumeist weiter zu unterscheiden in die Abgabe der Steueranmeldungen und Steuererklärungen mit vollständigen und inhaltlich zutreffenden Informationen sowie die pünktliche Entrichtung der Steuerschuld.

3. Aufbau eines IKS Steuern

Der Umgang mit steuerlichen Sachverhalten und die dazugehörigen verantwortlichen Entscheidungsprozesse erfordern regelmäßig eine enge Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Fachbereichen und der Stadtkämmerei.

Die Stadtkämmerei nimmt eine zentrale Rolle bei der Einschätzung steuerlicher Problemstellungen und steuerlicher Gestaltungen wahr und zudem ist ihr die Aufgabe zugeordnet, die von der Stadt bei der Finanzverwaltung einzureichenden Steuererklärungen und Steueranmeldungen vorzunehmen. Auf allen Ebenen und von allen Mitarbeitern der Stadtverwaltung, die mit steuerlichen Themen befasst sind, ist ein steuerlich regelkonformes Verhalten sicher zu stellen bzw. Fehler zu korrigieren.

Im Hinblick auf das komplexe Regelwerk der Besteuerung der juristischen Personen des öffentlichen Rechts sowie die in letzten Jahren durch den Gesetzgeber, der Rechtsprechung bzw. der Finanzverwaltung vorgenommenen Veränderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen ist ganz allgemein festzustellen, dass es für die handelnden Personen in der Praxis nicht immer leicht ist:

- die zutreffende steuerliche Behandlung zu erkennen und rechtssicher umzusetzen,
- eine rechtlich bindende Abstimmung mit der Finanzverwaltung herbei zu führen,
- systematische Ansätze zu verändern,
- den Austausch aller relevanten Informationen zwischen den agierenden Personen sicher zu stellen,
- Steuerrisiken im Spannungsfeld zwischen Haftungsvermeidung und Steueroptimierung zu managen.

Im Sinne eines zukunftsfähigen internen Kontrollsystems für Steuern sind die dazu notwendigen Organisations- und Strukturentscheidungen, Rollen, Verantwortlichkeiten, Zuständigkeiten sowie ablauforganisatorischer Vorgaben in klarer, eindeutiger, lückenloser und überschneidungsfreier Weise zu regeln.

Mit dem Beschluss des Stadtrats zum Aufbau eines IKS Steuern, wird deutlich wie wichtig es ist, die Einhaltung der steuerrechtlichen Verpflichtungen sicher zu stellen und auf allen Ebenen der Stadtverwaltung zu verankern und zu erfüllen. Die Sicherstellung eines steuerlich regelkonformen Verhaltens und der Verhinderung von Regelverstößen dient dabei nicht zuletzt auch bei Vermeidung bzw. Begrenzung von finanziellen und steuerstrafrechtlichen Risiken für die Stadt, ihren Beschäftigten sowie den gesetzlichen Vertretern. Wesentliche, durch steuerliche Pflichtverstöße bedingte Risiken, können neben Zusatzbelastung für den städtischen Haushalt oder persönlichen Haftungsrisiken auch in Reputationsschäden für die Stadt, die städtische Führungsspitze, die jeweils betroffenen Fachbereiche sowie der verantwortlichen Führungskräfte und Mitarbeiter bestehen.

4. Strafrechtliche Risiken

Steuerliche Pflichten nicht zu beachten kann empfindliche Rechtsfolgen nach sich ziehen. Dies gilt insbesondere für die Steuerstraftat Steuerhinterziehung (§ 370 AO) sowie der Steuerordnungswidrigkeiten leichtfertige Steuerverkürzung (§ 378 AO) und Steuergefährdung (§ 379 AO).

Wegen Steuerhinterziehung macht sich strafbar, wer z.B. gegenüber den Finanzbehörden über steuerlich erhebliche Tatsachen unrichtige oder unvollständige Angaben macht oder die Finanzbehörden pflichtwidrig über steuerlich erhebliche Tatsachen in Unkenntnis setzt. Weitere Voraussetzung ist, dass hierdurch Steuern verkürzt werden oder der Täter für sich oder einen anderen einen nicht gerechtfertigten Steuervorteil erlangt. Eine Steuerverkürzung liegt z.B. vor, wenn Steuern gar nicht, zu niedrig oder zu spät festgesetzt werden.

Eine Steuerhinterziehung kann durch aktives Tun oder ein pflichtwidriges Unterlassen begangen werden. Für diesen Straftatbestand ist Vorsatz erforderlich. Vorsatz kann nach

Einschätzung der Gerichte aber bereits vorliegen, wenn der Täter zumindest für möglich hält, dass seine Angaben unrichtig sind und es zu einer Steuerverkürzung kommen kann. Im Übrigen führt das steuerstrafrechtliche Kompensationsverbot (§ 370 Abs. 4 Satz 3 AO) dazu, dass bestimmte steuermindernde Umstände den strafrechtlichen Steuerschaden nicht verringern.

Eine leichtfertige Steuerverkürzung liegt z.B. vor, wenn der Täter den objektiven Tatbestand einer Steuerhinterziehung erfüllt, hierbei jedoch nicht vorsätzlich, sondern lediglich leichtfertig handelt. Eine Steuergefährdung liegt schließlich vor, wenn jemand vorsätzlich oder leichtfertig z.B. unrichtige Belege ausstellt oder aufzeichnungspflichtige Geschäftsvorfälle nicht oder falsch verbucht oder verbuchen lässt und es dadurch ermöglicht wird, Steuern zu verkürzen oder nicht gerechtfertigte Steuervorteile zu erlangen.

Neben den für die jeweils handelnden Personen drohenden persönlichen Rechtsfolgen (Freiheitsstrafen sowie Geldstrafen) sieht das Gesetz in § 30 Ordnungswidrigkeitengesetz (OWiG) auch die Möglichkeit vor, eine sog. Unternehmensbuße gegen die juristische Person festzusetzen, die durch die Tat bereichert wurde bzw. bereichert werden sollte.

Ein wesentlicher Anwendungsfall für ein steuerstrafrechtlich relevantes Unterlassen ist § 153 AO. Erkennt ein Steuerpflichtiger nachträglich, dass eine von ihm abgegebene oder für ihn abgegebene Erklärung falsch oder unvollständig ist, muss er dies unverzüglich anzeigen und die erforderlichen Richtigstellungen vornehmen. Es ist dabei nicht ausgeschlossen, dass die Finanzverwaltung die Berichtigung einer Steuererklärung zum Anlass nimmt und steuerstrafrechtliche Ermittlungen einleitet. Eine strafbefreiende Wirkung einer Berichtigung von Steuererklärungen nach § 153 AO² kann insoweit nicht geltend gemacht werden.

Um auch zukünftig noch Berichtigungen von Steuererklärungen vornehmen zu können ist es notwendig mithilfe eines angemessenen und wirksamen IKS Steuern zum einen steuerliche Risiken zu minimieren und zum anderen die jeweils mit steuerlichen Themen betrauten Mitarbeiter*innen der Stadt, sowie die Stadtverwaltung Teublitz bestmöglich vor den genannten steuerstrafrechtlichen Risiken zu sichern.

Im Rahmen der steuerstrafrechtlichen Leitplanken findet sich im Anwendungserlass zu § 153 AO ein deutlicher Hinweis, dass es zukünftig der Vorgabe von internen Regeln sowie deren beständiger Überwachung bedarf, um sich innerhalb eines Unternehmens als für Steuern verantwortliche Person im worst case wirksam von steuerstrafrechtlichen Vorwürfen exkulpieren zu können.

AEAO³ zu § 153 AO Tz. 2.6:

„Hat der Steuerpflichtige ein innerbetriebliches Kontrollsystem eingerichtet, das der Erfüllung der steuerlichen Pflichten dient, kann dies ggf. ein Indiz darstellen, das gegen das Vorliegen eines Vorsatzes oder der Leichtfertigkeit sprechen kann, jedoch befreit dies nicht von einer Prüfung des jeweiligen Einzelfalls.“

5. Enthaltung der Stadt, ihrer Organe sowie der Mitarbeiter*innen

Vorgaben zur Ausgestaltung eines innerbetrieblichen Kontrollsystems für Steuern werden von der Finanzverwaltung jedoch nicht gemacht. Andererseits ergibt sich durch die Vorgabe der Prüfung im Einzelfall Raum zur Berücksichtigung der individuellen Verhältnisse des Unternehmens, z.B. hinsichtlich Art, Größe und Organisation. Angesichts der Intention der Finanzverwaltung ist aber auch erkennbar, dass eine vertrauensvolle Zusammenarbeit

² Abgabenordnung

³ Anwendungserlass zur Abgabenordnung

zwischen der Stadt Teublitz als Steuerpflichtige und der Finanzverwaltung ohne das präventive Instrument eines angemessenen internen Kontrollsystems für Steuer nicht auskommen wird.

Da nicht feststeht wann ein internes Kontrollsystem für Steuern als regelkonform einzustufen ist, ist es Aufgabe der Stadtverwaltung ein angemessenes und wirksames IKS für Steuern zu konzipieren und in der Praxis mit Leben zu füllen. Um die vom BMF gelassene Lücke zu füllen, ist insbesondere der IDW⁴-Praxishinweis 1/2016 "Ausgestaltung und Prüfung eines Tax Compliance Management Systems gemäß IDW PS 980", endgültig verabschiedet am 31.05.2017, für die künftige Ausgestaltung des IKS sowie der Leitfaden des Deutschen Städtetags heranzuziehen.

Unabhängig von der Frage, inwiefern die steuerliche Organisation der Stadt Teublitz bereits heute die Anforderungen an ein angemessenes und wirksames IKS für Steuern in der Praxis erfüllen kann, ist abzusehen, dass die bisherigen Steuerstandards und deren Überwachung in Bezug auf den IDW PS 980 bzw. den Handlungsempfehlungen des Deutschen Städtetags zu überarbeiten sein werden. Auch wenn möglicherweise nur wenig Neues erfunden werden muss, ist das Ziel mit Hilfe eines systematischen und risikoorientierten Ansatzes das Thema Steuerorganisation anzugehen auch mit vielfältigen organisatorischen Herausforderungen verknüpft und wird vermutlich nur in einem langfristigen Prozess umgesetzt werden können.

Für den Aufbau sowie Implementierung eines IKS für Steuern ist davon auszugehen, dass die zu treffenden Maßnahmen und Regelungen nur mit einer guten Mitwirkung aller beteiligten Stellen zum Erfolg führen können.

Bezüglich des Personalbedarfs für den Aufbau eines IKS Steuern kann nicht auf praktische Erfahrungswerte zurückgegriffen werden. Im Hinblick auf die sehr umfassende Aufgabenstellung, muss die externe fachliche Begleitung ebenfalls, in Betracht gezogen werden. In welchen Umfang dies nötig ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden.

Beschluss:

Dem Aufbau und dauerhaften Betrieb eines internen Kontrollsystems für Steuern unter dem Gesichtspunkt, die Einhaltung steuerlicher Pflichten in der Praxis der Stadtverwaltung angemessen und wirksam zu gewährleisten, wird zugestimmt.

Die Stadtkämmerei wird beauftragt, zusammen mit dem künftigen TCM-Beauftragten ein auf die Bedürfnisse der Stadt Teublitz zugeschnittenes internes Kontrollsystem für Steuern zu konzipieren, in der Praxis einzuführen und später dauerhaft zu betreuen.

Geändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 07.04.2022 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

⁴ Institut der Wirtschaftsprüfer

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Die Kommunalaufsicht beim Landratsamt Schwandorf hat mit Schreiben vom 27.06.2022 die Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2022 rechtsaufsichtlich gewürdigt. Genehmigungspflichtige Bestandteile enthält die Haushaltssatzung nicht. Die Haushaltssatzung wurde inzwischen amtlich bekannt gemacht.
2. In Bezug auf die zu erwartenden Engpässe bei der Gasversorgung im Winter wurden die öffentlichen Liegenschaften überprüft. Schule, Sporthalle und MGH werden mit Pellets beheizt. Wasserwerk und Klärwerk werden mit Gas versorgt. Prozessenergie ist hier aber der elektrische Strom. Rathaus, Bauhof und die meisten FF-Gerätehäuser sowie die Gemeindehäuser werden mit Gas beheizt. Bei Totalausfall kommen die Mitnutzung beheizter Gebäude und die Verwendung von elektrischen Heizgeräten in Betracht.
Zudem wird die Notversorgung des Wasserwerkes und des Klärwerkes bei Stromausfall vorbereitet.
3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Solarpark Richthof“ mit entsprechender 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Schreiben des Landratsamtes Schwandorf vom 08.06.2022 genehmigt. Mit Bekanntmachung vom 27.06.2022 ist diese Bauleitplanung „Sondergebiet Solarpark Richthof“ somit rechtskräftig.
4. Ebenso wurde mit Bekanntmachung vom 27.06.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans zum „Gewerbe- und Sondergebietes Teublitz Süd-Ost“ rechtskräftig. Eine Genehmigung des Landratsamtes Schwandorf war hierfür nicht erforderlich.
5. Die Erschließungsarbeiten für die Baugebiete Steinbruchäcker II und Dolling I + II sind abgeschlossen. Die Erschließungsanlagen gehen nun endgültig alle uneingeschränkt in den Verantwortungsbereich der Stadt Teublitz über. Hinsichtlich der vertraglich vereinbarten Ablöse der Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgungs- bzw. Entwässerungsanlage erfolgte entsprechend der getroffenen Regelungen in den jeweiligen städtebaulichen Verträgen eine Vergleichsberechnung mit den tatsächlichen Herstellungskosten dieser Erschließungsanlagen in den Baugebieten. Da die tatsächlichen Herstellungskosten die nach Vermessung errechneten Herstellungsbeiträge Wasser/Kanal (für die unbebauten Grundstücke) deutlich überstiegen, war keine Nachzahlung von Seiten des Erschließungsträgers I.D.L. GmbH & Co.KG mehr zu leisten.
6. Mit Beschluss vom 07.04.2022 verweigerte der Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Parteien in der Ganghofer Straße 14. Das Landratsamt Schwandorf bestätigte nun mit Bescheid vom 27.06.2022 die Sichtweise der Stadt Teublitz und erteilte dem Vorhaben keine Baugenehmigung, da es sich nicht in die nähere Umgebung einfügt und dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme aktuell widerspricht.
7. Mit Beschluss vom 06.05.2021 (Beschluss Nr. 55) verweigerte der Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen zu einem Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung von **fünf** Einfamilienhäusern mit je einer Doppelgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 174/2 und 174/3 der Gemarkung Premberg. Das Landratsamt Schwandorf stellte mit Bescheid vom 26. Oktober 2021 gegenüber dem Antragsteller fest, dass es bauplanungsrechtlich nicht

zulässig ist, auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 174/2 und 174/3 der Gemarkung Premberg fünf Einfamilienwohnhäuser mit je einer Doppelgarage zu errichten. Gegen den Bescheid des Landratsamtes haben der Antragsteller bzw. der Sohn des Antragstellers Klage zum Verwaltungsgericht Regensburg erhoben. Die Stadt war in dem Verfahren beigeladen. Mit Urteil vom 07.07.2022 wurde die Klage zurückgewiesen.

8. Die FF Münchshofen hat eine Rettungshundestaffel gegründet. Die Mitglieder der Staffel haben alle nötigen Prüfungen sowohl feuerwehrtechnisch als auch fachlich als Hundeführer und Ausbilder. Aktuell verfügt die Staffel über 5 geprüfte Hunde (4 weitere in Ausbildung) sowie 8 ausgebildete Helfer, davon zwei Dienstleistende mit Gruppenführerausbildung.

Anfragen in öffentlicher Sitzung

1. Schriftliche Anfragen von StR Pretzl

Gibt es in der Stadt Teublitz, im Hinblick auf die aktuelle „Energiekrise“, Vorbereitungen zum Einsparen von Energie und Rohstoffen? Wie z.B.

- temporäres abschalten der Beleuchtung / Bestrahlung öffentlicher Gebäude, wie dem Rathaus?
- Gespräche mit dem Bayernwerk über intelligente Straßenbeleuchtung oder die Straßenbeleuchtung später ein und früher auszuschalten?
- Brunnen an heißen Tagen abzuschalten um die Verdunstung von Trinkwasser zu verhindern?
- Ampel am Wochenende ausschalten?
- etc...

Erster Bürgermeister Beer führt aus, das Beleuchten des Rathauses kann ausgeschaltet werden. Bei der Straßenbeleuchtung besteht die Möglichkeit, diese spät in der Nacht abzuschalten. Dies sei aber eine Frage der Sicherheit.

Stadtrat Schmid bekräftigt, die Ampel im Zentrum soll abgeschaltet werden.

Stadtrat Bitterbier stellt fest, die neue Schaltung der Ampelanlage erzielt nicht die beabsichtigte Wirkung und ist ein Malheur.

Bauamtsleiterin Eichinger empfiehlt, die Schaltzeiten zu hinterfragen.

Stadtrat Unger sieht ebenfalls keine Verbesserung.

Erster Bürgermeister Beer weist auf die Komplexität der Ampelschaltung. Zur Verzögerung führe auch der „Grüne Pfeil“ in Richtung Maxhütte-Haidhof, da zunächst der Fußgängerverkehr abgewartet werden muss. Die Ampelschaltung soll bei der nächsten Verkehrsschau nochmals besprochen werden.

Stadtrat Bitterbier stellt nochmals fest, die Kreuzungen seien nicht verändert worden. Der „Grüne Pfeil“ beruhe auf seinem Antrag. Eine Änderung der Ampelschaltung deswegen sei nicht beabsichtigt gewesen. In der Bevölkerung herrsche riesiger Unmut wegen der Ampel.

Erster Bürgermeister Beer stellt fest, es sei unbestritten, dass es Beschwerden gebe. Bei der nächsten Verkehrsschau soll diese nochmals zum Thema gemacht werden. Das Bauprogramm 2023 des Staatlichen Bauamts sehe die Beseitigung der Querrinnen an den Kreuzungsbereichen vor.

2. Stadtrat Schmid, auch schriftliche Anfrage von StR Pretzl

Der Weg in Münchshofen beim Anwesen Preller soll angesät oder gepflastert werden. Bei Regen wird Schlamm und Geröll auf die Jurastraße geschwemmt.

Bauamtsleiterin Eichinger führt aus, hier seien bereits Maßnahmen geplant.

3. Stadträtin Kruschwitz:

Ist die Stadt auf einen Blackout bei der Stromversorgung im Bereich Wasser/Abwasser vorbereitet?

Erster Bürgermeister Beer berichtet, es gibt Planungen, große Dieselaggregate mit Fördermittel aus dem Katastrophenschutz zu beschaffen oder Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu errichten. Es ist beabsichtigt, die Angelegenheit in der Stadtratssitzung im Herbst zu beraten.

4. Stadtrat Ferstl

Premberger Bürger beschwerten sich über zunehmende Raser aus Richtung Köblitz. Stadträtin Kruschwitz erklärt, die Straße werde seit dem Ausbau des Flurweges dort von Pferdesportlern aus Richtung Dirnau genutzt.

Erster Bürgermeister Beer kündigt eine Meldung an den Zweckverband Verkehrssicherheit an.

5. Zweiter Bürgermeister Wutz:

Bürgerinnen aus der Glashütte hätten ihn angesprochen wegen der Überdachung einer Schulbushaltestelle dort.

Erster Bürgermeister Beer verweist darauf, dass diese Maßnahme bereits im Rahmen des Bürgerhaushaltes Berücksichtigung fand. Bauamtsleiterin Eichinger ergänzt, eine Unterstellhalle beim AWO-Kindergarten in der Münchshofener Straße werde nicht mehr benötigt und kann umgesetzt werden.

6. Stadtrat Bitterbier:

Die Behindertenbeauftragte Härtl soll im Stadtrat noch dieses Jahr einen Bericht erstatten. Ggf. sollten im Haushalt 2023 Maßnahmen eingeplant werden.

Erster Bürgermeister Beer kündigt die Einladung an.

7. Stadtrat Bitterbier:

In der MZ war ein Bericht über die Reaktivierung der Bahnstrecke von Burglengenfeld nach Maxhütte-Haidhof abgedruckt. Wie ist der aktuelle Sachstand?

Erster Bürgermeister Beer führt aus, es stehe ein Treffen beim Landratsamt Schwandorf an. Die Maßnahme würde ca. 20 Mio. € kosten. Dem Stadtrat wird anschließend der aktuelle Stand berichtet.

Ende der Sitzung: 22:50

Der Vorsitzende:

Der Niederschriftführer:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Franz Härtl
Geschäftsleiter

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 06.10.2022 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötsteinstraße 35, 93158 Teublitz
Vorsitzender:	Thomas Beer
Niederschriftführer:	Manuela Mandl

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 24 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 29.05.2020 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 23 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Erster Bürgermeister Beer verkündet vor Eintritt in die Tagesordnung die Absetzung des Tagesordnungspunktes 19 der nichtöffentlichen Sitzung.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Erster Bürgermeister	
Beer, Thomas	
Stadtratsmitglieder	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas, Dr.	
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Hermann-Reisinger, Rosemarie	
Hintermeier, Christian	
Kruschwitz, Johanna	
Liebl, Benjamin	
Liebl, Jasmin	
Münz, Maria	
Niederalt, Georg	
Pabst, Frank	
Pretzl, Markus	
Schmid, Johann	
Wilhelm-Dorn, Saskia	Abwesend ab TOP 15
Wutz, Robert	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Diel, Anna	
Härtl, Franz	
Janus, Doris	
Eichinger, Sabine	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Stadtratsmitglieder	
Quaas, Hannah	Entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Gedenken an den verstorbenen Stadtrat Herrn Roland Unger
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Berufung von Listennachfolger Herrn Christian Hintermeier in den Stadtrat der Stadt Teublitz - Neubesetzung von Ausschüssen, Gremien
- 2. Vorstellung Konzept Brand- und Katastrophenschutz für Stadt Teublitz, Ergebnisse aus dem Feuerwehrfachausschuss
- 3. Aufstellung des Bebauungsplanes "Brunnäckler II - Münchshofen"
 - Beschlussmäßige Behandlung der einzelnen eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung
 - Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange
- 4. Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) vom 29.06.2016, FINrn: 400, 401, 402/1,403/1 und 403/2, jeweils in der Gemarkung Teublitz
- 5. Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 21.02.2018, FINrn: 102/6, 101/3, 104/0 105/0, 105/2, 106/0, jeweils in der Gemarkung Münchshofen
- 6. Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) vom 29.09.2020, FINr: 101/7, Gemarkung Münchshofen
- 7. Gemarkungstausch zwischen den Städten Burglengenfeld und Teublitz
- 8. Regionale Windenergieplanung in der Planungsregion Oberpfalz-Nord;
 - Meldung von geeigneten Flächenvorschlägen
- 9. Bürgerhaushalt 2022
 - Entscheidung über die Umsetzung der eingegangenen Vorschläge
- 10. Festlegung der Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an Bevölkerung mit besonderem Bedarf (Einheimischenmodell)
- 11. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Grundstückszufahrt zur Industriestraße
 - Bauort: Nähe Industriestraße, Fl.Nr. 383/6, Gem. Katzdorf
- 12. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Grundstückszufahrt zur Industriestraße
 - Bauort: Nähe Industriestraße, Fl.Nr. 383/7, Gem. Katzdorf

13. Antrag auf Vorbescheid: Bau eines Einfamilienwohnhauses mit einer PKW Doppelgarage
- Bauort: Nähe Naabstraße 31, Fl.Nr. 396, Gem. Katzdorf
14. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Windkraftanlage (WKA) zur Erzeugung von Strom aus Windkraft
- Bauort: Nähe Aschhüttenweiher, Fl.Nr. 1010 oder 1011, Gem. Katzdorf
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung

Öffentlicher Teil:**Begrüßung****Gedenken an den verstorbenen Stadtrat Herrn Roland Unger**

Erster Bürgermeister Beer wendet sich zum Gedenken an den am 08.08.2022 verstorbenen Stadtrat Roland Unger mit folgenden Worten an das Gremium und die Zuhörer, insbesondere an die Ehefrau Cornelia Unger:

Liebe Conny,

der Stadtrat Teublitz nimmt Abschied von seinem Mitglied Roland Unger!
Roland Unger wurde von den Teublitzern Bürgerinnen und Bürgern im März 2020 in den Stadtrat gewählt und gehörte unserem Gremium bis zu seinem Tod an.

Im Bau- und Umweltausschuss und im Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt war Roland Unger als ordentliches Mitglied vertreten. Daneben war er Stellvertreter in weiteren Ausschüssen und in den Gremien des Abwasserzweckverbandes und des Zweckverbandes Städtedreieck.

Als Kommunalpolitiker war Roland Unger ein verantwortungsbewusster Anwalt unserer Bürgerinnen und Bürger, der sich bei allen seinen Entscheidungen von seinem sozialen Gewissen und seinem gesunden Urteilsvermögen leiten ließ.

Roland hat trotz seiner viel zu kurzen Amtszeit im Stadtrat seinen Fußabdruck hinterlassen und einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung unserer Stadt geleistet.

Alle die ihn während seines Lebens begleiten durften haben ihn als einen Menschen mit Pflichtgefühl, Fleiß und Verantwortungsbewusstsein gekannt.

Ich persönlich verliere mit ihm meinen besten Freund und guten Ratgeber.

Wir behalten Roland Unger in Erinnerung als eine Persönlichkeit von Format dessen Hingabe den Menschen der Stadt Teublitz galt.

Der Stadtrat von Teublitz dankt Roland Unger heute für sein unermüdliches Engagement für unsere Stadt und nimmt Abschied von einem Menschen, dessen Leben und Lebenswerk untrennbar mit unserer Stadt verbunden ist und bleibt.

Stets werden wir uns mit Respekt und Anerkennung an ihn erinnern.

Und nun bitte ich Sie, sich für eine Schweigeminute zum Gedenken an Roland Unger zu erheben.

Genehmigung der Niederschrift

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am **21.07.2022** wird genehmigt.

Abstimmung:

19 zu 0

Beschluss-Nr. 77**Berufung von Listennachfolger Herrn Christian Hintermeier in den Stadtrat der Stadt Teublitz - Neubesetzung von Ausschüssen, Gremien****Sachverhalt:**

Stadtrat Roland Unger ist am 08.08.2022 durch Tod aus dem Stadtrat ausgeschieden.

Nach Art. 37 Abs. 1 GLKrWG¹ sind die nicht gewählten sich bewerbenden Personen und die gewählten sich bewerbenden Personen, die nach Art. 31 Abs. 3 GO oder nach Art. 24 Abs. 3 LKrO das Amt nicht antreten können oder ausscheiden, in der Reihenfolge ihrer Stimmzahlen Listennachfolger; bei Stimmgleichheit entscheidet das Los.

Nach Abs. 2 ist über das Nachrücken eines Listennachfolgers in dem Zeitpunkt zu entscheiden, in dem der Listennachfolger zum Nachrücken berufen ist.

Der Listennachfolger rückt immer aus der Liste nach, auf welcher der Ausgeschiedene gewählt worden war, hier die Liste des Wahlvorschlages Christlich-Soziale Union in Bayern e.V. (CSU). Das gilt auch dann, wenn der Ausgeschiedene oder der Listennachfolger zwischenzeitlich die Partei oder Wählergruppe (bzw. die Fraktion) gewechselt hat (s. auch Nr. 84.5 GLKrWBek).

Aufgrund des Ergebnisses der Kommunalwahlen 2020 wurde als Listennachfolgerin gemäß Art 48 Abs. 3 GLKrWG Frau Christine Meier benachrichtigt.

Frau Meier lehnt mit Erklärung vom 26.08.2022 die Übernahme des Amtes nach Art. 48 Abs. 1 Satz 2 GLKrWG ab.

Als Listennachfolger wurde dann gemäß Art 48 Abs. 3 GLKrWG Herr Christian Hintermeier benachrichtigt.

Entscheidung über das Nachrücken des Listennachfolgers

Nach Artikel 48 Abs. 3 Satz 2 des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG) entscheidet der Stadtrat über das Nachrücken des Listennachfolgers. Hinderungsgründe gegen das Nachrücken von Herrn Christian Hintermeier in den Stadtrat sind nicht bekannt. Mit Erklärung vom 29.08.2022 hat Herr Christian Hintermeier mitgeteilt, dass er die Berufung zum Mitglied des Stadtrates annimmt.

¹ Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz

CSU-Fraktionssprecher Fleischmann gibt folgendes Statement zum Nachrücken von Herrn Hintermeier in den Stadtrat ab:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte und geschätzte Kolleginnen und Kollegen des Stadtrates Teublitz,
Sehr geehrte Damen und Herren,

der Entschluss der Beschlussvorlage zur Wahl des Herrn Hintermeier in den Stadtrat von Teublitz als Nachrücker für den verstorbenen Herrn Unger zu wählen, wird von jedem einzelnen Stadtrat persönlich getroffen werden.

Jeder einzelne Stadtrat in diesem Gremium wurde bei der letzten Wahl von den Wählern nicht nur aus persönlichen Gründen, sondern auch wegen der Zugehörigkeit zu einer Partei gewählt.

Es erscheint nun doch mehr als befremdlich, wenn nun plötzlich Herr Hintermeier ein Stadtratsmandat annimmt und im Anschluss daran von sich behauptet (und dies auch schriftlich so zu Protokoll gibt), dass er sich von seinen Wählern und damit auch von den Zielen seiner Partei entfernt hat und er somit seine Wähler nicht mehr vertreten kann, sondern nur noch seine eigene Meinung und dies noch dazu als Mitglied in einer anderen Partei.

Dieses Verhalten ist außer Zweifel Betrug an den Wählerinnen und Wählern, die mit der Person eines jeden einzelnen Mitglieds des Stadtrates nicht nur die Person, sondern auch eine Partei und deren Werte wählen. Die Wählerinnen und Wähler sehen sich bei einer Partei, und hier spielt es keine Rolle welche Partei, mit deren Zielen gut aufgehoben und vertreten.

Im Übrigen spielt es für uns, genauso wie für alle anderen hier keine Rolle, WO jemand geboren wurde und welche Vor- oder Nachteile daraus erwachsen. Eine daraus -wie auch immer- resultierende Denkweise werden wir uns nicht zu eigen machen.

Von heute auf morgen, mit welchen Hintergedanken auch immer, das Vertrauen der Teublitzer Bürger dermaßen zu hintergehen, ist nicht tolerierbar und ein Verhalten das der mündige Bürger sicherlich zu werten wissen wird.

Wir von der CSU-Fraktion werden weiterhin, wie bereits seit 2020 praktiziert, konstruktiv mit allen Fraktionen die im Stadtrat Teublitz vertreten sind zusammenarbeiten, vor allem im Sinne der Bürgerinnen und Bürger unserer aller Heimatstadt.

Vielen Dank!“

Stadtrat Brandl stellt fest, dass er ein generelles Problem mit derartigen Abstimmungen habe, bei denen es letztlich keine Entscheidungsmöglichkeit aus dem freien Willen heraus gebe.

Der Fraktionssprecher der Freien Wähler Stadtrat Pretzl wendet sich mit folgenden Worten an das Gremium:

„Ich hoffe, dass die heute und in der Presse aufgestellten hohen moralischen Anforderungen an einzelnen Personen nicht nur eingefordert werden, sondern dass man sich auch selbst daran misst.

Ebenso hoffe ich, dass wir zum Wohle von Teublitz weiterhin zusammenarbeiten werden und uns nicht in persönlichen Kleinkriegen verzehren.

Wir sind 20 - mit Bürgermeister- 21 erwachsene Menschen die auf den Grundpfeilern des

Grundgesetzes stehen und das Beste für alle Teublitzler rausholen wollen. Ich denke, das sollten wir hinkriegen, an uns scheitert es nicht.“

Beschluss:

Der Stadtrat fasst folgenden Beschluss:

Aufgrund des Ergebnisses der Stadtratswahlen vom 15. März 2020 rückt Herr Christian Hintermeier als Listennachfolger auf dem Wahlvorschlag der Christlich-Sozialen Union in Bayern e.V. (CSU) in den Stadtrat nach.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	16
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	
Abwesend:	3

Begrüßung des neuen Stadratsmitgliedes durch Erster Bürgermeister Beer:

Erster Bürgermeister Beer begrüßt Stadtrat Hintermeier als Rückkehrer, dem die Aufgaben und Pflichten des Stadtrats bereits bekannt sind und bietet eine vertrauensvolle Zusammenarbeit an.

Stadtrat Hintermeier braucht, nachdem er bereits dem vorherigen Stadtrat in der Periode 2014 bis 2020 angehörte, nicht nochmals vereidigt werden. Da Ersatzleute ein Anwartschaftsrecht haben, auf das, soweit nichts Gegenteiliges bestimmt ist, die für das volle Recht eines Stadratsmitglieds geltenden Bestimmungen anzuwenden sind, ist lt. <Prandl/Zimmermann/Büchner, Kommentar zur Gemeindeordnung> die Auffassung vertretbar, dass im vorgenannten Fall eine Eidesleistung entfällt.

Ausschussneubesetzungen

Mit dem Verlust des Amtes als Stadtrat für das verstorbene Mitglied Roland Unger sind auch dessen Sitze in den Ausschüssen und anderen Gremien neu zu besetzen.

Mit E-Mail vom 19.09.2022 teilt Stadtrat Pretzl mit, dass die Stadratsmitglieder Johann Schmid (FW), Maria Münz (parteilos) und Markus Pretzl (FW) zusammen mit dem künftigen Stadratsmitglied Christian Hintermeier (FW) beschlossen haben, ab sofort eine eigene Fraktion im Stadtrat Teublitz zu gründen. Der Name der Fraktion ist Freie Wähler Teublitz. Fraktionssprecher ist Markus Pretzl, stellv. Fraktionssprecher ist Johann Schmid.

Während der Wahlzeit im Gemeinderat eintretende Änderungen des Stärkeverhältnisses der Parteien und Wählergruppen sind auszugleichen (Art. 33 Abs. 3 Satz 1 GO).

Bisher bildeten die Stadträtinnen Hannah Quaas und Maria Münz eine für die Verteilung der Ausschusssitze maßgebliche Ausschussgemeinschaft. Die kooperative Verbindung von Stadträtin Quaas mit der SPD-Fraktion war insoweit unbeachtlich. Das Gleiche galt für die Stadträte Markus Pretzl und Johann Schmid. Die kooperative Verbindung von Stadtrat Pretzl mit der CSU-Fraktion und von Stadtrat Schmid mit der SPD-Fraktion war in Bezug auf die Verteilung der Ausschusssitze unbeachtlich.

Übertritte in eine andere Fraktion können auf die Ausschusssitzverteilung nur dann eine Auswirkung haben, wenn dadurch ein politischer Meinungswechsel der übergetretenen Mitglieder vorliegt. Eine für die Ausschussbesetzung beachtliche Änderung des Stärkeverhältnisses der Fraktionen und Gruppen liegt dann vor, wenn der Eintritt oder Übertritt eines Gemeinderatsmitglieds in eine aus den Mitgliedern einer anderen Partei oder

Wählergruppe gebildete Fraktion oder Gruppe eine Abkehr von bisherigen (politischen) Positionen und Wählerschaften verbunden mit der Hinwendung zu der neuen Gruppierung darstellt². Ob eine solche Abkehr vorliegt, ist anhand aller Umstände des Einzelfalls festzustellen. Mit der Abkehr von den bisherigen Positionen und Wählerschaften muss zugleich eine Hinwendung zu der neuen Gruppierung verbunden sein³.

Frau Münz und Herr Hintermeier haben auf Anfrage der Verwaltung beide schriftlich erklärt, dass der Eintritt/Übertritt in die Fraktion der Freien Wähler eine Abkehr von bisherigen (politischen) Positionen und Wählerschaften verbunden mit der Hinwendung zu den Freien Wählern darstellt⁴.

Damit hat die Fraktion der Freien Wähler 4 Mitglieder. Für den für die Verteilung der Ausschusssitze nicht beachtlichen Fraktionsstatus sind laut Geschäftsordnung drei Mitglieder erforderlich.

Nach Art. 33 Abs. 1 GO regelt der Gemeinderat die Zusammensetzung der Ausschüsse in der Geschäftsordnung (Art. 45); die Mitglieder werden vom Gemeinderat für die Dauer der Wahlzeit aus seiner Mitte bestellt. (Erl. 1) Hierbei hat der Gemeinderat dem Stärkeverhältnis der in ihm vertretenen Parteien und Wählergruppen Rechnung zu tragen. Die Bestellung anderer als der von den Parteien oder Wählergruppen vorgeschlagenen Personen ist nicht zulässig.

Neuberechnung der Ausschusssitze

Verfahren: **Hare-Niemeyer** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 GeschO)

Gremium	Gesamt	CSU	SPD	FW	GRÜNE
Stadtrat	20	9	6	4	1
		Los			Los
Haupt- und Finanzausschuss	10	4,50	3,00	2,00	0,50
		4,50	3,00	2,00	0,50
		Los			Los
Bau- und Umweltausschuss	10	4,50	3,00	2,00	0,50
		4,50	3,00	2,00	0,50
Rechnungsprüfungsausschuss	7	3	2	2	0
Zahlenbruchteile	7	3,15	2,10	1,40	0,35
Ausschuss für Kultur u. Soziales	8	4	2	2	0
Zahlenbruchteile	8	3,60	2,40	1,60	0,40
Ferienausschuss	8	4	2	2	0
Zahlenbruchteile	8	3,60	2,40	1,60	0,40

² (VGH, FSt 2000 RdNr. 208; OVG Koblenz, NVwZ 1983, 488 [OVG Rheinland-Pfalz 14.07.1982 - 7 B 29/82])

³ (VGH, BayVBI 1993, 81/82 = FSt 1992 RdNr. 286 = NVwZ-RR 1993, 503 [VGH Bayern 15.07.1992 - 4 B 91.3106])

⁴ (VGH, FSt 2000 RdNr. 208; OVG Koblenz, NVwZ 1983, 488 [OVG Rheinland-Pfalz 14.07.1982 - 7 B 29/82])

Die Freien Wähler erhalten immer einen Ausschusssitz hinzu, die GRÜNEN verlieren zunächst alle Ausschusssitze.

Jeweils ein Sitz im Haupt- und Finanzausschuss und im Bau- und Umweltausschuss sind neu zu verteilen. Zwischen der CSU und den GRÜNEN gibt es jeweils eine Pattsituation. Haben dabei mehrere Parteien oder Wählergruppen gleichen Anspruch auf einen Sitz, so ist nach Art. 33 Abs. 1 Satz 3 GO i.V.m. § 6 Abs. 1 Satz 6 Geschäftsordnung des Stadtrates ein Losentscheid herbeizuführen.

CSU-Fraktionssprecher Fleischmann bringt nachfolgende Aussage zu den Ausschussumbesetzungen vor:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zwei mehr als fragwürdige Entscheidungen zweier Stadträte, die - nach unserer Information – von einer Vielzahl der Bürgerinnen und Bürger nicht gutgeheißen werden, lösen im Stadtrat eine Ausschussumbesetzung aus.

Als Zeichen des Respektes gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern, gegenüber den Wählerinnen und Wählern haben sich die Fraktionen aus SPD, den Grünen und der CSU im Vorfeld über die Besetzung der Ausschüsse geeinigt. Ein vorgesehenes Losverfahren spiegelt nicht das wider, was die Mitglieder dieser Parteien unter Demokratieverständnis, Kompromissbereitschaft und guter Zusammenarbeit verstehen. Es sollen nicht das Losglück oder persönliche Befindlichkeiten über die bestmögliche Besetzung entscheiden, sondern das Interesse und die Befähigung zur Wahrnehmung der Aufgaben als Ausschussmitglied.

Deswegen möchte ich folgenden Vorschlag machen:

Frau Wilhelm-Dorn, CSU, überlässt Frau Quaas, Die Grünen, die Stelle im Haupt- und Finanzausschuss.

Frau Wilhelm-Dorn übernimmt die Stelle im Bauausschuss.

Vielen Dank!“

Stadtrat Pretzl möchte wissen, warum der Geschäftsordnungsausschuss nicht neu besetzt wird.

Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass dieser Ausschuss nur am Anfang der Wahlperiode einmal zusammentritt, um die Geschäftsordnung zu regeln. Danach wird der Geschäftsordnungsausschuss nicht mehr benötigt, deshalb wird dieser auch nicht neu besetzt.

Losentscheid

Die Durchführung des Losentscheides ist in § 91 der **Gemeinde- und Landkreiswahlordnung – GLKrWO** geregelt.

Falls ein Losentscheid erforderlich ist, betraut der Stadtrat durch Beschluss eines seiner Mitglieder mit der Herstellung, ein anderes mit der Ziehung des Loses; keines von beiden darf der CSU oder den GRÜNEN angehören. Das mit der Ziehung betraute Mitglied darf bei der Herstellung des Loses nicht anwesend sein. Bei der Ziehung des Loses dürfen zwar die sich bewerbenden Personen, nicht jedoch das mit der Herstellung betraute Mitglied anwesend sein.

Mit der Anfertigung der Lose wird Stadratsmitglied Haberl betraut.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	20
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Mit der Ziehung der Lose wird Stadratsmitglied Hermann-Reisinger betraut.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen:	20
NEIN-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Haupt- und Finanzausschuss:

Losentscheid:

Stadratsmitglied Hermann-Reisinger verlässt den Sitzungssaal.

Stadratsmitglied Haberl schreibt CSU bzw. GRÜNE auf leere Zettel, faltet diese zweimal, gibt sie in die bereitgestellte Losbox und verlässt den Sitzungssaal.

Stadratsmitglied Hermann-Reisinger kehrt in den Sitzungssaal zurück und zieht ein Los.

Es wird das Los CSU gezogen.

Bau- und Umweltausschuss

Losentscheid:

Stadratsmitglied Hermann-Reisinger verlässt den Sitzungssaal.

Stadratsmitglied Haberl schreibt CSU bzw. GRÜNE auf leere Zettel, faltet diese zweimal, gibt sie in die bereitgestellte Losbox und verlässt den Sitzungssaal.

Stadratsmitglied Hermann-Reisinger kehrt in den Sitzungssaal zurück und zieht ein Los.

Es wird das Los GRÜNE gezogen.

Stadträtin Quaas teilt mit Email vom 04.10.2022 folgendes mit:

Aus beruflichen Gründen kann ich an der Stadtratssitzung am Donnerstag leider nicht teilnehmen.

Sollte bei der Auslosung der Sitze das Vorschlagsrecht bei den Grünen liegen, so ist Andreas Bitterbier als unser Fraktionssprecher berechtigt (oder von mir bevollmächtigt) die Sitzverteilung wie abgesprochen zur Wahl zu stellen:

Den zu verlosenden Sitz im Bauausschuss wird Frau Saskia Wilhelm -Dorn erhalten. Ich werde sie vertreten. Eine zweite Vertretung darf die CSU benennen. Den zu verlosenden Sitz im Haupt- und Finanzausschuss werde ich gerne übernehmen. Meine Vertretung soll Frau Saskia Wilhelm-Dorn sein. Als zweite Vertretung möchte ich Frau Renate Frey-Forster vorschlagen.

Es besteht eine weitere Absprache mit der neu gegründeten FW-Fraktion: sie haben mir angeboten meinen Sitz im Kulturausschuss behalten zu können. Für diesen Sitz werden sie die Vertretungen benennen.

Es werden folgende Sitze neu besetzt:

Haupt- und Finanzausschuss

Vorschlagsrecht: **CSU (Nachbesetzung StR Unger und Losergebnis):**

Für den Fall, dass der Sitz im Haupt- und Finanzausschuss den GRÜNEN zugewonnen wird:

Steht danach aufgrund geänderter Stärkeverhältnisse einer Fraktion ein **Sitz** im Ausschuss weniger zu als bisher, so scheidet das Gemeinderatsmitglied aus, das die Änderung des Stärkeverhältnisses (z. B. durch Fraktionsaustritt) herbeigeführt hat. Ist dieses Gemeinderatsmitglied in keinem Ausschuss vertreten, so kann die Fraktion, aus der das Gemeinderatsmitglied ausgeschieden ist, die Kriterien für die Frage, welches Ausschussmitglied abberufen ist, selbst festlegen (z. B. Stimmzahl bei der Gemeinderatswahl, Fachkompetenz). Die Entscheidung über den Verlust der Mitgliedschaft im Ausschuss trifft jedoch der Gemeinderat durch Beschluss; er ist dabei aber an den Vorschlag der Fraktion gebunden. Das abberufene Ausschussmitglied kann gegen die Abberufung Feststellungsklage erheben. Ein automatischer Verlust der Mitgliedschaft in Ausschüssen erfolgt nur bei einem Verlust des Amtes als Gemeinderatsmitglied.

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertreter*in	2. Stellvertreter*in
Neu zu besetzen sind die rot umrandeten Positionen bzw. ein Sitz ist zu streichen	Beer Georg	Liebl Benjamin	Niederalt Georg
	Dr. Brandl Thomas	Liebl Jasmin	Wilhelm-Dorn Saskia
	Kruschwitz Johanna	Fleischmann Georg	Niederalt Georg
	Quaas Hannah	Wilhelm-Dorn Saskia	Frey-Forster Renate
	Wutz Robert	Niederalt Georg	Fleischmann Georg

Vorschlagsrecht: **Freie Wähler:**

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertreter*in	2. Stellvertreter*in
Besetzt	Pretzl Markus	Schmid Johann	Münz Maria
Neu zu besetzen	Hintermeier Christian	Münz Maria	Schmid Johann

Bau- und Umweltausschuss

Vorschlagsrecht: **CSU (Nachbesetzung StR Unger und Losziehung, ggf Sitzverlust):**

	Ordentliches Mitglied	1.Stellvertreter*in	2. Stellvertreter*in
Neu zu besetzen ist der rot umrandete Sitz bzw. streichen	Fleischmann Georg	Kruschwitz Johanna	Wutz Robert
	Liebl Benjamin	Wutz Robert	Beer Georg
	Liebl Jasmin	Dr. Brandl Thomas	Beer Georg
	Niederalt Georg	Wutz Robert	Kruschwitz Johanna

Vorschlagsrecht: **Freie Wähler:**

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertreter*in	2. Stellvertreter*in
Besetzt	Schmid Johann	Pretzl Markus	Quaas Hannah
Neu zu besetzen	Münz Maria	Hintermeier Christian	Pretzl Markus

Vorschlagsrecht: **GRÜNE:**

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertreter*in	2. Stellvertreter*in
Neu zu besetzen	Wilhelm-Dorn Saskia	Quaas Hannah	Beer Georg

Rechnungsprüfungsausschuss

Vorschlagsrecht: **CSU (Nachbesetzung StR Unger):**

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertreter*in	2. Stellvertreter*in
	Liebl Jasmin	Liebl Benjamin	Wilhelm-Dorn Saskia
Neu zu besetzen	Kruschwitz Johanna	Fleischmann Georg	Dr. Brandl Thomas
	Niederalt Georg	Beer Georg	Wutz Robert

Vorschlagsrecht: **Freie Wähler:**

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertreter*in	2. Stellvertreter*in
Besetzt	Pretzl Markus	Hintermeier Christian	Münz Maria
Neu zu besetzen	Schmid Johann	Münz Maria	Hintermeier Christian

Ferienausschuss

Vorschlagsrecht: **CSU (Nachbesetzung StR Unger):**

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertreter*in	2. Stellvertreter*in
	Beer Georg	Liebl Jasmin	Wilhelm-Dorn Saskia
Neu zu besetzen	Dr. Brandl Thomas	Wutz Robert	Niederalt Georg
	Fleischmann Georg	Kruschwitz Johanna	Wutz Robert
	Liebl Benjamin	Wilhelm-Dorn Saskia	Liebl Jasmin

Vorschlagsrecht: **Freie Wähler:**

	Ordentliches Mitglied	1. Stellvertreter*in	2. Stellvertreter*in
Besetzt	Schmid Johann	Pretzl Markus	Münz Maria
Neu zu besetzen	Hintermeier Christian	Münz Maria	Pretzl Markus

Ausschuss für Kultur und Soziales

Vorschlagsrecht: **CSU (Nachbesetzung StR Unger):**

	Ordentliches Mitglied	1.Stellvertreter*in	2. Stellvertreter*in
	Fleischmann Georg	Kruschwitz Johanna	Liebl Benjamin
Neu zu besetzen	Liebl Jasmin	Liebl Benjamin	Wilhelm-Dorn Saskia
	Niederalt Georg	Beer Georg	Dr. Brandl Thomas
	Wutz Robert	Wilhelm-Dorn Saskia	Kruschwitz Johanna

Vorschlagsrecht: **Freie Wähler:**

	Ordentliches Mitglied	1.Stellvertreter*in	2. Stellvertreter*in
Besetzt	Pretzl Markus	Beer Georg	Schmid Johann
Neu zu besetzen	Quaas Hannah	Münz Maria	Frey-Forster Renate

Bei der Entsendung von Vertretern der Stadt in andere Organisationen ist im Gegensatz zur Bildung der Ausschüsse die Spiegelbildlichkeit in Bezug auf das Stärkeverhältnis im Stadtrat nicht vorgeschrieben (Art. 33 Abs. 1 Satz 2 GO⁵, § 7 der Geschäftsordnung). Der Stadtrat beschließt mit einfacher Mehrheit.

Zweckverband Städtedreieck

Vorschlagsrecht: Stadtrat (**Nachbesetzung StR Unger**):

1. Stellvertreter für Saskia Wilhelm-Dorn:

Kruschwitz Johanna

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung für die Städte Maxhütte-Haidhof und Teublitz

Vorschlagsrecht: Stadtrat (**Nachbesetzung StR Unger**):

1. Stellvertreter für Fleischmann Georg

Wutz Robert

⁵ Bayerische Gemeindeordnung

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Neubesetzung der Ausschüsse sowie die Entsendung in andere Gremien wie oben dargestellt.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 78**Vorstellung Konzept Brand- und Katastrophenschutz für Stadt Teublitz, Ergebnisse aus dem Feuerwehrfachausschuss****Sachverhalt:**

Im Jahr 2020 wurde auf Basis des vom Stadtrat am 05.11.2019 beschlossenen Feuerwehrbedarfsplans für das Städtedreieck und die darin enthaltenen Aufgabenstellungen für die Stadt Teublitz mit den jeweiligen Kommandanten der Feuerwehren Teublitz, Katzdorf, Münchshofen und Saltendorf eine Bestandsaufnahme gemacht.

Ferner wurde mit der neuen Landkreisführung KBR Demleitner sowie mit dem zuständigen KBI Schmidt und KBM Dechant über das Feuerlöschwesen im Stadtgebiet Teublitz und die Optimierungspotentiale gesprochen.

Die Ergebnisse aus diesen Gesprächen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Der FFW-Bedarfsplan STD stellt für Teublitz die Mindestanforderungen an das Feuerlöschwesen dar um den ges. Auftrag zu erfüllen.
- Das Konzept der starken Stützpunktfeuerwehr und der Ortsfeuerwehren mit Mindestausstattung basiert auf der strategischen Ausrichtung aus den 90er Jahren.
- Die Einwohnerzahlen, die Flächen und Gebäude sowie die Anforderungen haben sich markant seit den 90er Jahren geändert
- Kein Konzept zum Katastrophenschutz (Stichwort: Energiekrise, Ahrtal, Klimaveränderungen) vorhanden
- Bisher gibt es für das Stadtgebiet kein einheitliches Gesamtkonzept in Bezug auf die Anschaffungen (Kleidung, Auto, etc.) für die FFW.
- Ausbildung der „Aktiven“ wird immer umfangreicher
- Entlastung der Kommandanten durch klar strukturierte Prozesse fehlt
- Nachwuchsarbeiten für Aktiventruppe wird immer schwieriger
- Guter Zeitpunkt zur Weiterentwicklung, da
 - Investitionen in die FFW-Häuser (Saltendorf und Münchshofen) anstehen
 - Die Kommandanten im Bereich der fachlichen Ausbildung sowie der Motivation ihrer Mitglieder sehr gut aufgestellt sind
 - Die Entwicklung der Mitglieder aktuell positiv ist
 - Die Aufgabenschwerpunkte für die Zukunft sich weiterhin ändern werden

Auf Basis dieser Ergebnisse wurde für das Stadtgebiet Teublitz der Fachausschuss für das Feuerlöschwesen und den Katastrophenschutz Teublitz gegründet.

Mitglieder:

Kommandant FFW Teublitz
Kommandant FFW Katzdorf
Kommandant FFW Münchshofen
Kommandant FFW Saltendorf
FFW-Sachbearbeitung der Stadt
Kämmerer Stadt Teublitz
Bürgermeister Stadt Teublitz

Leitung des Gremiums
Vorsitzender: Bürgermeister Stadt Teublitz

Im laufenden Jahr wurden dabei in diversen Sitzungen das in der Anlage befindliche Konzept zum Brand und Katastrophenschutz für das Stadtgebiet Teublitz erarbeitet und einstimmig im Fachausschuss verabschiedet.

Im Nachgang wurde das Konzept KBR Demleitner, KBI Schmid und KBM Dechant vorgestellt die dieses Konzept ebenfalls befürworten.

Das Konzept soll bei einer eventuellen Fortschreibung des FFW-Bedarfsplan STD als Basis für die Stadt Teublitz gelten.

Erster Kommandant der Freiwilligen Feuerwehr Teublitz Johannes Schindler stellt das Konzept zum Feuerwehr- und Katastrophenschutzwesen der Stadt Teublitz in einer Präsentation ausführlich vor.

Stadtrat Bitterbier spricht Lob für den neu gegründeten Arbeitskreis aus und erklärt, dass die SPD/Grüne-Fraktion den Beschlussvorschlag unterstützen werde.

Stadtrat Ferstl spricht die Verbesserung der Feuerwehrhäuser aufgrund der UVV an und stellt fest, dass diese Aussage recht allgemein gehalten war.

Erster Bürgermeister Beer erläutert, dass kleinere Mängel wie beispielsweise Feuermelder, Absauganlagen und dergleichen bereits berichtigt bzw. erneuert wurden. Die Feuerwehrhäuser in Saltendorf und Münchshofen können allerdings durch solche Maßnahmen nicht mehr auf den aktuellen Stand gebracht werden. Daher ist der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Saltendorf, welcher ja bereits beschlossen wurde, für das Jahr 2023, sowie der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Münchshofen im Jahr 2024/2025 geplant, um dann wieder den Anforderungen entsprechen zu können.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt das Konzept für den Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Teublitz.

Die Verwaltung wird beauftragt in den jeweiligen Haushaltsplanungen die Anschaffungen zu berücksichtigen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 79

Aufstellung des Bebauungsplanes "Brunnäcker II - Münchshofen"
- Beschlussmäßige Behandlung der einzelnen eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnäcker II“ beschlossen. Die Planung vom 21.07.2022 wurde gebilligt.

In der Zeit vom 05.08.2022 – 09.09.2022 fand die Beteiligung der Fachstellen statt und die Planung lag von 09.08.2022 – 09.09.2022 öffentlich aus. Es konnten Hinweise und Einwände zu dieser Bauleitplanung vorgebracht werden.

Die einzelnen Stellungnahmen wurden gesammelt und liegen nun dem Stadtrat zur Entscheidung vor.

Stellungnahmen aus der Fachstellenbeteiligung:

	Stellungnahme	Abwägung
1.	Landratsamt Schwandorf, Untere Immissionsschutzbehörde Stellungnahme vom 10.08.2022	
	<p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird folgendes angeregt:</p> <p>In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen wird unter 7. unter anderem auch die Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen zu Heizzwecken (Hackschnitzel oder Pellets) besonders empfohlen. Aufgrund der Hanglage können sich bei der Ableitung von Abgasen aus Feststofffeuerungen an den Nachbargebäuden Probleme ergeben, sofern die in § 19 Abs. 1 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) genannten Bedingungen nicht erfüllt sind.</p> <p>Aus fachtechnischer Sicht wird deshalb angeregt, in den Hinweisen an dieser Stelle explizit noch auf den § 19 Abs. 1 der 1. BImSchV hinzuweisen.</p> <p>Ansonsten besteht aus fachtechnischer Sicht mit dem Bebauungsplan Einverständnis.</p>	<p>In die Hinweise wird noch der Hinweis auf § 19 Abs.1 der 1. BImSchV ergänzt.</p>
2.	Landratsamt Schwandorf, Bauleitplanung Stellungnahme vom 19.08.2022	
	<p>Um Missverständnisse im Vollzug zu vermeiden, wird empfohlen, die nachfolgenden Punkte weitestgehend zu überarbeiten:</p> <p>Zum Textteil:</p> <p>Rechtsgrundlage: Auch bei BayBO ist die</p>	<p>Hierbei wird auf die derzeit geltende</p>

<p>Fassung zu konkretisieren</p> <p>Zu Punkt 7 Nicht überbaubare Grundstücksflächen) Da bei den Parzellen 5, 6 und 9 die Garagen, Carports und genehmigungsfreie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur außerhalb der Baumfallgrenze errichtet werden dürfen, wäre hier, um Missverständnisse zu vermeiden, noch zu konkretisieren, dass hier der Bereich südöstlich der Baumfallgrenze gemeint ist.</p> <p>Bei der Maximalhöhe von 1m für Zäune und Hecken im Bereich der Sichtdreiecke ist zu konkretisieren, ob es sich hier um die Ansichtshöhe oder z.B. um die Höhe über bestehenden oder über geplanten Geländen handelt.</p> <p>Zu Punkt 9 Höhe baulicher Anlagen) Garagen: Die Festsetzung hinsichtlich des mind. 1 m Abstandes von Garagen zu Grundstücksgrenzen, sofern sie nicht direkt an der Grenze stehen, ist ebenfalls unter Punkt 8 „Garagen“ aufzunehmen. Die Bezeichnung „Bauwerber des zweiten Gebäudes“ ist m.E. irreführend. Möglicherweise wäre hier die Bezeichnung „Nachfolgende Bauwerber“ oder „spätere Bauwerber“ unmissverständlicher zu verstehen.</p> <p>Zusatz: Für die bessere Lesbarkeit/Gliederung des Textes ist der Absatz zu Wandhöhen mit einer Leerzeile von den Festsetzungen zu Garagen zu trennen. Alternativ kann der Begriff „Wandhöhe“ um „Wandhöhe Garage“ ergänzt werden, damit eindeutig hervorgeht, dass es sich hier lediglich um die Wandhöhen der Garagen handelt und nicht um die der Wohngebäude.</p> <p>Zu Punkt 10 Nutzung von Strahlungsenergie) Im Planteil wird erläutert, dass die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50% mit PV-Modulen auszustatten sind. Unter Punkt 10 des Textteils heißt es jedoch, dass mind. 20m² der Dachfläche mit PV-Modulen zu versehen sind. Hier sollte man sich auf eine „Maßeinheit“ einigen. Entweder 50 % der nutzbaren Dachfläche oder mind. 20 m².</p>	<p>Fassung der BayBO vom 01.02.2021 verwiesen.</p> <p>Unter Punkt 7 wird der Hinweis bezüglich des südöstlichen Bereichs der Baumfallgrenze ergänzt.</p> <p>Hinsichtlich der Maximalhöhe von Zäunen und Hecken im Bereich des Sichtdreiecks ist die Oberkante der neu geplanten Erschließungsstraße der maßgebliche Bezugspunkt. Die Planunterlagen werden entsprechend geändert.</p> <p>Unter Punkt 8 wird wie vorgeschlagen der in Punkt 9 festgelegte Abstand von Garagen zur Grundstücksgrenze ebenfalls mit aufgenommen und die Bezeichnung „Bauwerber des zweiten Gebäudes“ durch „späterer Bauwerber“ geändert.</p> <p>Der Begriff „Wandhöhe“ wird ergänzt mit „Wandhöhe Garage“</p> <p>Es wurde bereits nach Versand der Planunterlagen festgestellt, dass hier bei der Überarbeitung des endgültigen Planentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung ein Fehler unterlaufen ist. Die erfolgte Änderung wurde nur teilweise übernommen. Dies hat das Planungsbüro umgehend korrigiert und die Festsetzung einheitlich auf „mind. 20 m² der Dachfläche“ geändert.</p>
--	--

<p>M.E. ist hier zu konkretisieren wann die PV-Anlage fertiggestellt sein muss bzw. bis wann spätestens das unabhängige Sachverständigengutachten vorgelegt werden muss. Ein geeigneter Zeitpunkt wäre das Datum der Nutzungsaufnahme.</p> <p>Da gem. Textteil an anderer Stelle angebrachte PV-Module auf die Solarmindestfläche angerechnet werden können, wäre auch hier bzw. zuvor zu konkretisieren, ob damit die 50% der nutzbaren Dachfläche oder die mind. 20 m² gemeint sind. Sofern durch die Gemeinde einige Typen von Fassadenmodulen nicht gewünscht sind, da sich diese möglicherweise ungünstig auf das Erscheinungsbild der Gebäude und das Baugebiet auswirken könnten, so wären diese Module explizit auszuschließen. Umgekehrt könnte durch die Gemeinde auch vorgeschrieben werden, welche Modultypen (neben den Dachmodule) denkbar und erlaubt sind. Auch sollte m.E. darauf hingewiesen werden, dass sicherzustellen ist, dass andere Häuser oder Verkehrsteilnehmer nicht durch die Module geblendet oder anderweitig beeinträchtigt werden.</p> <p>Zu Punkt 15 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)</p> <p>(1) Fassaden: Hier ist zu konkretisieren was mit „Holzhäuser“ gemeint ist. Sind hier Gebäude in Holzkonstruktion tatsächlich nicht zulässig oder sind hier vielmehr massive und oftmals viel zu wuchtige Rundstamm-Blockhäuser gemeint? Diese wären m.E. auszuschließen, Holzhäuser m.E. prinzipiell jedoch nicht.</p> <p>(2) Kniestock: Bitte konkretisieren Sie was damit gemeint ist, wenn Sie schreiben, dass 3-geschossige Ansichtsflächen talseitig nicht zulässig sind. Sind hier lediglich die Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen) gemeint oder die Wandansichtsflächen? Sollte es sich um Wandansichtsflächen handeln, so wären die Schemaschnitte im Planteil entsprechend anzupassen, denn hier werden eindeutig 3-geschossige Ansichtsflächen dargestellt. Macht es hier Sinn, für Garagen eine abweichende Bauweise festzusetzen und die</p>	<p>Es wird sowohl für die Fertigstellung der PV-Anlage als auch für die evtl. Vorlage eines Sachverständigengutachtens als Frist das Datum der Nutzungsaufnahme festgelegt.</p> <p>Es werden aufgrund der evtl. gegebenen Blendsituation und aufgrund des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gebäude im Baugebiet lediglich Dachmodule als Ausführung für PV- und Solaranlagen vorgeschrieben. Der Textteil wird dementsprechend angepasst.</p> <p>Es waren hier lediglich Rundstamm-Blockhäuser gemeint. Diese Festsetzung wird allerdings im Bebauungsplan nun zurückgenommen. Ein Verbot wird aus städtebaulicher Sicht nicht für notwendig erachtet. Das bereits bestehende Rundstamm-Blockhaus im nahe liegenden Baugebiet „Schlosszelläcker“ beeinträchtigt das Ortsbild in keiner negativen Weise.</p> <p>Es geht hier um 3-geschossige Ansichtsflächen nach den Öffnungen in der Fassade (Fenster, Türen). Die Schemaschnitte werden korrigiert und zur Verdeutlichung die zulässigen Dachneigungen angepasst.</p> <p>Bezüglich der Garagen wurde aufgrund der Hangsituation eine abweichende</p>
--	---

<p>Garagen vom Art. 6 BayBO loszulösen? M.E. lässt Art. 6 BayBO sehr wohl Grenzgaragen zu und zwar in einer Länge von 9 m wie sie unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen beschrieben werden. Sollte hier eine andere Intention dahinterstehen (z.B. Garagen auch höher als 3m zulässig?), so ist dies näher zu erläutern, denn aktuell geht dies aus der Festsetzung nicht hervor.</p> <p>(3) Dachgestaltung: Im Textteil heißt es hier, dass Flachdächer auf Garagen zu begrünen sind. Im Planteil steht geschrieben, dass Flachdächer nur „nach Möglichkeit“ zu begrünen sind. Hier sind die Festsetzungen aufeinander einheitlich und unmissverständlich abzustimmen.</p> <p>Zu Punkt 16 <i>Gestaltung der unbebauten Flächen</i>) (3) M.E. sollte der Passus bzgl. untergeordneter Anbauten nicht unter „Gestaltung der unbebauten Flächen“ aufgeführt werden, sondern bei der Erläuterung der Hauptgebäude, da unter „Gestaltung der unbebauten Flächen“ m.E. nicht automatisch bzw. intuitiv erwartet werden kann, dass hier wichtige Festsetzungen für die Hauptgebäude enthalten sind.</p> <p>Zu Punkt 17 <i>Einfriedungen</i>) (2) Hier ist analog zu Punkt 12 „Stützelemente“ oder letzter Satz des Punkt 17 Absatz 3 zu Sichtschutzelementen ein eindeutiger Höhenbezug für den unteren Bezugspunkt aufzunehmen, um die Gesamthöhe von max. 1,20 m für Einfriedungen unmissverständlich festzumachen. Gleiches gilt für Maximalhöhe der Zaunsockel. Ebenso ist zu konkretisieren, ob Zaunsockel zu den max. 1,20 m Höhe hinzugerechnet werden oder darin enthalten sind.</p> <p>Zusatz bei Aufschüttungen: Im Bereich der Übergänge an der Grundstücksgrenze muss auf das natürliche Gelände abgestellt werden. Maximal zulässiger Böschungswinkel 1:1,5.</p> <p><u>Zum Planteil:</u></p> <p>Sofern es sich bei der Vollgeschosszahl, wie in der Nutzungsschablone beschrieben, um eine zwingende Festsetzung handelt, so ist II</p>	<p>Bauweise zur Bay. Bauordnung festgelegt. Bei den Parzellen 5, 6, 9, 12, 13, 14, 15, und 16 ist eine zweigeschossige Ausführung der Garage an der Grundstücksgrenze zulässig, welche straßenseitig eine Wandhöhe von max. 3 m (entsprechend der Wandhöhenfestsetzung in Ziff. 9) nicht überschreiten darf. Talseitig ist für diese Garagen allerdings eine Höhe von max. 5,00 m (gemessen ab geplanten neuen Geländen) zulässig.</p> <p>Im Planteil wird der Zusatz „nach Möglichkeit“ entfernt, so dass eine unmissverständliche Regelung entsteht.</p> <p>Der Passus bzgl. der untergeordneten Anbauten wird zu den Erläuterungen zum Hauptgebäude verschoben.</p> <p>Zur Konkretisierung der Maximalhöhe von Stützelementen, Sichtschutzelementen, Einfriedungen und Zaunsockeln wird in den Planunterlagen mit aufgenommen, dass hier die neu geplante Geländeoberfläche der maßgebliche Bezugspunkt ist.</p> <p>Der letzte Satz von Punkt 17 Abs.3 wird zum neuen Abs.4 und es wird ergänzt, dass er für Abs.1-3 gilt. Ebenso wird ergänzt, dass die Sockelhöhe auf die Zauhöhe angerechnet wird.</p> <p>Der Zusatz wird bei „Aufschüttungen“ entsprechend ergänzt.</p> <p>Es wäre auch eine eingeschossige Bauweise erlaubt. Somit wurde bewusst</p>
---	--

	<p>einzukreisen (siehe Anlage zur PanZV Nr. 2.8)</p> <p>In den Schemaschnitten sind die Maßketten und Beschriftungen so anzuordnen, dass sie deutlich gelesen werden können und nicht durch andere Linien etc. überlagert werden.</p> <p><u>Weitere Hinweise:</u></p> <p>Gemäß § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eine Begründung beizufügen. Diese Begründung muss die Planung rechtfertigen, deren Erforderlichkeit nachweisen und die einzelnen Festsetzungen und wesentlichen planerischen Entscheidungen begründen.</p> <p><u>Es genügt also nicht, einzelne Festsetzungen nur zu erläutern;</u> vielmehr ist durch die Gemeinde ausdrücklich zu begründen, aus welchen städtebaulichen oder sonstigen Erwägungen heraus bestimmte Festsetzungen wie z.B. Firsthöhen oder einzelnen Forderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen werden (bzw. ausgeschlossen werden – vgl. z.B. Holzhäuser).</p> <p>Dies ist zwingend erforderlich, auch zur Auslegung für unklare Darstellungen bzw. im Falle eines späteren Antrages auf Befreiung von den Festsetzungen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist in dieser Hinsicht noch explizit zu ergänzen.</p> <p><u>Redaktionelles:</u></p> <p>Bitte überprüfen Sie in allen Unterlagen, ob die richtige Gemarkung verwendet wurde. Im Planteil wurde beispielsweise die Gemarkung „Teublitz“ statt „Münchshofen“ verwendet.</p>	<p>auf eine Einkreisung verzichtet.</p> <p>Die Planfassung wird nochmals überarbeitet, um dahingehend eine bessere Lesbarkeit zu erreichen.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan „Brunnacker II“ wird weiter konkretisiert – insbesondere zu den Themen „Gestaltung der baulichen Anlagen“ und „Firsthöhen“.</p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend korrigiert.</p>
3.	<p>Landratsamt Schwandorf, Bodenschutz Stellungnahme vom 25.08.2022</p>	
	<p>Die von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke Fl. Nrn.102/6, 101/3, 104, 105, 105/2 und 106, Gemarkung Münchshofen sind nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) erfasst.</p> <p>Unter 2.1.3 des Umweltberichts ist als Gemarkung fälschlicherweise Teublitz angegeben, zudem wurde die veraltete Bezeichnung Altlasten-, Bodenschutz- und <u>Deponie</u>informationssystem verwendet. Der 2. Absatz unter 2.1.3 steht nicht im Zusammenhang mit Bodenschutzrecht, da die dort angesprochene Beprobung (Eckpunktepapier) sowie die Zuordnung des</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Gemarkungsbezeichnung wird korrigiert.</p>

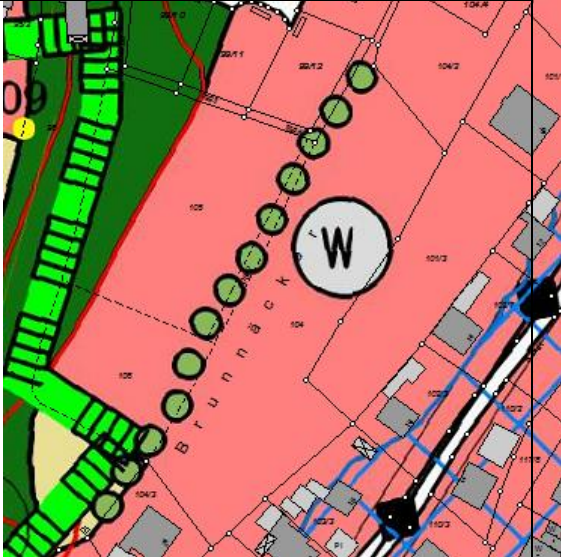
	<p>Materials (Z0) abfallrechtliche Themen darstellen, die ggf. bei der Entsorgung von Aushubmaterial im Rahmen der Baumaßnahme relevant sind.</p> <p>In Anlage A Textliche Festsetzungen – Hinweise zur Satzung 1. empfehlen wir folgende Ergänzung nach dem Satz „Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden“: Sollte im Rahmen der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht Fremdmaterial zur Auffüllung verwendet werden, so ist § 12 der Bodenschutzverordnung (BBodSchV) bzw. ab 01.08.2023 § 6, 7 BBodSchV (neu) zu beachten.“</p> <p>Der letzte Absatz unter 1. Hinweise zur Satzung entspricht im Wesentlichen auch dem 2. Satz unter 8. Hinweise zur Satzung. Wir raten hier zur Vereinheitlichung bzw. zur Zuordnung zu 1. oder 8. Und weisen darauf hin, dass unter 8. fälschlicherweise das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg angeführt sind. Diese müssen durch das Landratsamt Schwandorf und das Wasserwirtschaftsamt Weiden ersetzt werden.</p>	<p>In Anlage A – Textliche Festsetzungen wird nach dem Satz: „Bei Auffüllungen ist nur zulässiges Material zu verwenden“ der empfohlene Hinweis noch ergänzt.</p> <p>Der letzte Satz bei Hinweis 1 wird gestrichen. Die Hinweise 1 und 8 (2. Satz) werden vereinheitlicht. Ebenso erfolgt eine Korrektur der zuständigen Behörden.</p>
4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg Stellungnahme vom 22.08.2022	
	<p>Die Flurstücksgrenzen des vorgesehenen Baugebiets sind bisher nicht vollständig abgemarkt (Flst. 106, 105, 105/2, 104), d. h. es liegen keine rechtlich anerkannten Grenzen vor. Deshalb sind die Flächenangaben des vorgelegten Planentwurfs für die in diesem Bereich entstehenden Parzellen mit Unsicherheiten behaftet.</p> <p>Zur Vermeidung von späteren Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Planung empfehlen wir bereits frühzeitig eine entsprechende Grenzermittlungs- bzw. Teilungsvermessung der Umfangsgrenzen vornehmen zu lassen. Durch diese Vorgehensweise entstehen zudem noch gesicherte Flächenangaben für die Beplanung des Gebiets.</p> <p>Nach aktuellem Lageplan liegt außerdem bei dem Nebengebäude von Flst. 102/7 zu Flst. 101/3 ein Überbau vor. Dies sollte man prüfen lassen.</p>	<p>Die Abmarkung der Außengrenzen wurde von der Stadt Teublitz bereits beantragt. Eine Abmarkung der Innengrenzen ist nicht erforderlich, da sämtliche Grundstücke innerhalb des Baugebiets liegen und komplett in dieses eingehen. Die Kaufverträge wurden von den Vorbesitzern bereits unterschrieben und die Grundstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt. Lediglich am Randbereich zur Lukas-Cranach-Straße wurde eine noch zu zerlegende, kleine Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 104/2, Gemarkung Münchshofen bewusst mit überplant, die im Rahmen der Umgriffsvermessung erst genau zu ermitteln ist. Die Grundstückseigentümer haben der Veräußerung vorab zugestimmt.</p> <p>Sollte noch eine Grenzüberbauung durch das Nebengebäude des Grundstücks „Brunnenstraße 14“ vorliegen, so wird diese Teilfläche im Rahmen der Umgriffsvermessung ebenfalls entsprechend zerlegt und bereinigt.</p>
5.	Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg Stellungnahme vom 12.08.2022	

	<p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</p> <p>Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belangen werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Schwandorf (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p> <p>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat auf eine schriftliche Stellungnahme verzichtet. Telefonisch wurde mitgeteilt, dass die vorliegende Planung den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes aufgrund vorheriger detaillierter Abstimmung entsprechend gerecht wird.</p> <p>Hierbei wird auf die Stellungnahmen Nr. 9 und 9a sowie die entsprechenden Abwägungen dazu verwiesen</p>
6.	Regierung von Oberfranken, Bergamt Bayreuth Stellungnahme vom 17.08.2022	
	<p>Nach den vorliegenden Unterlagen werden durch o. g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern – wahrzunehmenden Aufgaben berührt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
7.	Regierung der Oberpfalz, - Höhere Landesplanungsbehörde Stellungnahme vom 08.09.2022	
	<p><u>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:</u></p> <p>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.2.1: Der demographische Wandel bei allen raum-bedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, ist zu beachten.</p> <p>LEP 3.2: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Um den genannten Zielen zu entsprechen (siehe auch unten aufgeführten Grundsatz 1.2.1), sind Ausweisungen von Siedlungsflächen grundsätzlich aktuell und – unter</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Die Unterlagen werden um eine aktualisierte Bedarfsprüfung ergänzt.</p>

<p>Gegenüberstellung mit den Baulandpotenzialen im Bestand – konkret zu begründen. In den Unterlagen sind entsprechende Angaben zum konkreten Bedarf jedoch nicht enthalten.</p> <p>Die Kommune verfügt allerdings über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2020, in welchem der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist und im Rahmen dessen ein Bedarfsnachweis für die Wohnbauflächenausweisungen geführt wurde. Aufgrund des relativ kurzen Zeitabstandes und des verhältnismäßig geringen Ausweisungsumfanges kann die im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung erfolgte Bedarfsbegründung für die aktuelle Bauleitplanung anerkannt werden. Einwendungen (auf Grundlage der o.g. Ziel der Raumordnung) werden insofern nicht erhoben. Jedoch sollten in die Unterlagen zumindest Aussagen zur im Zuge der FNP-Aufstellung erfolgten Bedarfsprüfung aufgenommen werden. Für zukünftige Bauleitplanungen wird darüber hinaus auf die Notwendigkeit einer Aktualisierung des Bedarfsnachweises (Daten zur demographischen Entwicklung, Innenentwicklungspotenziale u.a.) hingewiesen. Nähere Informationen zur Bedarfsbegründung (u.a. Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis Stand: 15.09.2021) finden Sie auf folgender Internetseite: Flächensparoffensive Bayern: Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis (flaechensparoffensive.bayern)</p> <p><u>Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:</u></p> <p>LEP 1.2.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.</p> <p>LEP 3.1 Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung bei künftiger Bauleitplanung</p> <p>Die vorliegende Planung wird den genannten Grundsätzen der Raumordnung gerecht durch folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geringes Ausmaß des Wohngebiets gesamt - kleinflächige Parzellierung im Vergleich zur bisherigen Bebauung im Ortsteil Münchshofen - Zentrale Lage im Ort und „Lückenschluss“ der bestehenden Bebauung in Münchshofen - Überwiegende Vergabe im Einheimischenmodell mit Berücksichtigung sozialer Aspekte (Kinder, Pflegebedürftige Angehörige, Schwerbehinderung usw.)
---	---

	<p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:</u></p> <p>Aus städtebaulicher Sicht der Regierung erfolgen nachrichtlich folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none">- Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen und die Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder Nachverdichtung) darzulegen- Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen.- Ein kleiner Teil der Fläche ist als Waldfläche dargestellt, der auch erhalten bleiben soll. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Umständen notwendig.	<ul style="list-style-type: none">- Den mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten landwirtschaftlichen Flächen fehlte aufgrund privater Grundstücksteilungen eine geeignete Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge. Aufgrund der gegebenen umliegenden Wohnbebauung war es trotz mehrerer Gespräche mit den angrenzenden Grundstückseigentümern nicht möglich, hier durch Geh- und Fahrtrechte eine ausreichend breite, landwirtschaftliche Zufahrt zu schaffen. Die Flächen waren demnach für eine landwirtschaftliche Nutzung nur noch bedingt geeignet. Es konnte nun durch Ausübung eines Vorkaufsrechts das Wohngrundstück „Brunnenstraße 12“ sowie das bisher teilweise gärtnerisch genutzte Grundstück Fl.Nr. 101/3, Gemarkung Münchshofen, von der Stadt erworben werden. Durch den geplanten Abbruch des Wohnhauses und einen Straßen- bzw. Wegebau wären damit auch die überplanten landwirtschaftlichen Fläche wieder erschließbar. Für eine reine landwirtschaftliche Nutzung wäre dies allerdings unwirtschaftlich. Sollte es nicht zu einer Bebauung der überplanten landwirtschaftlichen Flächen kommen, müsste das angedachte „Zufahrtsgrundstück“ Brunnenstraße 12 wieder für eine Wohnnutzung veräußert werden, was wiederum zu einer schlechten landwirtschaftlichen Nutzbarkeit führen würde. Möglichkeiten für eine sonstige Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung sind im Ortsteil Münchshofen nicht vorhanden. Auch besteht kein signifikanter Gebäudeleerstand. Es stehen zudem kaum Bauplätze im Stadtgebiet Teublitz zur Verfügung. Auch eine erneute Baulückenabfrage im Herbst 2021 führte zu nicht mehr zur Verfügung stehendem Bauland.- Der Ortsteil Münchshofen ist sehr ländlich strukturiert. Die
--	---	--

		<p>Wohngrundstücke haben hier überwiegend Grundstücksflächen Flächen von mehr als 800 qm. Die Grundstücke im Baugebiet „Brunnacker II“ sind dagegen deutlich kleiner und liegen meist zwischen 453 – 640 qm. Lediglich die Parzellen 3 und 1 weisen eine größere Grundstücksfläche auf, weil diese zum einem auch für eine Doppelhausbebauung vorgesehen ist und zum anderen die Restfläche des bisher über 1.000 qm großen Wohngrundstücks „Brunnenstraße 12“ bildet. Die Planung hat somit das Bestandgrundstück ebenfalls deutlich verkleinert.</p> <p>Eine höhere und dichtere Bebauung ist aufgrund des Schutzes des Landschaftsbildes im gegebenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Stellungnahme Nr. 8 des Regionalen Planungsverbandes) und aufgrund der vorhandenen Blickbeziehung bzw. Wirkung zum denkmalgeschützten Schloss Münchshofen nicht möglich. Somit kommt die Stadt Teublitz dem Ziel flächensparend zu planen mit dem vorliegenden Bebauungsplan in dem möglichen Umfang nach.</p> <p>- Im Flächennutzungsplan ist der verbleibende Wald im Nordwesten bereits als zu erhaltender Waldbestand dargestellt. Auch der Strauch- und Baumgürtel in der Mitte des Baugebiets ist im Landschaftsplan der Stadt als landschafts- und siedlungsprägender Einzelbaumbestand festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist daher nicht erforderlich.</p>
--	--	--

		
8.	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord Stellungnahme vom 31.08.2022	
	<p>Der Bereich des Wohngebietes überschneidet sich gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit einem regionalplanerischen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.</p> <p>Gem. B I 3.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, hingewirkt werden. Die für Naturhaushalt und Landschaftsbild wertvollen Landschaftsteile der Region, wie sie insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu finden sind, bedürfen zur Erhaltung ihrer Eigenart und ökologischen Funktionsfähigkeit bestimmter Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen.</p> <p>Aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet kommt den naturschutzfachlichen Bewertungen der Planung eine wichtige Bedeutung zu, weshalb die Stellungnahmen der Fachstellen des Naturschutzes besonders zu würdigen sind.</p> <p>Im Hinblick auf die Aussagen und Darstellungen</p>	<p>Aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wurde bei der Erstellung der Planung intensiv mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamt Schwandorfs zusammengearbeitet. So fand zwischen der Stadt, der Landschaftsplanerin Anette Bossle vom Büro Lichtgrün und Herrn Paul von der Unteren Naturschutzbehörde ein reger Austausch per E-Mail statt. Auch wurde die Planung sowohl hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes als auch bezüglich des Eingriffs in das Landschaftsbild in zwei Ortsterminen gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde erörtert und besprochen. Durch diese vorab abgestimmten Planungsfaktoren (Erhalt des Waldbestandes im Nordosten und des Strauch- und Baumgürtels in der Mitte des Baugebiets, Höhe der geplanten Wohngebäude, umfangreiche Grünordnung auf den öffentlichen und privaten Flächen, Eingriffs- und Ausgleichsplanung) wurden das Landschaftsbild und der Naturschutz besonders berücksichtigt, so dass die Untere Naturschutzbehörde bereits vor der frühzeitigen Fachstellenbeteiligung der Planung zugestimmt hat. Herr Paul teilte daher während der frühzeitigen Fachstellenbeteiligung telefonisch mit, dass deshalb von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine weitere Stellungnahme zur momentanen Fassung mehr eingeht.</p> <p>Die Planunterlagen werden entsprechend</p>

	<p>unter 4. der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Fortschreibung des einschlägigen Regionalplankapitels A „Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte“ zum 01.06.22 In-Kraft getreten ist (s. https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/29.%C3%84nderung_zgbze.pdf). Im Zuge dessen wurde u.a. auch die Karte „Raumstruktur“ aktualisiert. Eine Anpassung der Planunterlagen sollte daher erfolgen.</p>	angepasst!
9.	Wasserwirtschaftsamt Weiden Stellungnahme vom 02.09.2022	
	<p>Zu oben genanntem Verfahren nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Altlasten</p> <p>Im Vorhabensbereich liegen keine Anhaltspunkte bezüglich Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vor. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.</p> <p>2. Grundwasser- und Bodenschutz</p> <p>2.1 Öffentliche Wasserversorgung</p> <p>Hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder wasserwirtschaftlichen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten.</p> <p>2.2 Grundwasserschutz/ Bewässerung von Freiflächen - Zisternen</p> <p>Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich teilweise in einem wassersensiblen Bereich mit hohen Grundwasserständen. Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwasserstände (HHW) mit einem Flurabstand von weniger als 3 m bezeichnet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise Nr. 3 und 4 werden entsprechend ergänzt. In der Bohrung RKS 1 wurde Grundwasser festgestellt. Dieses lag am 05.04.2022 bei 2,4 m unter Geländeoberkante. An den übrigen Bohrungen, die allesamt hangaufwärts liegen, wurde kein Grundwasser mehr erkundet.</p>

2.3 vorsorgender Bodenschutz

Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.
- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.
- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.
- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu



Ein Bodenmanagementkonzept wurde bereits beim Büro Trossmann – Beraten und Planen beauftragt und die Planunterlagen werden bis zum Satzungsbeschluss entsprechend ergänzt.

Kenntnisnahme und Einhaltung der Vorgaben durch die vorhandenen Hinweise.

Eine entsprechende Festsetzung ist unter Punkt 6a „Versiegelung“ wie folgt bereits vorhanden: Für Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Privatparzellen ist hingegen die Verwendung von un- oder teilversiegelnden Belägen festgesetzt. Ansonsten wurde zum Thema „Ausführung der Stellplätze“ in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung auf die Stellplatzsatzung der Stadt Teublitz Bezug genommen, die unter § 5 Abs. 2 ebenfalls die vorzugsweise Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsarten vorgibt: *„Bei der Herstellung oberirdischer Stellplätze sollen weitestgehend ökologisch verträgliche, wasserdurchlässige Befestigungsarten verwendet werden, soweit sich durch andere Vorschriften nichts Abweichendes ergibt.“*

<p>lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.</p> <p>3. Abwasserentsorgung</p> <p>3.1 Schmutzwasser Hinsichtlich der Ausführungen zur Schmutzwasserentsorgung besteht aus wasserwirtschaftlicher Seite Einverständnis.</p> <p>3.2 Niederschlagswasser In den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sollte bei einer etwaigen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser darauf hingewiesen werden, dass diese breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone zu erfolgen hat. Wir begrüßen insbesondere vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels die festgeschriebene Schaffung von Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser. Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung hilft dies, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere empfehlen wir im Rahmen der Bauleitplanung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen usw. zu prüfen bzw. vorzugeben. Auf das als Anlage beigegebene MS des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung möchten wir hierbei ebenso gezielt hinweisen.</p> <p>4. Überschwemmungsgebiet / Wild abfließendes Oberflächenwasser</p> <p>4.1 Überschwemmungsgebiet Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Es sind somit keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch ausgewiesene wassersensible Bereiche werden nicht tangiert.</p> <p>4.2 Oberflächengewässer / wild abfließendes Wasser Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes</p>	<p>Kenntnisnahme Siehe Hinweis Nr. 1</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen der Planunterlagen unter Nr. 21 „Entwässerung“ ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wurde bereits festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
---	---

<p>Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können jedoch grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt.</p> <p>In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab.</p> <p>Aufgrund der Hanglage ist im vorliegenden Fall grundsätzlich mit erhöhten Abflusskonzentrationen zu rechnen. Insbesondere durch Bebauung können künstliche Abflüsse negative Beeinträchtigungen unterhalb liegender Siedlungsbereiche unbewusst hervorrufen. Ob tatsächlich Vorkehrungen zu treffen sind, ist grundsätzlich durch die Kommune in eigener Zuständigkeit zu beurteilen. Wir empfehlen jedoch bei der Planung abflussbremsende Strukturen vorzusehen.</p> <p>Auf die Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser (vgl. § 37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) sowie die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird nachdrücklich hingewiesen.</p> <p>Die Ausgleichsfläche „Fischhofäcker“ liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab. Ein ggf. wasserrechtliches Genehmigungserfordernis ist mit der zuständigen Rechtsbehörde, dem Landratsamt Schwandorf, vorab zu klären.</p> <p>5. Zusammenfassung Unter Beachtung der oben genannten Punkte besteht mit der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.</p>	<p>Eine entsprechende Empfehlung zum Schutz vor Starkregen ist in Hinweis Nr. 4 bereits enthalten.</p> <p>Abflussbremsende Strukturen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die öffentliche Erschließung unterteilt das Plangebiet hangparallel in 3 Teile. Die Verkehrswege können jeweils eine Querneigung hin zum Hang erhalten mit entsprechend aufnahmefähigen Einläufen an den Sammelstellen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf der Ausgleichsfläche sind keinerlei Geländeänderungen geplant. Es werden lediglich Feuchtgebüsche und Einzelbäume angepflanzt. Die Aufwertung erfolgt vor allem durch Ausmagerung und Extensivierung des Grünlandes. Die</p>
--	--

		<p>untere Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt Schwandorf wurde im Nachgang noch am Verfahren beteiligt. (siehe dazu Stellungnahme Nr. 9a)</p> <p>Kenntnisnahme</p>
9a	<p>Landratsamt Schwandorf, Team Wasserrecht Stellungnahme vom 26.09.2022</p>	
	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Brunnäckler II" Münchshofen werden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich westlich des Parkplatzes der „Höllohe“ (FINrn. 155 der Gemarkung Münchshofen, 448/1 und 448/5 der Gemarkung Saltendorf a.d. Naab) geplant. Konkret sollen Einzelgehölze und Büsche gepflanzt sowie Wurzelstöcke, Totholzstämme und Lesesteinhaufen aufgebracht werden. Die Grundstücke liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab im Bereich hoher Fließgeschwindigkeiten (tlw. > 1 m/s) und Wassertiefen von ca. 1,2m (HQ100).</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Pflanzungen besteht keine Genehmigungspflicht nach § 78a Abs. 2, 1 Nr. 6 WHG, da nach fachlicher Beurteilung Einzelgehölze und Büsche nur örtlich sehr begrenzt einen gewissen Rückstau verursachen und die Pflanzungen den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 nicht entgegenstehen.</p> <p>Die vorgesehenen Wurzelstöcke, Totholzstämme und Lesesteinhaufen können unter § 78a Abs. 1 Nr. 4 WHG fallen (Ablagern und nicht nur kurzfristiges Lagern von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können). Aus fachlicher Sicht wird zwar der Hochwasserabfluss nur unwesentlich beeinflusst, aber die Materialien werden voraussichtlich bei einem Hochwasserereignis stromabwärts fortgeschwemmt. Falls keine Ausführung möglich ist, bei der ein Fortschwemmen bei Hochwasser vermieden wird, ist eine Genehmigung nach § 78a Abs. 2 WHG erforderlich, die bei Bedarf rechtzeitig vor Ausführung der Maßnahme zu beantragen ist. Zweckmäßig ist eine Platzierung in Bereichen mit geringeren Fließgeschwindigkeiten; nähere Informationen dazu erhalten Sie bei Bedarf beim Wasserwirtschaftsamt (Herr Spachtholz, Tel. 09 61/3 04-421).</p> <p>Außerdem hat das Wasserwirtschaftsamt auf</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>In der Ausgleichsplanung wird die Teilmaßnahme M5: Anlage von Biotopbausteinen aus Wurzelstöcken, Totholzstämmen und Lesesteinhaufen entfernt. Dies verändert die Ausgleichsbilanzierung/Bepunktung nicht, da diese Maßnahme bisher schon nicht in die Punktevergabe mit eingeflossen ist. Eine Genehmigung nach § 78a Abs. 2 WHG wäre demnach nicht mehr erforderlich.</p>

	<p><u>folgendes hingewiesen:</u> Ein Abdrift der losen Gegenstände kann bei häufig zu erwartenden Hochwasserereignissen stattfinden. Ggf. sind mit der unteren Naturschutzbehörde Regelungen im Bebauungsplan zu treffen, die ein Abdriften vermeiden bzw. verringern (bspw. durch Verankern) oder dass die Ausgleichsmaßnahmen nach einem Hochwasserereignis überprüft und ggf. wieder neu angelegt werden.</p>	
10	VG Wackersdorf für die Gemeinde Steinberg Stellungnahme vom 06.09.2021	
	Gegen die dargestellte Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnäckler II“ Münchshofen –Wohngebiet werden keine Einwände erhoben.	Kenntnisnahme
11.	Stadt Schwandorf Stellungnahme vom 10.08.2022	
	Gegen die dargestellte Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnäckler II“ Münchshofen –Wohngebiet werden keine Einwände erhoben.	Kenntnisnahme
12.	Stadt Nittenau Stellungnahme vom 12.08.2022	
	Gegen die dargestellte Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnäckler II“ Münchshofen –Wohngebiet werden keine Einwände erhoben.	Kenntnisnahme
13.	Stadt Maxhütte-Haidhof Stellungnahme vom 16.08.2022	
	Gegen die dargestellte Aufstellung des Bebauungsplanes „Brunnäckler II“ Münchshofen –Wohngebiet werden keine Einwände erhoben.	Kenntnisnahme
14.	TenneT TSO GmbH, Bayreuth Stellungnahme vom 16.08.2022	
	Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden somit durch diese Maßnahme nicht berührt.	Kenntnisnahme
15.	PLEdoc GmbH, Essen Stellungnahme vom 15.08.2022	
	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:	Kenntnisnahme
	<ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH 	

	<p>(METG), Essen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
16.	<p>Bayernwerk Netz GmbH Stellungnahme vom 08.09.2022</p>	
	<p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen:</p> <p>20-kV-Freileitung(en)</p> <p>Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich (betrifft insbesondere Parzelle 1) bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.</p> <p>Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badeweiern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten. - Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m, - bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m, - bei Badeweiern mindestens 8,6 m. Eine</p>	<p>Die angesprochene 20kV Freileitung ist im Bebauungsplan dargestellt. Von ihr wird die Zufahrtsstraße zum Baugebiet und die Parzelle 1 (Brunnenstr. 12) überspannt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen unter „Punkt 13 Freileitungen“ ergänzt.</p> <p>Da an der Grundstücksgrenze Brunnenstr.12 zu 14 ein Mast der Freileitung steht, der sich nachher in der Grünanlage im Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße befinden wird, ist davon auszugehen, dass der angesprochene Mindestabstand zu Verkehrsflächen von 7m auch künftig eingehalten werden kann. Die Erschließungsplanung wird weiterhin eng mit dem Bayernwerk abgestimmt.</p> <p>Die Bebaubarkeit der Parzelle 1 wurde in Hinblick auf die Freileitung bereits durch eine Bauvoranfrage der Stadt Teublitz mit Beteiligung des Bayernwerkes geprüft. Danach wären bei einer Freihaltung des Schutzstreifens von 7m parallel zur</p>

<p>Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.</p> <p>Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.</p> <p>Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen. Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Kabelplanung(en) Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p><u>Gasanlagen:</u> Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen</p>	<p>Leitungssachse für das Gebäude keine Einschränkungen zu beachten. Rückt das Gebäude in den Schutzstreifen hinein, darf der höchste innerhalb des Schutzstreifens befindliche Punkt des Daches maximal 6m über Geländeoberkante liegen. Auch muss das Dach eine Neigung von mehr als 15 Grad aufweisen, damit es nicht begangen werden kann.</p> <p>Lage und Firstrichtung des auf Parzelle 1 dargestellten Gebäudes werden im Plan in Bezug auf die Freileitung optimiert. Die Hinweise aus der Bauvoranfrage für Parzelle 1 werden im Textteil unter Punkt 13 ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme – Ein entsprechender Hinweis zur Aufwuchshöhe wird in den textlichen Festsetzungen unter „Punkt 13 Freileitungen“ ergänzt und bei der Erschließung beachtet. Der erste Baum in der Grünanlage bei der Zufahrt zum Baugebiet wird daher durch einen nicht höher wachsenden Busch ersetzt.</p> <p>Abgrabungsarbeiten innerhalb des Mastbereiches können im Rahmen der Erschließungsarbeiten nicht ausgeschlossen werden und erfolgen nur nach Abstimmung und im Einvernehmen mit dem Bayernwerk.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>
---	---

<p>Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.</p> <p>Gasplanung(en)</p> <p>Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anchlusserstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.</p> <p><u>Für Strom- und Gasanlagen gilt:</u></p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt</p>	<p>Eine Versorgung mit Gas ist von Seiten der Stadt Teublitz nicht zwingend erforderlich. Es wird sich durch die durchzuführende Marktanalyse von Seiten des Bayernwerks ergeben, ob eine Erschließung des Baugebiets mit Gas erfolgt.</p> <p>Die Erschließungsplanung wird rechtzeitig vorab mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt. Die bautechnischen Details und der genaue Bauablauf werden bei der Bauanlaufbesprechung festgelegt. Hierzu wird die Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig eingeladen.</p>
---	---

<p>werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html	
---	--

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung:

	Stellungnahme	Abwägung
1	<p>Anwohner aus der Brunnenstr. 18, 20, 22 / betroffene Grundstückseigentümer Stellungnahme vom 07.08.2021</p>	
	<p>Unsere Grundstücke grenzen hangabwärts direkt an das neue Baugebiet und insbesondere aufgrund der Hanglage, interessiert es uns natürlich sehr, inwieweit wir durch die Bebauung dieses Gebietes eventuell betroffen sind.</p> <p>Zwei Punkte sehen wir dabei mit Sorge:</p> <p>1. Bestehender Wassergraben an den Grundstücksgrenzen zum Baugebiet. Dieser Wassergraben existiert bereits sehr lange, möglicherweise ist er nirgends eingetragen und wird bei der Planung daher übersehen. Dieser Wassergraben dient dem Abfluss mehrerer Quellen die den Berg durchziehen und am Fuß des Hangs zutage treten, außerdem zur Aufnahme von Oberflächenwasser des Hangs. Nachdem der Graben öfter verschlammt oder bei der Feldbestellung verschüttet wurde, ist er von früheren Generationen bereits verrohrt, bzw. als Drainagerohr angelegt worden. Dieser Abfluss ist auch weiter dringend notwendig um den Abfluss der Quellen zu ermöglichen. Hier fließt auch ohne Niederschläge bereits konstant eine gewisse Menge Quellwasser ab.</p> <p>2. Starkregenereignisse Wie die vergangenen Wochen gezeigt haben, ist für die Zukunft mit einer höheren Starkregenwahrscheinlichkeit zu rechnen. Und auch in der Vergangenheit hat es schon Schlammlawinen durch das Grundstück der Hs.-Nr. 34 gegeben. Auch im Baugebiet Schlosszellacker wurden durch Starkregen bereits unterhalb liegende Grundstücke geschädigt. Durch den Abtrag der Humusschicht während der Bauphase befürchten wir daher, dass bei Starkregen Schlamm und Geröll auf unsere Grundstücke niedergehen können. Wenn das Gebiet bebaut ist, sind große Flächen versiegelt und Versickerungsmöglichkeiten nicht</p>	<p>Die Stadt Teublitz bedankt sich für diesen Hinweis Diese Information wurde bereits bei der Bebauungsplanerstellung an das Planungsbüro „Preihsl + Schwand – Beraten und Planen“ weitergegeben und fließt in die noch folgende Erschließungsplanung mit ein. Eine zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan ist nicht zwingend erforderlich, wird aber in den Planunterlagen nun trotzdem ergänzt. In den textlichen Festsetzungen wird mit aufgenommen, dass dieser Bereich mit einem Schutzstreifen von 3 m von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten ist. Es erfolgt eine genaue Umgriffsvermessung des Baugebiets. Danach kann ermittelt werden, ob dieses Drainagerohr auf den Baugrundstücken des Baugebiets liegt. Sollte dies der Fall sein, wird im Rahmen der Veräußerung diese Leitung zwingend durch Dienstbarkeit gesichert.</p> <p>Starkregenereignisse können nicht ausgeschlossen werden. Jedoch wird durch die zeitversetzten Erschließungs- und Hausbauarbeiten die Humusschicht des ganzen Baugebiets nicht auf einmal abgetragen werden. Auch wirkt sich der verbleibende Waldbestand oberhalb der Bebauung und der Grüngürtel schützend für die darunter liegende Bebauung aus. Im Baugebiet wurde durch eine reduzierte Grundflächenzahl im Wohngebiet von 0,35 und weitere Vorgaben zur Bodenversiegelung einer zu starken Flächenversiegelungen entgegengewirkt. Das anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionsanlagen zurückzuhalten. Auf</p>

mehr gegeben.

Wir bitten Sie daher um die Beantwortung folgender Fragen:

Zu 1.

Ist die Existenz dieses Wassergrabens bekannt? (siehe Seite 3, rot und orange eingezeichnet.)

Wie wird der Graben bei den Bebauungen berücksichtigt?



Zu 2.

Wie wird während der Bauphase und danach sichergestellt, dass unsere Grundstücke nicht von Schlamm und Sturzfluten geschädigt werden?

Ist eine Stützmauer vorgesehen?
Ist eine Entwässerung am Fuß des Hangs vorgesehen?

die entsprechenden Festsetzungen und auf die Systemskizze für die Retentionsanlagen wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sollen auf das unabdingbare Mindestmaß reduziert werden. Für Garagenzufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Privatparzellen ist die Verwendung von un- oder teilversiegelnden Belägen festgesetzt.

In den Textteil wird unter Nr. 12 ergänzt, dass Baugruben unmittelbar nach Erstellung des Untergeschosses zu verfüllen sind und die Außenanlagen des Baugrundstückes unmittelbar nach Fertigstellung des Hauptgebäudes aus Erosionsschutzgründen dauerhaft anzulegen sind. Ersatzweise ist eine vorübergehende Rasenansaat vorzunehmen.

Die Errichtung von Stützmauern ist im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplanes durch die Bauwerber möglich. Wenn ein Schutzstreifen für das Drainagerohr sichergestellt werden soll, jedoch nicht innerhalb dieses Schutzstreifens. Seitens der Stadt Teublitz wird keine Stützwand errichtet. Ebenso ist keine Entwässerung am Fuß des Hanges vorgesehen, da wie unter Nr. 9 (Abwägung Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt) beschrieben, schon durch die hangparallele Anlage der Verkehrswege eine Rückhaltung von

		Oberflächenwasser erfolgen soll.
2	Anwohner aus der Adolph-Kolping-Straße 7 / betroffener Grundstückseigentümer Stellungnahme vom 26.08.2022	
	<p>Ich bitte Sie folgende Punkte bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Unsere Schlafräumlichkeiten (auch die unserer Nachbarn) liegen auf der Gebäudeseite, die an die geplante fußläufige Anbindung angrenzt. Aufgrund der Hanglage befinden sich unsere im Erdgeschoss liegenden Schlafzimmer dann genau auf der Höhe, auf der auch die eventuell montierte Beleuchtung der fußläufigen Anbindung sein würde.</p> <p>Deswegen bitte ich auf eine Beleuchtung der Anbindung zu verzichten, was auch im Sinne der Vermeidung von Lichtverschmutzung und dem Schutz von Insekten dienen würde.</p> <p>Die Pflege, Reinigung/Kehrarbeiten, Instandhaltung und der Winterdienst der fußläufigen Anbindung sollte wie bei den Pendants im Wohngebiet Schlosszelläcker durch die Stadt erfolgen.</p> <p>Evtl. kann auch hier ein Schild „Kein Winterdienst“ angebracht werden.</p> <p>Da es sich um eine fußläufige Anbindung handelt, bitte ich Sie darum, diese auch so zu kennzeichnen/anzulegen.</p> <p>Es sollte vermieden werden, dass sie als „Mofastrecke“ verwendet wird.</p> <p>Ich bitte um eine Empfangsbestätigung und hoffe auf eine positive Entscheidung zu obigen Punkten.</p> <p>Bitte teilen Sie mir diese auch schriftlich mit.</p> <p>Vielen Dank für Ihre Hilfe!</p>	<p>Eine Beleuchtung der Weganbindung ist nicht geplant. Der Weg muss für den Schulweg nicht genutzt werden, da die nächste Bushaltestelle in der Brunnenstraße liegt.</p> <p>Ebenfalls soll kein Winterdienst erfolgen, worauf mit einem entsprechenden Schild vor Ort hingewiesen wird. Die Beschilderung erfolgt durch die Stadt zum Abschluss der Erschließungsarbeiten.</p> <p>Diese fußläufige Anbindung wird eindeutig als solche durch Beschilderung gekennzeichnet. Der Ausbauzustand erfolgt lediglich als wassergebundener Weg.</p> <p>Der Eingang des Schreibens wurde bestätigt. Alle Beteiligten am Verfahren werden im Rahmen der noch folgenden Auslegung durch gesonderte Anschreiben über die Abwägungsbeschlüsse informiert.</p>
3	Anwohnerin aus der Adolph-Kolping-Straße 3 / betroffene Grundstückseigentümerin Stellungnahme vom 27.08.2022	
	<p>Als Besitzerin des Grundstücks 99/17 bin ich Anliegerin am geplanten Fußweg von Brunnäcker II. zur Lukas-Cranach-Straße.</p> <p>Nun bitte ich Sie und die Stadtverwaltung folgende Anliegen zu berücksichtigen:</p> <p>1. Da der Fußweg keine Einladung für die Fahrer von Mofas und Fahrräder darstellen sollte, wäre eine möglichst naturbelassene Gestaltung wichtig (Keine Teerdecke oder Pflasterung). Eine entsprechende Beschilderung wäre notwendig. Außerdem wäre es für Vögel, Insekten usw. sinnvoll, den Grünstreifen entlang des neuen</p>	<p>Der Fußweg wird ohne Beleuchtung als wassergebundener Weg oder mit Rasengitterpflaster ausgestaltet und am Ende der Erschließungsarbeiten entsprechend als Fußweg beschildert.</p>

<p>Fußweges bis zur Anbindung an die Lukas-Cranach-Straße in schmalerer Form weiterzuführen und auf eine Beleuchtung zu verzichten.</p> <p>2. Es existiert am Ende der Lukas-Cranach-Straße dort, wo sie an mein Grundstück anschließt, ein Grünstreifen in Hanglage in Besitz der Stadt Teublitz, der bisher nicht von der Stadt gepflegt wurde. Durch den neuen Fußweg verlängert sich dieser Grünstreifen zu einem spitzen Dreieck. Ich bitte, dass dieser Grünstreifen zukünftig von der Stadt Teublitz gepflegt wird und entsprechend in die Neugestaltung des Fußweges aufgenommen wird.</p> <p>3. Es ist klarzustellen, dass für Pflege und Winterdienst dieses Fußweges die Stadt Teublitz zuständig ist.</p> <p>Ich bitte, den Eingang dieses Schreibens zu bestätigen und mir die Beschlussfassung zu meinen Anliegen schriftlich mitzuteilen.</p>	 <p>Dieser Grünstreifen wird in der noch folgenden Erschließungsplanung mitberücksichtigt bzw. beplant. Sollte dieser als Grünfläche verbleiben, so wird die Stadt Teublitz die Pflege in einem üblichen Turnus (1 – 2 Mal jährlich) durch den Bauhof durchführen.</p> <p>Die Stadt ist Straßen- bzw. Wegebausträger für diesen öffentlich zu widmenden Weg. Übliche Pflegemaßnahme zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht wird die Stadt im Rahmen von Unterhaltsmaßnahmen durchführen.</p> <p>Es erfolgt kein Winterdienst für diesen Weg, vorauf mit einem entsprechenden Schild später hingewiesen wird.</p> <p>Der Eingang des Schreibens wurde bestätigt. Alle Beteiligten am Verfahren werden im Rahmen der noch folgenden Auslegung durch gesonderte Anschreiben über die Abwägungsbeschlüsse informiert.</p>
--	--

Beschluss:

Den Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie den Anmerkungen der Verwaltung kann nach Maßgabe der Beschlussvorschläge gefolgt werden. Die Planunterlagen sind entsprechend ergänzt.

Im Übrigen ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander eine über die beschlossenen Änderungen und Ergänzungen hinausgehende Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Brunnacker II“ in der vorliegenden Fassung vom 22.09.2022 bisher nicht veranlasst.

Die Verwaltung wird beauftragt, die folgende öffentliche Auslegung und die Anhörung der

Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zeitnah durchzuführen. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird der Stadtrat erneut öffentlich beraten und Beschluss fassen.

Ebenso ist eine Erschließungsplanung zum Bebauungsplan dem Stadtrat noch vor dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung vorzulegen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 80

Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) vom 29.06.2016, FINrn: 400, 401, 402/1,403/1 und 403/2, jeweils in der Gemarkung Teublitz

Sachverhalt:

Die Stadt hat zur Sicherung des Grunderwerbs folgende Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts erlassen:

- Vorkaufssatzung vom 29.06.2016, FINrn: 400, 401, 402/1,403/1 und 403/2, jeweils in der Gemarkung Teublitz (>Recyclinghofflächen)

Die benötigten Flächen zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele wurden inzwischen von der Stadt erworben. Die Vorkaufsrechte werden an diesen Stellen nicht mehr gebraucht. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sollte diese Satzung aufgehoben werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt folgende Aufhebungssatzung zu erlassen:

Satzung der Stadt Teublitz zur Aufhebung der Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts

vom _____

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs – BauGB - erlässt die Stadt Teublitz folgende Satzung:

§ 1 Aufhebung der Satzung

Die Vorkaufssatzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts auf den FINrn: 400, 401, 402/1,403/1 und 403/2, jeweils in der Gemarkung Teublitz vom 29.06.2016 wird aufgehoben.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teublitz, _____ 2022

Stadt Teublitz

Thomas Beer
Erster Bürgermeister**Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 1****Beschluss-Nr. 81****Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts vom 21.02.2018, FINrn: 102/6, 101/3, 104/0 105/0, 105/2, 106/0, jeweils in der Gemarkung Münchshofen****Sachverhalt:**

Die Stadt hat zur Sicherung des Grunderwerbs folgende Satzungen über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts erlassen:

- Vorkaufssatzung vom 21.02.2018, FINrn: 102/6, 101/3, 104/0 105/0, 105/2, 106/0, jeweils in der Gemarkung Münchshofen (> Baugebiet Brunnäcker II)

Die benötigten Flächen zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele wurden inzwischen von der Stadt erworben. Die Vorkaufsrechte werden an diesen Stellen nicht mehr gebraucht. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sollten diese 3 Satzungen aufgehoben werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt folgende Aufhebungssatzung zu erlassen:

Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Teublitz über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) für die Grundstücke 102/6, 101/3, 104/0 105/0, 105/2, 106/0, jeweils in der Gemarkung Münchshofen vom 21.02.2018

vom _____ 2022

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs – BauGB - erlässt die Stadt Teublitz folgende Satzung:

§ 1 Aufhebung der Vorkaufssatzung

Die am 21.02.2018 erlassene Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf den Grundstücken Fl.Nrn: 102/6, 101/3, 104/0 105/0, 105/2, 106/0, jeweils in der Gemarkung Münchshofen, wird aufgehoben.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teublitz,

Stadt Teublitz

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 1

Beschluss-Nr. 82

Satzung zur Aufhebung der Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) vom 29.09.2020, FINr: 101/7, Gemarkung Münchshofen

Sachverhalt:

Die Stadt hat zur Sicherung des Grunderwerbs folgende Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts erlassen:

- Vorkaufssatzung vom 29.09.2020, FINr: 101/7, Gemarkung Münchshofen (> Baugebiet Brunnäcker II)

Die benötigten Flächen zur Verwirklichung der städtebaulichen Ziele wurden inzwischen von der Stadt erworben. Die Vorkaufsrechte werden an diesen Stellen nicht mehr gebraucht. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sollte diese Satzung aufgehoben werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt folgende Aufhebungssatzung zu erlassen:

Satzung zur Aufhebung der Satzung der Stadt Teublitz über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) für das Grundstück 101/7 in der Gemarkung Münchshofen

vom ____ 2022

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs – BauGB - erlässt die Stadt Teublitz folgende Satzung:

§ 1 Aufhebung der Vorkaufssatzung

Die am 29.09.2020 erlassene Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB auf dem Grundstück Fl.Nr: 101/7 in der Gemarkung Münchshofen, wird aufgehoben.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teublitz,

Stadt Teublitz

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 1

Beschluss-Nr. 83

Gemarkungstausch zwischen den Städten Burglengenfeld und Teublitz

Sachverhalt:

Seit Anfang 2022 verhandeln die Bürgermeister der beiden Städte Burglengenfeld und Teublitz sowie deren Verwaltung um einen Gemarkungstausch, der einerseits eine sinnvolle Abrundung am Rande der Gemarkungsgrenze am Augustenhof sowie beiden Städten zusätzlich nutzvolle Entwicklungsflächen bringen soll.

Am Augustenhof werden Flächen im Ausmaß von 127.528 m² aus der Gemarkung Teublitz und Flächen im Ausmaß von 126.409 m² aus der Gemarkung Burglengenfeld getauscht.

Die Teublitzer Tauschflächen liegen siedlungsnah an der bereits vorhandenen Bebauung am Augustenhof, die als künftige Baulandentwicklungsflächen in Burglengenfeld genutzt werden können. Außerdem wäre dann eine innere Umgehungsstraße als Verlängerung der Beethovenstraße als Tangente in Richtung Haugshöhe möglich.

Eine der Burglengenfelder Tauschflächen (22.177 m²) liegt am sog. Osterbühl, der größtenteils mit der Kalkmagerrasenfläche als Biotop kartiert ist. Weitere Flächen liegen nach der Haugshöhe stadtauswärts (77.854 m²) sowie außerhalb des Augustenhofgebietes (27.497 m²).

Da sich für Burglengenfeld ein Mehrwert der Tauschflächen abzeichnet, wurden einvernehmlich zusätzliche Tauschflächen für die Stadt Teublitz vereinbart.

Es soll zum fast flächengleichen Tausch zusätzlich 17.249 m² im Rahmen der Flurneuordnung Premberg, ein Verfahren welches das Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz derzeit durchführt, aus dem Flurstück 1786/2, Gem. Pottenstetten, in die Gemarkung Premberg hinzugenommen werden.

Außerdem sollen 20.000 m² aus dem Staatsforst an der äußersten Gemarkungsgrenze bei Stocka, FISTNr. 231, Gem. Pottenstetten, zur Teublitz Gemarkung hinzugenommen werden. Diese Waldfläche könnte die Stadt Teublitz als Potentialfläche für Windkraft nutzen und würde den geplanten Burglengenfelder Windpark nicht tangieren.

Gemäß der Bekanntmachung über kommunale Namen, Hoheitszeichen und Gebietsänderungen (NHG-Bek) ist das Landratsamt Schwandorf zur Durchführung des Verfahrens zuständig.

Folgende Pläne sind Bestandteil dieser Beschlussvorlage:

- 1) Flächentauschplan Augustenhof
- 2) Lageplan Tauschfläche bei Stocka
- 3) Lageplan FISTNr. 1786/2, Gem. Pottenstetten

Stadträtin Münz merkt an, dass sie den Flächentausch für die Stadt Teublitz als ungünstig empfinde.

Sie möchte wissen, ob die betroffenen Grundstückseigentümer in Burglengenfeld informiert sind, dass künftig eine Straße durch das Gebiet führen könne.

Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass er davon keine Kenntnis habe, da dies Sache von Burglengenfeld sei. Die Anwohner würden aber informiert, wenn eine Straßenplanung konkret werde.

Zudem fragt Stadträtin Münz nach, ob diese Straßenplanungen mit den Plänen der Umfahrungsstraße abgestimmt seien und ob die eventuell geplante Straße in das laufende Raumordnungsverfahren eingebunden werde.

Erster Bürgermeister Beer erläutert, dass die angedachte Straße zur Entlastung des Gebiets Augustenhof sowie der bestehenden Straßen im Gemeindegebiet dienen solle und keinen überörtlichen Charakter haben werde. Weitere diesbezügliche Fragen sollen an die Verwaltung in Burglengenfeld gestellt werden, da diese dafür zuständig sei und sich der genaue Sachverhalt seiner Kenntnis entziehe.

Beschluss:

1. Der Stadtrat stimmt dem geplanten Gemarkungstausch zwischen den Städten Teublitz und Burglengenfeld zu. Die Verwaltung wird beauftragt, beim zuständigen Landratsamt Schwandorf die Gebietsänderung zu beantragen. Die beigefügten Pläne 1-4 sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Der geplanten Hinzunahme von 17.249 m² (FISTNr. 1786/2) aus der Gemarkung Pottenstetten in die Gemarkung Premberg im Rahmen der Flurneueordnung Premberg wird zugestimmt.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 1 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 84

**Regionale Windenergieplanung in der Planungsregion Oberpfalz-Nord;
- Meldung von geeigneten Flächenvorschlägen**

Sachverhalt:

Die zu erwartenden Änderungen bei den bundes- und landesweiten Rahmenbedingungen (u.a. „Wind-an-Land-Gesetz“, Windflächenbedarfsgesetz, „10-H-

Abstandsregelung“ der Bay.Bauordnung sowie in Fachgesetzen des Natur-, Denkmal- und Immissionsschutzes) machen es erforderlich, in den Regionalplänen Vorranggebiete für „Windenergieanlagen“ festzulegen.

Der Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord hat sich in seiner Sitzung am 28. Juni 2022 mit der Thematik befasst und beschlossen, die Arbeiten für ein regionales Steuerungskonzept „Windenergie“ erneut aufzunehmen.

In einem ersten Schritt sollen Potenzialräume für Windenergieanlagen ermittelt werden. Hierzu werden auf der Basis der aktuellen gesetzlichen Vorgaben in einer regionsweiten Analyse Räume ermittelt, in denen die Errichtung von Windenergieanlagen nicht ausgeschlossen ist, d.h. keine „harten Tabukriterien“ vorliegen.

Um die örtlichen Situationen und Planungen bzw. Überlegungen für Windenergievorhaben angemessen berücksichtigen zu können, sollen auch von den Gemeinden und den Fachverbänden bzw. Fachstellen für Windenergie Flächenvorschläge eingeholt werden.

Die Stadt wird gebeten, zuverlässig bis spätestens 31. Oktober 2022 entsprechend geeignete Flächen, ergänzt mit aussagekräftigem Kartenmaterial, als mögliche Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete zu melden. Als Ziel der Raumordnung müssen Vorranggebiete zwingend beachtet werden. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung und in nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der Potenzialanalyse und der Standortabfrage werden voraussichtlich Mitte November dem Planungsausschuss des Regionalen Planungsverbandes zur Entscheidung über die Durchführung weiterer Schritte vorgelegt.

Im Rahmen der Regionalplanung ist eine flurstücksgenaue Abgrenzung der einzelnen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Windenergie nicht abzuleiten. Mit der „10 H-Regelung“ in der Bay. Bauordnung (BayBO) wird die Privilegierung von Windenergieanlagen eingeschränkt. Als Mindestabstand zu Wohngebäuden gilt die zehnfache Höhe der Anlagen. Jedoch können die Gemeinden den „entprivilegierten“ Windenergieanlagen mittels Bebauungsplan zu Baurecht verhelfen. Die „10-H-Regelung“ der BayBO gilt auch in den regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Windenergieanlagen.

Bereits 2016 befasste sich der Stadtrat mit der Regionalplanfortschreibung „Windenergie“; diese Fortschreibung wurde später nicht weiterverfolgt.

Zwischen der Ortschaft Oberhof und dem Burglengenfelder Ortsteil Pistlwies war ein Vorranggebiet eingeplant. Nach der Begründungskarte „Siedlung“ wurden die notwendigen Abstände zur Wohnbebauung berücksichtigt. Im Stadtgebiet war im Samsbacher Forst östlich der A 93 und nördlich der Kreisstraße SAD 1 ein Vorbehaltsgebiet vorgesehen. Das übrige Stadtgebiet blieb Ausschlussgebiet.







Der Windenergieatlas Bayern sieht im Stadtgebiet wenig Flächen mit entsprechender Windstärke (Mittlere Windgeschwindigkeit in 130 m Höhe > 5m/s oder zwischen 4,5-4,9 m/s) vor. Diese liegen zum einen am Münchsberg zwischen Oberhof und dem Burglengenfelder Ortsteil Pistlwies und zum anderen an der A 93 zwischen der Kreisstraße SAD 1 und der GVS Loinsitz-Fischbach. Betrachtet sind dabei nicht alle Restriktionsflächen, wie z.B. Landschaftsschutzgebiete oder 10-H-Regeln. Ohne konkrete Messungsergebnisse kann z.B. davon ausgegangen werden, dass die Windgeschwindigkeit am gesamten Höhenrücken des Münchshofer Berges für Windenergieanlagen geeignet wäre. Hier sind die Flächen aufgrund von Landschaftsschutz oder Naturschutz (FFH-Gebiet) bisher ausgeschlossen.

In Vorranggebieten für Windkraft wird der Mindestabstand von Windrädern zu Wohnhäusern auf 1.000 Meter sinken. Bei den meist 200 Meter hohen Windrädern sorgt die 10H-Regel bisher in Bayern für einen Mindestabstand von 2.000 Metern.

Folgende Flächen können zur Meldung in Betracht gezogen werden:

Fläche Nr.	Beschreibung	Gebietsart	Größe (m ²)	Größe (km ²)	Bezogen auf Gemeindegebiet	Addiert
					38,252422	
1	östlich der A 93 zwischen der Kreisstraße SAD 1 und der GVS Loitsnitz-Fischbach	Vorrang	2.010.000	2,01	5,25%	5,25%
1a	östlich der A 93 nördlich der GVS Loitsnitz - Fischbach	Vorbehalt	223.128	0,22	0,58%	5,84%
2	westlich der A 93 zwischen der Kreisstraße SAD 1 und der GVS Loitsnitz-Fischbach	Vorbehalt	347.264	0,35	0,91%	6,75%
3	zwischen Oberhof und dem Burglengenfelder Ortsteil Pistlwies	Vorrang	794.503	0,79	2,08%	8,82%
4	Zwischen Oberhof und Pottenstetten (Tauschfläche Burglengenfeld)	Vorrang	20.000	0,02	0,05%	8,87%
1c	Nordwestlich an Fläche 1 angrenzend, Steinbuckel	Vorrang	90.880	0,09	0,24%	9,11%
1b	Südöstlich an Fläche 1 angrenzend, Wolfsbuckel	Vorrang	938.664	0,94	2,45%	11,57%
2a	Westlich an Fläche 2 angrenzend, Aubauernloh	Vorbehalt	337.216	0,34	0,88%	12,45%
5	Beim Ortsteil Köblitz	Vorbehalt	569.144	0,57	1,49%	13,94%
6	Höhenrücken des Münchsberges zwischen Münchshofen und Premberg	Vorbehalt	899.000	0,90	2,35%	16,29%
7	Premberger Hänge bis zum Seeberg	Vorbehalt	329.800	0,33	0,86%	17,15%
8	Saltendorfer Berg zwischen Saltendorf und Augustenhof	Vorbehalt	775.264	0,78	2,03%	19,17%

Legende

-  für WEA vermutlich geeignete Flächen (mittl. Windgeschwindigkeit ab 5 m/s in 130 m Höhe)
-  für WEA vermutlich geeignete Flächen (mittl. Windgeschwindigkeit 4,5 - 4,9 m/s in 130 m Höhe)
-  für WEA im Einzelfall eventuell geeignete Flächen (sensibel zu behandelnde Flächen)
-  Vogelschutzgebiete nach europ. Schutzbestimmungen (SPA) (regelmäßige Ausschlussgebiete für WEA)
-  für WEA voraussichtlich nicht geeignete Flächen (Ausschlussgebiete)
-  nicht untersuchte Flächen (mittl. Windgeschwindigkeit unter 4,5 m/s in 130 m Höhe)

Stadtrat Bitterbier schlägt für die SPD/Grüne-Fraktion und in Abstimmung mit der CSU-Fraktion vor, die Flächen Nr. 1 und 3 als Vorranggebiete auszuweisen.

Stadträtin Münz plädiert dafür, keine Empfehlung abzugeben, da sonst möglicherweise Baureife ohne Mitspracherecht der Gemeinde entstehen könne.

Geschäftsleiter Härtl entschärft dies mit dem Argument, dass es dadurch kein unmittelbares Baurecht geben könne.

Erster Bürgermeister Beer spricht sich dafür aus, 7,5 % des Gemeindegebiets auszuweisen und zwei bis drei Vorranggebiete zu melden.

Stadtrat Pretzl erkundigt sich, ob auch an anderen als den gemeldeten Stellen Windräder errichtet werden können.

Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass das nicht ausgeschlossen sei.

Zudem fragt Stadtrat Pretzl nach, ob die vorgeschlagenen Flächen in kommunalem oder privatem Besitz seien.

Erster Bürgermeister Beer erläutert, dass darüber in öffentlicher Sitzung keine Auskunft gegeben werden könne.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Gebiete Nrn. 1 + 3 zur Festsetzung von Vorranggebieten vorzuschlagen.

Der Stadtrat beschließt, keine Gebiete zur Festsetzung von Vorbehaltsgebieten vorzuschlagen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 1 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 85

Bürgerhaushalt 2022

- Entscheidung über die Umsetzung der eingegangenen Vorschläge

Sachverhalt:

Auch dieses Jahr wurden wieder 40.000 Euro für den Bürgerhaushalt im Vermögenshaushalt eingeplant.

In Phase 1 erfolgten auf der Homepage der Stadt Teublitz zum Thema Bürgerhaushalt sämtliche Informationen darüber und es wurde ein Formblatt zur Meldung der Vorschläge veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Infos und der Meldebogen mit dem Mitteilungsblatt an alle Haushalte im Stadtgebiet verteilt. Auch in den sozialen Netzwerken wurde auf den Bürgerhaushalt hingewiesen. Die Bürger hatten vom 01.05. bis 03.06.2022 Zeit, um ihre Vorschläge einzureichen.

In der 2. Phase vom 01.07. bis 29.09.2022 erfolgte die interne Auswertung und fachliche Prüfung durch die Verwaltung. Die abgegebenen Vorschläge wurden dabei von den zuständigen Fachämtern ausgewertet und auf die Umsetzbarkeit geprüft. Hierbei sind folgende Kriterien beachtet worden:

- Liegt der Vorschlag im Zuständigkeitsbereich der Stadt Teublitz?
- Kann der Vorschlag rechtlich und auch technisch umgesetzt werden?
- Sind für das Vorhaben eventuell schon Mittel im Haushalt eingeplant?

- Wie viel kostet die Umsetzung des Vorhabens und liegt diese Kostenschätzung noch im Rahmen des Budgets des Bürgerhaushalts?

Aktuell befinden wir uns nun in der Phase 3. Nach Prüfung der Vorschläge legt der Stadtrat die Rangfolge der Umsetzung im Rahmen des zur Verfügung gestellten Budgets unter Beachtung der Folgekosten und Sinnhaftigkeit fest.

In der 4. und letzten Phase werden auf der Homepage der Stadt Teublitz und in der örtlichen Presse die durch den Stadtrat beschlossenen Maßnahmen veröffentlicht. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt.

Sämtliche Vorschläge sind in der nachfolgenden Liste erfasst und durch die Verwaltung entsprechend ausgewertet worden.

Die Liste mit den Vorschlägen befindet sich als externes Dokument bei diesem TOP.

Die Fraktionen haben sich im Vorfeld bereits abgestimmt, welche Vorschläge berücksichtigt werden sollen.

Stadtrat Bitterbier nennt stellvertretend für das gesamte Gremium die ausgewählten Vorschläge. Es sollen die Punkte 3, 8, 9 und 36 umgesetzt werden, wobei beim letzten Punkt noch der Standort zu diskutieren sein werde. Bei Punkt 9 solle man eventuell eine Art Picknickplatz, bestehend aus zwei Ruhebänken mit einem Tisch in der Mitte andenken.

Weiterhin schlägt Stadtrat Bitterbier vor, den Punkt 20 nicht über den Bürgerhaushalt, sondern über eine Prioritätenliste beziehungsweise den normalen Etat der Stadt zu verwirklichen.

Stadtrat Fleischmann ergänzt, dass der Punkt 30 zwar kontrovers diskutiert wurde, man diesen Vorschlag aber im Hinterkopf behalten solle, sofern sich eine entsprechende Fläche auftue.

Erster Bürgermeister Beer versichert, diesen Vorschlag zur Errichtung eines eingezäunten Hundespielplatzes als Anregung mitzunehmen.

Stadträtin Kruschwitz erkundigt sich, ob über die Vorschläge Nr. 13 (Schaffung eines barrierefreien Angelplatzes am Saltendorfer See) und Nr. 35 (Errichtung einer Minigolfanlage) diskutiert wurde.

Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass der Angelplatz im Rahmen der Dorferneuerung in Saltendorf angedacht wäre. Er stehe bereits in Gesprächen mit dem Fischereiverein und erachte eine Kostenbeteiligung für sinnvoll. Allerdings seien für dieses Projekt größere Baumaßnahmen nötig. Eine Lösung hierfür wolle er im Bauausschuss herbeiführen. Das Thema Minigolf wurde insofern nicht diskutiert, da es hier am Platz scheitere.

Stadträtin Frey-Forster fragt nach, wie es um die Errichtung einer Ruhebänk in Oberhof stehe.

Erster Bürgermeister Beer erläutert, dass das Aufstellen einer Ruhebänk an sich kein Problem darstelle. Allerdings müsse der komplette Bereich um den Standort erneuert werden. Dazu reiche der Etat des Bürgerhaushalts nicht aus.

Stadtrat Pretzl plädiert dafür, die Ergebnisse aus der Sitzung zu veröffentlichen, welche Vorschläge umgesetzt werden und die Bürger*innen zu informieren, aus welchem Grund die übrigen Anregungen nicht realisiert werden können.

Erster Bürgermeister Beer sagt zu, dass dies gemacht werde und manche Maßnahmen teilweise auch über den normalen Haushalt abgedeckt werden können.

Beschluss:

Folgende Vorschläge des Bürgerhaushaltes 2022 lt. beiliegender Liste sollen umgesetzt werden:

- Nr. 3 (Beschaffung von zwei Kleinfeld Fußballtoren für den Sportplatz in Premberg)
Nr. 8 (Neuer Spielplatz am Badestelle Saltendorf – Beschattung durch Baum)
Nr. 9 (Ruhebank auf dem Weg von der Saltendorfer Kirche über den Berg Richtung Wölland)
Nr. 36 (Niederseilgarten am Mehrgenerationenhaus Saltendorf (optional: Badestelle Saltendorf) – Ort noch zu klären)

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 86

Festlegung der Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an Bevölkerung mit besonderem Bedarf (Einheimischenmodell)

Sachverhalt:

In der Stadt Teublitz herrscht nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnraum.

Aus diesem Grund beauftragte der Stadtrat in seiner Sitzung am 06.05.2021 die Verwaltung mit der Ausarbeitung von Vergabekriterien (sog. „Einheimischenmodells“) zur Veräußerung der Bauparzellen im Baugebiet Brunnäcker II.

Diese Vergabekriterien in einem „Einheimischenmodell“ sind allerdings nicht beliebig wählbar, sondern sind an die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) und das zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung abgestimmte Leitlinienmodell aus dem Jahr 2017 gebunden (Leitlinie im Anhang). Die Leitlinien zielen vor allem darauf ab, aus sozialen Gründen erschwingliche Grundstücke für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Den Bürgern soll ermöglicht werden, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und eine Bebauung zu finanzieren.

Die Leitlinien regeln zudem die „vergünstigte Überlassung von Baugrundstücken“. Die Gemeindeordnung verpflichtet Gemeinden, Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert zu veräußern. Eine Veräußerung unter Wert ist zulässig, wenn in Erfüllung kommunaler Aufgaben insbesondere auch soziale Gesichtspunkte im Vordergrund stehen. Der Umfang der Vergünstigung richtet sich dabei nach der Erforderlichkeit für die Erfüllung der kommunalen Aufgabe. Bei der späteren Entscheidung über den Kaufpreis der Baugrundstücke wäre dies zu berücksichtigen.

In einem Einheimischenmodell müssen nach Maßgabe der Leitlinie sowohl soziale als auch ortsbezogene Kriterien berücksichtigt werden. Die ortsbezogenen Kriterien dürfen mit maximal 50 % in die Bewertung einfließen.

Im Folgenden werden die möglichen Vergabekriterien eines Einheimischenmodells vorgestellt. Danach der Ablauf des Vergabeverfahrens und die zugehörige Punkteverteilung. Der Verwaltungsvorschlag der „Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an Bevölkerung mit besonderem Bedarf“ im ausführlichen Wortlaut sowie einige Beispielrechnungen befinden sich in Anlage zu diesem Beschluss.

Vergabekriterien:

Soziale Kriterien

- a) Einkommensobergrenze

Der Bewerber darf maximal ein Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) in Höhe

des durchschnittlichen Jahreseinkommens eines Steuerpflichtigen innerhalb der Gemeinde erzielen. Bei Paaren erfolgt eine Addition der Einkommen in Relation zum doppelten Durchschnittseinkommen. Grundlage sind Einkommenssteuererklärung und Daten des Statistischen Landesamtes.

b) Vermögensobergrenze

Der Bewerber darf maximal über ein Vermögen in Höhe des Grundstückswertes verfügen.

Der Bewerber darf nicht Eigentümer eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes in der betreffenden Gemeinde sein. Immobilieneigentum außerhalb der betreffenden Gemeinde wird als Vermögen angerechnet.

c) Anzahl und Alter von Kindern, Familienstand

d) Pflegebedürftigkeit von Angehörigen, Behinderungen

Ortsbezogene Kriterien

a) Zeitspanne mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde/in einem definierten Bereich um diese herum

b) Und/oder: Zeitspanne der Erwerbstätigkeit in der Gemeinde/in einem definierten Bereich um diese herum

c) Ehrenamt/Soziales Engagement

Ablauf des Verfahrens:

Die Stadt legt vorab fest, für welches Gebiet/welche Parzellen das Einheimischenmodell gelten soll. Dabei macht es Sinn, dieses für jedes Baugebiet neu zu beschließen, da die Kriterien Einkommens- und Vermögensobergrenze dem ständigen Wandel unterliegen. Es müssen nicht alle Parzellen in einem Baugebiet einheitlich im Einheimischenmodell vergeben werden.

Die Stadt legt die Vergabekriterien vorab fest und gibt diese vorab öffentlich bekannt. Bewerber müssen innerhalb einer Frist den von der Stadt zur Verfügung gestellten Bewerbungsbogen abgeben und die Richtigkeit ihrer Angaben bestätigen.

Bei einer Vergabe im Einheimischenmodell gelten grundsätzlich folgende Ausschlusskriterien:

- bebaubarer, bebauter Grundbesitz im Stadtgebiet, mit Ausnahme von Eigentumswohnraum, welches für die dauerhaft bestehenden oder nachgewiesenen zu erwartenden Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend ist.
- Bewerber, deren Familienangehörige (Ehepartner, Kinder, Eltern) bzw. Eltern und Kinder des Partners über entsprechenden Grundbesitz innerhalb des Stadtgebiets verfügen, sofern diese Personen künftig dauerhaft im Haushalt des Bewerbers leben
- Bewerber, deren Eltern, gleich oder mehr bebaubare Wohnbaugrundstücke in der Stadt Teublitz haben, als sie Kinder haben
- Bewerber, deren Einkommen die Einkommensobergrenze überschreitet
- Bewerber, deren Vermögen die Vermögensobergrenze überschreitet

Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge der jeweils erzielten Punkte vergeben. Die sich aus dem Bewerbungsbogen ergebende Punktezahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf den Grunderwerb kann nicht abgeleitet werden.

Bei Punktegleichstand erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

1. die größere Zahl an haushaltsangehörigen, minderjährigen Kindern vorweist, sofern hier Gleichstand weiter mit 2.
2. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist, sofern hier Gleichstand weiter mit 3.
3. der im Losverfahren zum Zug kommt.

Die Stadt teilt den ausgewählten Bewerbern mit, dass ihre Bewerbung berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von vier Wochen kann der Bewerber dann die Zuteilung des Bauplatzes annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

Der Grunderwerb an sich wird notariell beurkundet. Die Sicherung der Bindung an das Einheimischenmodell erfolgt im Kaufvertrag. Darin verpflichtet sich der Bewerber auch, das auf dem Baugrundstück zu errichtende Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren selbst zu bewohnen.

Punkteverteilung

Die Punkteverteilung entsprechend dieser Vorlage stellt sich wie folgt dar:

soziale Kriterien (50 %):					
Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen (zwingend erforderlich)					
Festlegung zwingend erforderlich	Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte laut Steuerbescheid):				
		Punktverteilung		Punkte	max.Punktzahl
		Alleinstehend	Paare / Familien		40
		> € 50.000	> € 100.000	0	
		bis € 50.000	bis € 100.000	10	
		bis € 45.000	bis € 90.000	20	
		bis € 40.000	bis € 80.000	30	
		bis € 35.000	bis € 70.000	40	
	Vermögen				
		Punktverteilung		Punkte	max.Punktzahl
Vermögensobergrenze VOG = durchschnittlicher Grundstückswert im Baugebiet	Alleinstehend	Paare / Familien		20	
	90.000-72.000	135.000-108.000	5		
	71.999-54.000	107.999-81.000	10		
	53.999-36.000	80.999-54.000	15		
	35.999-18.000	53.999-27.000	20		
Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien (zwingend erforderlich)					
Festlegung soz. Kriterien individuell möglich	Familienverhältnisse				
		Punktverteilung		Punkte	max.Punktzahl
					40
	Kinder	0-10 Jahre		30	
		11-18 Jahre		20	
	Familienstand			-	
	Behinderung / Pflegebedürftigkeit				
		Punktverteilung		Punkte	max.Punktzahl
					20
	(Person mit Antragsteller im gemeinsamen Haushalt)	Behinderungsgrad ab 50 % oder Pflegegrad 1-3		10	
	Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4, 5		20		
(Person mit Antragsteller nicht im gemeinsamen Haushalt s. Pkt. II 4)	Behinderungsgrad ab 50 % oder Pflegegrad 1-3		5		
	Behinderungsgrad über 80 % oder Pflegegrad 4, 5		10		
= 120 mögliche Punkte					

Ortsbezugskriterien (50 %):				
Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt				
zw. erforderlich	Hauptwohnsitz in Teublitz			
		Punktverteilung	Punkte	max.Punktzahl
				100
		1 Jahr	10	
		2 Jahre	25	
		3 Jahre	45	
		4 Jahre	70	
	5 Jahre	100		
Bei Hauptwohnsitz im Städtedreieck gilt 1/5 der max. erreichbaren Punkte				
und / oder	Arbeitsplatz in Teublitz			
	(nur Alternativ)	Punktverteilung	Punkte	max.Punktzahl
				40
		1 - 5 Jahre	10	
		6 - 10 Jahre	20	
	11 - 15 Jahre	40		
möglich	Ehrenamt / soziales Engagement			
		Punktverteilung	Punkte	max.Punktzahl
				20
		Ehrenamtskarte	20	
	sonst. Ehrenamt	10		
= 120 mögliche Punkte				

Die Vorgaben der Leitlinie zur Bewertung einer Zuschlagserteilung auf Grundlage der sozialen Kriterien führen dazu, dass die Vermögensobergrenzen vor allem für junge Familien zwar auskömmlich sind, die Einkommensobergrenzen jedoch oftmals überschritten werden (besonders bei voll-erwerbsfähigen Paaren ohne Kinder), sodass für diesen Personenkreis kaum oder kein Angebot zur Verfügung steht.

Zur Erfüllung raumplanerischer Zielsetzungen besteht daher ein anerkennenswertes Interesse, einen Teil der verfügbaren Grundstücke auch an Ortsansässige zu vergeben, die die Eingangsvoraussetzungen der Einheimischenmodell-Leitlinien nicht erfüllen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist es Ziel der Städtebauplanung stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen sowie sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden. Dieser wünschenswerte Effekt wird durch eine angemessene Durchmischung der Bevölkerung innerhalb neuer Baugebiete im Regelfall besser erreicht, weil dadurch eine langjährige gewachsene, sozial sowie demografisch ausgewogene Bevölkerungsstruktur und schließlich die gemeindliche und kulturelle Identität erhalten bleibt.

Deshalb wird vom Bayerischen Städtetag auch die Meinung vertreten, dass eine teilweise Vergabe von neuen Bauquartieren im Rahmen eines sog. „erweiterten Einheimischenmodells“ mit höheren Einkommensobergrenzen an Einheimische, Ortsfremde, besser und weniger begüterte Personen ebenfalls gerechtfertigt wäre. Jedoch wäre hier der ermittelte tatsächliche Grundstückswert dann als Kaufpreis anzusetzen.

Es bestünde daher eventuell die Möglichkeit einen Teil der 16 verfügbaren Grundstücke in einem „erweiterten Einheimischenmodell“, unter Berücksichtigung höherer Einkommens- und Vermögensgrenzen, bei ansonsten gleichen Bedingungen, zu vergeben.

Anzumerken wäre dabei allerdings, dass es zum momentanen Zeitpunkt noch kein entschiedenes bzw. anhängiges Klageverfahren zu diesem Vergabemodell gibt und daher noch nicht rechtsicher beim EuGH entschieden wurde.

Des Weiteren sollten vier der bebaubaren Grundstücke erstmals zurückbehalten werden um zum einen bestehende Vertragsbedingungen aus dem Grunderwerb der Rohbaulandfläche zu erfüllen und zum anderen das Risiko eventueller Kostensteigerungen bei der Baugebietserschließung im Nachgang (evt. durch Höchstpreisvergabe) besser abfedern zu können. Dieses Vorgehen ist rechtlich absolut legitim und rechtsicher.

Die Einkommensgrenze würde nach den momentan vorliegenden Daten für 2022 bei 50.000 Euro für Einzelpersonen und 100.000 Euro bei Familien liegen. Da noch keine konkrete Kostenschätzung für die Erschließung des Baugebiets „Brunnacker II“ vorliegt, kann zum jetzigen Zeitpunkt die Vermögensobergrenze noch nicht ermittelt werden. Geschätzt wird der durchschnittliche Grundstückswert momentan auf ca. 135.000 Euro. Über den Grundstückswert bzw. Kaufpreis wäre nach dem Vorliegen bzw. der Genehmigung des Stadtrates zur Erschließungsplanung noch gesondert Beschluss zu fassen.

Die Einkommens- und Vermögensobergrenzen eines Einheimischenmodells basieren auf Grundlage der Daten des Statistischen Bundesamtes bzw. orientieren sich an dem noch zu ermittelnden durchschnittlichen Grundstückspreis. Daher sind diese bei jeder anstehenden Grundstücksvergabe neu festzusetzen.

Sollte sich der Stadtrat für eine teilweise Vergabe der Bauparzellen in einem sog. erweiterten Einheimischemodell entscheiden, wird vorgeschlagen, dafür die Werte der Einkommensobergrenzen, welche als Zugangsvoraussetzung für die Vergabe im erweiterten Einheimischenmodell gelten sollen, um 20 Prozent zu erhöhen. Dem entsprechend wären dann auch die dafür geltenden Einkommensgrenzen bei der Bepunktung um 20 Prozent höher anzusetzen.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen und örtlichen Gegebenheiten würden sich im Baugebiet Brunnacker II die Vergabemodalitäten wie im beigegefügteten Lageplan dargestellt anbieten.

Stadträtin Hermann-Reisinger fragt nach, was passiere wenn ein Verkauf oder eine Versteigerung erfolgen müsse.

Verwaltungsfachangestellte Janus erklärt, dass die aufgeführten Sanktionen kein Muss, sondern eine Berechtigung darstellen würden. Ein Verkauf müsse grundsätzlich nachvollziehbar sein. Es bestehe hierbei immer ein Rückkaufsrecht der Gemeinde, allerdings könne einem direkten Verkauf an Dritte aber auch zugestimmt werden. Dies sei von Fall zu Fall individuell zu prüfen.

Stadtrat Wutz möchte wissen, ob die Bezeichnung „Vermögen“ als „Barvermögen“ deklariert werden könne und ob die Interessenten angeschrieben werden.

Verwaltungsfachangestellte Janus erläutert, dies sei der Fall. Es werde ein Formular erstellt, damit für die Bewerber genau ersichtlich sei, welche Angaben sie zu machen haben. Maßgeblich sei dabei immer das Vermögen, welches der Antragsteller bis zum Ende der Bewerbungsfrist besitze.

Stadträtin Frey-Forster befindetet, das Interesse der jungen Leute sei vorhanden, moniert jedoch die gesetzten Einkommensgrenzen.

Verwaltungsfachangestellte Janus hält dagegen, dass die Einkommensgrenzen aufgrund der Vorgaben der Leitlinie nicht anders zu setzen und im Übrigen bereits großzügig gerechnet seien.

Stadtrat Pretzl kritisiert, dass es sich seines Erachtens hier nicht um ein Einheimischenmodell, sondern um ein Sozialmodell handele. Er bezweifelt, dass in der

heutigen Zeit die Nachfrage nach Baugrundstücken ungebremst sei und stellt infrage, ob man mit den Vermögensgrenzen der Leitlinie überhaupt ein Darlehen zur Finanzierung bekommen würde.

Verwaltungsfachangestellte Janus führt aus, die Leitlinie komme aus dem Europarecht und ziele auf den Gleichbehandlungsgrundsatz ab, so dass die soziale Komponente unerlässlich sei.

Stadtrat Haberl erkundigt sich, warum es eine Bepunktung für einen Wohnsitz im Städtedreieck gebe und ob man dann nicht auch andere anliegende Gemeinden mit einbeziehen solle.

Verwaltungsfachangestellte Janus bringt vor, dass man dies überdenken müsse. Um eine Sinnhaftigkeit zu gewährleisten, gebe es die Möglichkeit einen gewissen Radius um die Gemarkungsgrenzen zu wählen.

Stadtrat Liebl spricht sich dafür aus, den Wohnsitz im Städtedreieck nicht in die Bepunktung einfließen zu lassen. Es solle nur der Wohnsitz im Teublitz Stadtgebiet berücksichtigt werden. So hätten alle Bürger*innen aus den umliegenden Gemeinden die gleiche Ausgangslage.

Das Gremium stimmt diesem Vorschlag zu und beauftragt die Verwaltung, die entsprechende Änderung in der Leitlinie zu veranlassen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die unten stehenden „Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an Bevölkerung mit besonderem Bedarf“ als künftig bei einer städtischen Grundstücksvergabe nach einem Einheimischenmodell anzuwendende Verwaltungsvorschrift.

Die Vergabe des Baugebiets Brunnäcker II erfolgt für die Parzellen 1 und 2 sowie 12 – 16 im Rahmen des klassischen Einheimischenmodells

Die Parzellen 5, 6, 9 und 10 werden aufgrund vertraglicher Verpflichtungen oder evt. Höchstpreisvergabe zurückbehalten. Die Parzellen 3, 4, 7, 8 und 11 werden mit einem sogenannten „erweiterten Einheimischenmodell“, wie im Sachverhalt beschrieben, vergeben. Hierfür ist die Einkommensobergrenze um 20 Prozent zu erhöhen. Die jeweiligen Einkommensgrenzen bei der Bepunktung sind somit bei dieser Vergabe ebenfalls um 20 Prozent höher anzusetzen.

Vorschlag Vergabemodus Baugebiet Brunnäcker II



Gelb: Rückbehalt aufgrund Vertragsverpflichtungen und evt. Höchstpreisvergabe

Grün: Vergabe im sog. erweiterten Einheimischenmodell

Magenta: Vergabe im Einheimischenmodell

„Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an Bevölkerung mit besonderem Bedarf“

Präambel

In der Stadt Teublitz (nachfolgend „Stadt“ genannt) herrscht eine große Nachfrage nach Wohnraum.

In Anbetracht der verkehrstechnisch günstigen Anbindung der Stadt, die zu verstärktem Zuzug aus den benachbarten Großstädten - mit oft zahlungskräftigeren Menschen - führt, möchte die Stadt aus sozialen Gründen erschwingliche Grundstücke für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung stellen. Den Bürgern soll ermöglicht werden, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und eine Bebauung zu finanzieren.

Mit dieser Vergaberichtlinie soll durch Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebotes für weniger und durchschnittlich bemittelte Personen der ortsverbundenen Bevölkerung, deren Wegzug wegen zu hoher Preise für Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet entgegengewirkt werden. Ziel ist es, eine dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in Teublitz zu erreichen, was die soziale Integration und den Zusammenhalt

der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärken soll.

Mit seiner Entscheidung von 2013 hat der Europäische Gerichtshof anerkannt, dass die Zielsetzungen, den Wohnbedarf für die weniger und durchschnittlich begüterte, einheimische Bevölkerung zu befriedigen, insbesondere denjenigen sozial schwacher Personen und junger Haushalte, sowie alleinstehender Personen, die nicht in der Lage sind, ausreichend Kapital für den Kauf oder die Miete einer Liegenschaft in der Heimatgemeinde aufzubauen, *zwingende Gründe des Allgemeininteresses darstellen* und eine Beschränkung von Grundfreiheiten rechtfertigen.

I. Bewerbung

Die Stadt legt für das jeweilige Baugebiet im Vorfeld fest, welche Parzellen nach den nachfolgenden Vergaberichtlinien zu Verfügung gestellt werden. Diese Parzellen sind im anliegenden Lageplan dargestellt, der Bestandteil der Richtlinie ist.

Die Stadt legt bei der Ausschreibung der Bauparzellen einen Stichtag fest. Maßgeblich für die Zuteilungsentscheidung sind die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Stichtages. Der exakte Stichtag ist auf dem Bewerbungsformular vermerkt.

Die Bewerber haben das Bewerbungsformular, das sich auf der Internetseite der Stadt Teublitz befindet, zu verwenden und dieses gut leserlich sowie vollständig (inkl. geforderter Nachweise) ausgefüllt und unterschrieben innerhalb der von der Stadt bekannten Frist einzureichen. In der Bewerbung können das gewünschte Grundstück und drei Alternativgrundstücke angegeben werden.

Die Bekanntgabe des Bewerbungszeitraums erfolgt mit dem Tag des Versands einer Benachrichtigungsmail an alle vorgemerkten Interessenten, Bekanntgabe an den Anschlagtafeln sowie durch taggleiche Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Teublitz und in der Tageszeitung.

Als Nachweis der Fristenwahrung gilt das Datum des Eingangs bei der Stadt (Eingangsstempel der Poststelle) bzw. bei elektronischer Übermittlung des Antrages das Eingangsdatum der E-Mail. Bei Einreichung per E-Mail ist die Nachreichung der kompletten Originalunterlagen auf Grund der notwendigen eigenhändigen Unterschrift, binnen drei Arbeitstagen nach Zugang der E-Mail, zwingend erforderlich. Erst dann wird die Bewerbung per E-Mail als fristwährend anerkannt.

Die Stadt kann jederzeit in angemessenem Umfang vom Bewerber weitere Unterlagen und Erklärungen, sowie die Erstellung notwendiger Gutachten auf dessen Kosten fordern. Ändern sich innerhalb des Bewerbungszeitraums Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung der Bewerbung haben, hat der Antragsteller die Stadt darüber unverzüglich in Textform (z. B. per E-Mail) zu informieren.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Ausgefülltes Bewerbungsformular (Fragebogen)
- Kopien der amtlich erstellten Einkommenssteuerbescheide der letzten drei Jahre
- Bei Selbstständigen oder Gewerbetreibenden eine Kopie der Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmenüberschussrechnung inklusive der entsprechenden Steuerbescheide der letzten drei Jahre
- Gegebenenfalls eine Bestätigung des Arbeitgebers über die Arbeitsstelle innerhalb des Gebietes der Stadt Teublitz (gilt nur für Arbeitnehmer in Teublitz)
- Gegebenenfalls ein Nachweis über den Grad der Behinderung oder der Pflegestufe
- Gegebenenfalls Nachweis der Vereinszugehörigkeit, des sozialen Engagements

Eine Bewerbung kann von der Stadt ausgeschlossen werden, wenn der Bewerber die

Geltung der Richtlinien nicht anerkennt, die Bewerbung unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht fristgerecht abgegeben werden oder wenn der Bewerber falsche Angaben macht.

Die verfügbaren Grundstücke werden nach der maximal erreichten Punktezahl (vgl. Pkt. IV Vergabe) vergeben.

II. Berechtigung/Zugangsvoraussetzungen

1. Bewerber

Antragsberechtigt sind Personen die zum Zeitpunkt der Antragstellung:

- volljährig und geschäftsfähig sind,
- Einzelpersonen, Paare oder Ehepaare,
- eingetragene Lebenspartnerschaften,
- nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, wenn mind. ein Partner antragsberechtigt ist

Bewirbt sich ein Paar, das nicht verheiratet ist oder nicht eingetragene Lebenspartner sind, gelten sie als ein Bewerber und erwerben beide einen Miteigentumsanteil von jeweils 50 %.

Die persönlichen Verhältnisse beider antragstellenden Personen sind maßgebend.

Zur Sicherung des Förderzwecks muss der Bewerber im künftigen Gebäude auf dem Baugrundstück selbst wohnen. Zudem dürfen dort wohnen sein Partner, Verwandte in gerader Linie (Eltern, Kinder, Enkelkinder) oder Geschwister. Abweichungen von diesen Vorgaben können mit ausreichender Begründung bei der Stadt beantragt werden.

Die Begriffe Kind und Abkömmling sind weit zu fassen und umfassen nicht nur leibliche oder adoptierte Abkömmlinge, sondern beispielsweise auch Pflegekinder. Wenn mehrere Personen Antragsteller sind (z. B. Vater und Mutter) oder atypische Antragskonstellationen vorliegen, gelten diese Regelungen entsprechend. Stirbt der Antragsteller, kommt es für die Beurteilung der Verwandtschaft etc. nicht auf den Erben, sondern den verstorbenen Antragsteller an. Die vorstehenden Personen einschließlich des Antragstellers werden nachfolgend „*privilegierte Personen*“ genannt

2. Einkommen

Der Gesamtbetrag der Einkünfte (Summe der Einkünfte, vermindert um den Altersentlastungsbetrag, den Entlastungsbetrag für Alleinerziehende und den Abzug nach § 13 Abs. 3, § 2 Abs. 3 EstG) der antragstellenden Person darf einen Betrag von 50.000 € nicht übersteigen. Bewerben sich ein Paar oder eine Familie, darf ein Betrag von 100.000 € nicht überschritten werden. Grundlage sind die jeweils aktuellen Daten des statistischen Landesamtes für Statistik.

Bewirbt sich die antragstellende Person mit einem oder mehreren im Haushalt lebenden Kindern, erhöht sich die Einkommensobergrenze für jedes unterhaltsberechtigten Kind unter 18 Jahren, welches mit Erstwohnsitz im selben Haushalt wie der Bewerber gemeldet ist und für das Anspruch auf Kindergeld nach § 32 Abs. 1 bis 3 EstG besteht, um den jeweils zum 1.1. des Antragjahres geltenden steuerlichen Kinderfreibetrag (Stand: 1.1.2022: 8.388 €). Die Anrechnung gilt auch im Falle einer Unterhaltspflicht gegenüber volljährigen Kindern.

Maßgeblich für die Vergabe ist der Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre vor Antragstellung. Dabei wird auf den Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne von § 2 Abs. 3 des Einkommensteuergesetzes (EstG) der antragstellenden Person, seines künftig im Gebäude wohnenden Partners, sowie aller übrigen volljährigen und nicht gegenüber Antragsteller/-in oder Partner/-in unterhaltsberechtigten künftigen Bewohner/-innen abgestellt.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommensteuerbescheide nachzuweisen. Liegt noch kein bestandskräftiger Einkommensteuerbescheid vor, kann ersatzweise auf frühere Einkommenssteuerbescheide vor dem Dreijahreszeitraum zurückgegriffen werden.

Bei Selbständigen bzw. Gewerbetreibenden muss das Einkommen in Form einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung oder einer Einnahmeüberschussrechnung inkl. der entsprechenden Steuerbescheide der letzten 3 Jahre nachgewiesen werden.

Bei einer Vergabe im erweiterten Einheimischenmodell ist die Einkommensobergrenze um 20 Prozent zu erhöhen.

3. Vermögen

Die Vermögensobergrenze (VOG) entspricht dem durchschnittlichen nicht subventionierten Grundstückswert zu dem die Stadt Teublitz in Baugebieten ihre Grundstücke veräußert und beträgt für den Antragsteller und dessen Ehe- bzw. Lebenspartner sowie der zum Zeitpunkt der Antragsstellung im Haushalt lebenden Kinder (variabel je nach Kaufpreisermittlung, 135.000 € - geschätzter Wert) entsprechend des Leitlinienkompromisses für Einheimischenmodelle vom 22.02.2017 (Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sog. Einheimischenmodells – Zwischen der Europäischen Kommission, dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und der Bayerischen Staatsregierung im Verhandlungswege erzielte Einigung). Der oben genannte Wert, ist ein Richtwert und wird im Bewerbungsformular für das jeweilige Baugebiet gesondert festgelegt.

Stichtag zur Bewertung des Gesamtvermögens ist der Zeitpunkt der Bewerbungsabgabe.

Bewirbt sich ein Alleinstehender, darf dessen Vermögen 2/3 der o. g. Vermögensobergrenze / des nicht subventionierten Grundstückswertes gemäß dieser Richtlinie nicht überschreiten.

Maßgebend ist das Gesamtvermögen aller Personen, die das künftige Wohngebäude dauerhaft bewohnen.

Wird vorhandenes, außerhalb der Stadt Teublitz liegendes Immobilienvermögen zur Finanzierung des von der Stadt Teublitz zu erwerbendem, vergünstigtem Grundstück veräußert, ist eine Vergabe möglich, wenn die zuvor genannte Vermögensobergrenze nicht überschritten wird. Kredite oder Schulden vermindern das zu ermittelnde Vermögen nicht, es sei denn, es handelt sich um einen nachweis- und prüfbareren Immobilienkredit, mit dem ein vorhandenes Immobilienvermögen finanziert wurde.

Der Antragsteller muss sich in diesem Fall vertraglich verpflichten, die Immobilie oder Anteile an Immobilien innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes zu verkaufen, sonst hat die Stadt ein Rückkaufsrecht oder wahlweise das Recht eine Kaufpreisaufzahlung zu erheben. Unabhängig davon hat der Bewerber bei Nichterfüllung der Veräußerungsverpflichtung eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 Euro an die Stadt zu leisten. Der Verkaufserlös, also der Verkaufspreis abzüglich etwaiger Restschulden und ggf. Vorfälligkeitsentschädigungszahlung, wird dem Vermögen des Haushalts zugerechnet.

Zum Vermögen zählen alle geldwerten Güter und Rechte, die einen wirtschaftlichen Wert haben. Dazu gehören (Aufzählung nicht abschließend):

- jegliches vorhandene Grundeigentum auch außerhalb des Stadtgebiets (sofern dies nicht zum Ausschluss führt),
- Sonstige veräußerbare Rechte an Grundstücken oder Eigentumswohnungen
- Bargeld, Bankguthaben, Wertpapiere, Aktiendepots bzw. Fonds, Bausparer, Lebensversicherung usw.

- sowie sonstige Vermögenswerte wie z. B. Kunstgegenstände, Schmuck, Oldtimer und vergleichbare Luxusgüter mit einem Mindestwert von (5.000 €).

Gebrauchsgüter für den alltäglichen Gebrauch wie z. B. Kraftfahrzeuge etc. sind dann anzugeben, sofern diese einen Gesamtwert von 40.000 € (Gesamtrechnung, nicht Einzelfall) überschreiten. Die Anrechnung erfolgt nur hinsichtlich des darüber hinaus gehenden Betrages.

Der Bewerber **muss** über die vorgenannten Angaben (Einkünfte, Vermögen, Immobilien etc.) wahrheitsgemäß Auskunft geben und deren Richtigkeit versichern. Als Zeitpunkt gilt der von der Stadt auf dem Bewerbungsformular vermerkte Stichtag des Antragsjahres. Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass es sich um unzutreffende Angaben handelte, so behält sich die Stadt Teublitz vor, eine Rückabwicklung des Kaufvertrages durchzuführen oder eine Kaufpreisnachzahlung zu verlangen.

4. Behinderung / Pflegebedürftigkeit

Leben zum Vergabestichtag Personen mit einer Behinderung oder einem durch die Pflegeversicherung nachgewiesenem Pflegegrad im gemeinsamen Haushalt, werden diese bei der Bepunktung berücksichtigt.

Ebenso werden Ortsansässige bzw. im Städtedreieck lebende pflegebedürftige Verwandte in gerader Linie (Eltern, Kinder, Enkelkinder) oder Geschwister, die eine zeitintensive Betreuung erfordern, in die Bepunktung einbezogen. Befindet sich die durch den Bewerber zu betreuende Person in einem Alters- oder Pflegeheim in oder außerhalb der Stadt Teublitz und wird dort umfassend betreut und gepflegt, wodurch der Bewerber keine Pflegeleistung zu erbringen hat, bleibt diese bei der Bepunktung unberücksichtigt.

Der Grad der Behinderung / Pflegestufe ist nachzuweisen.

5. Ortsansässigkeit

Als ortsansässiger Anwohner wird berücksichtigt, wer seinen Hauptwohnsitz ununterbrochen in der Stadt Teublitz hat. Frühere, in der Stadt Teublitz verbrachte Wohnzeiten werden angerechnet, wenn der Zeitraum mit Wohnsitz außerhalb der Stadt max. eine Zeitspanne von 10 Jahren umfasst. Als Nachweis gilt das Melderegister der Stadt Teublitz.

Bewertet wird die Dauer der Ortsansässigkeit des Antragstellers oder dessen Partners (Ehepartner bzw. mit dem Bewerber in einer nicht-ehelichen Lebensgemeinschaft wohnende Person) in der Stadt. Berücksichtigt werden nur volle Jahre.

6. Erwerbstätigkeit

Eine Erwerbstätigkeit, d. h. eine aktuelle sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, eine hauptberufliche Selbstständigkeit, eine Ausbildung oder ein anderweitig hauptberufliches Arbeits- bzw. Dienstverhältnis kann nur **alternativ**, nicht ergänzend, zu dem Punkt II. Nr. 5 Ortsansässigkeit berücksichtigt werden.

Bewertet wird die Erwerbstätigkeit des Antragstellers oder dessen Partners in der Stadt Teublitz.

7. Ehrenamt, Soziales Engagement

Berücksichtigt werden die aktive Mitgliedschaft in einem ortsansässigen und gemeinnützigen Verein, sowie die ehrenamtliche Tätigkeit in einer sozialen Einrichtung, im kulturellen, karitativen oder sportlichen Bereich aus Idealismus und ohne Bezahlung innerhalb des Stadtgebiets.

Voraussetzung ist, dass das Ehrenamt seit mind. 2 Jahren ununterbrochen ausgeübt wird.

Als Nachweis gilt die Bestätigung des Vereines bzw. der Einrichtung.

Eine Tätigkeit, die sich auf repräsentative Tätigkeiten beschränkt, ist davon nicht umfasst. Auch liegt kein Ehrenamt vor, wenn eine den tatsächlichen Aufwand (Verdienstaufschlag, Fahrt- und Materialkosten etc.) übersteigende Aufwandsentschädigung gezahlt wird.

Inhaber der blauen Ehrenamtskarte erhalten die doppelten möglichen Punkte in dem Bereich.

8. weitere Ausschlusskriterien

Von der Bewerbung ausgeschlossen sind Bewerber, die im Stadtgebiet Teublitz über bebauten oder bebaubaren Grundbesitz für Wohnraum (Baugrundstück, Eigenheim, Eigentumswohnung, Miteigentumsanteil, zu Wohnzwecken geeignetes Erbbaurecht oder ein vergleichbares Recht) verfügen oder bereits in der Vergangenheit in einem Baugebiet ein vergünstigtes städtisches Grundstück erworben haben.

Diese Ausschlussregelung gilt nicht bei Eigentumswohnraum, wenn dieser für die dauerhaft bestehenden oder nachgewiesenen zu erwartenden Familienverhältnisse nicht mehr ausreichend ist. Eigentumswohnraum gilt dann als ausreichend, wenn für einen Vier-Personen-Haushalt 95 m² Wohnfläche vorhanden sind. Bei abweichender Personenanzahl ist diese Bemessungsgrundlage pro Person um 15 m² zu erhöhen bzw. zu vermindern. Ist eine Person des Haushalts schwer behindert und / oder pflegebedürftig (ab Pflegegrad 2), kann die Wohnfläche zusätzlich 15 m² mehr betragen. Mit dieser Mehrfläche ist der zusätzliche Flächenbedarf auch dann gedeckt, wenn dem Haushalt mehrere schwer behinderte und / oder pflegebedürftige Personen angehören.

Ausgeschlossen werden ebenfalls Bewerber, deren Familienangehörige (Ehepartner, Kinder, Eltern) bzw. Eltern und Kinder des Partners über entsprechenden Grundbesitz innerhalb des Stadtgebiets verfügen, sofern diese Personen künftig dauerhaft im Haushalt des Bewerbers leben.

Haben Eltern des Bewerbers oder dessen Partners, die ihren Wohnsitz nicht im gemeinsamen Haushalt haben, gleich oder mehr bebaubare Wohnbau-Grundstücke in der Stadt Teublitz, als sie Kinder haben, führt dies ebenfalls zum Ausschluss des Bewerbers.

III. Punkteregelung

Die Auswahl der Bewerber erfolgt in einem offenen und transparenten Verfahren. Grundlage ist eine punktebasierte Bewertung der bei den Bewerbern vorliegenden Merkmale zu den nachfolgend aufgeführten Auswahlkriterien nach Nummern III.1 bis III.7.

Im Rahmen der Bewertung können für den Bereich „soziale Kriterien“ eine maximale Punktezahl von 120 und für die Ortsansässigkeit weitere 120 Punkte erreicht werden. Die Gesamtzahl der erreichbaren Punkte beträgt 240.

Soziale Kriterien:

1. Einkommen

Gesamtbetrag der Einkünfte des Haushalts des Bewerbers im Durchschnitt der letzten 3 Jahre zum Zeitpunkt der Antragstellung (vgl. Pkt. II Nr. 2 Einkommen).

Bonuspunkte: Alleinstehende Paare / Familien

0	> 50.000 €	> 100.000 €	6
10	bis 50.000 €	bis 100.000 €	
20	bis 45.000 €	bis 90.000 €	
30	bis 40.000 €	bis 80.000 €	
40	bis 35.000 €	bis 70.000 €	

Alternative „erweitertes Einheimischenmodell“:

Bonuspunkte:	Alleinstehende	Paare / Familien	
0	> 60.000 €	> 120.000 €	7
10	bis 60.000 €	bis 120.000 €	
20	bis 54.000 €	bis 108.000 €	
30	bis 40.000 €	bis 80.000 €	
40	bis 35.000 €	bis 70.000 €	

2. Gesamtvermögen

Bewertet wird jeweils die Unterschreitung der Vermögensobergrenze (vgl. Pkt II Nr. 3). Die Bonuspunkte werden dabei wie folgt verteilt:

	Betrag in € ⁸	Paare / Familien
Unterschreitung der VOG 0 - 20 %	135.000 - 108.000	5
Unterschreitung der VOG 21 - 40 %	107.999 – 81.000	10
Unterschreitung der VOG 41 – 60 %	80.999 – 54.000	15
Unterschreitung der VOG 61 – 80 %	53.999 – 27.000	20

	Betrag in € ⁹	Alleinstehende
Unterschreitung der VOG 0 - 20 %	90.000 - 72.000	5
Unterschreitung der VOG 21 - 40 %	71.999 – 54.000	10
Unterschreitung der VOG 41 – 60 %	53.999 – 36.000	15
Unterschreitung der VOG 61 – 80 %	35.999 – 18.000	20

3. Kinder

Angerechnet werden Kinder für die der Bewerber Kindergeldberechtigt ist, die zum Zeitpunkt der Antragstellung im gemeinsamen Haushalt des Antragstellers leben und dort mit Hauptwohnsitz gemeldet sind und auch das künftige Gebäude dauerhaft bewohnen werden.

Bei einem gemeinsamen Sorgerecht für ein Kind / Kinder bei getrenntlebenden bzw. geschiedenen Eltern wird derjenige Elternteil für das Einheimischenmodell privilegiert, dem

⁶ Die oben genannten Einkommensgrenzen geben aktuelle Daten des statistischen Landesamtes (hochgerechnet auf das Jahr 2022) wieder und werden für jedes Baugebiet entsprechend angepasst.

⁷ Die oben genannten Einkommensgrenzen geben aktuelle Daten des statistischen Landesamtes (hochgerechnet auf das Jahr 2022) wieder und werden für jedes Baugebiet entsprechend angepasst. Aufgrund des erweiterten Einheimischenmodells wurden diese Daten um 20 Prozent erhöht

⁸ Die hier aufgeführten Vermögensobergrenzen sind bei jeder Grundstücksvergabe an den durchschnittlichen Grundstückswert der zu veräußernden Grundstücke im Baugebiet anzupassen.

⁹ Die hier aufgeführten Vermögensobergrenzen sind bei jeder Grundstücksvergabe an den durchschnittlichen Grundstückswert der zu veräußernden Grundstücke im Baugebiet anzupassen.

die Aufenthaltsbestimmungsbefugnis zum dauerhaften und vorübergehend gewöhnlichen Aufenthalt des Kindes obliegt. Maximal erreichbare Punktezahl 40.

bis 10 Jahre	je Kind	30 Punkte
bis 18 Jahre	je Kind	20 Punkte

Eine ärztlich nachgewiesene Schwangerschaft wird als Kind angerechnet.

4. Behinderung / Pflegebedürftigkeit

Behinderung oder Pflegegrad eines Antragstellers oder eines zum Hausstand gehörigen Familienmitglieds:

ab 50 % Behinderung und/oder Pflegegrad 1 - 3	10 Punkte
ab 80 % Behinderung und/oder Pflegegrad 4 - 5	20 Punkte

Behinderung oder Pflegegrad eines innerhalb vom Teublitz Stadtgebiet bzw. im Städtedreieck lebenden Angehörigen:

ab 50 % Behinderung und/oder Pflegegrad 1 - 3	5 Punkte
ab 80 % Behinderung und/oder Pflegegrad 4 - 5	10 Punkte

Ortsbezugskriterien:

5. Ortsansässigkeit

Bewertet wird der Hauptwohnsitz des Bewerbers zum Bewerbungsstichtag in der Stadt Teublitz. Die Punkteverteilung erfolgt dabei in ansteigender Reihenfolge.

1 Jahr	10 Punkte
2 Jahre	25 Punkte
3 Jahre	45 Punkte
4 Jahre	70 Punkte
5 Jahre	100 Punkte

6. Erwerbstätigkeit

Alternativ zum Hauptwohnsitz des Bewerbers kann seine Berufstätigkeit innerhalb des Stadtgebiets bewertet werden.

0-4 Jahre	10 Punkte
5-9 Jahre	20 Punkte
10-15 Jahre	40 Punkte

7. Ehrenamt, soziales Engagement

Bewertet werden ehrenamtliche Tätigkeiten in Vereinen und Organisationen (max. 20 Punkte):

- Inhaber einer Ehrenamtskarte	20 Punkte
- sonstiges Ehrenamt im Stadtgebiet Teublitz	10 Punkte

IV. Vergabe

Die sich aus dem Bewertungsbogen ergebende Punktzahl anhand des vorgenannten Punktesystems sichert den gleichbehandelnden, diskriminierungsfreien und bestimmbar

Verwaltungsvollzug.

Grundstücke werden an die Bewerber in der Reihenfolge der jeweils erzielten Punktzahl vergeben. Die sich aus dem Bewerbungsbogen ergebende Punktzahl dient als Richtschnur. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Stadt kann nicht abgeleitet werden.

Bei Punktegleichstand erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der

4. die größere Zahl an haushaltsangehörigen minderjährigen Kindern vorweist, sofern hier Gleichstand weiter mit 2.
5. das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist, sofern hier Gleichstand, weiter mit 3.
6. der im Losverfahren zum Zug kommt.

Wie die Stadt die einzelnen Grundstücke auf die Bewerber, die ein Grundstück erhalten verteilt, bleibt ihr überlassen. Allerdings können die Bewerber neben dem gewünschten Grundstück drei Alternativgrundstücke angeben. Diese Wünsche werden durch die Stadt nach Möglichkeit entsprechend der Höhe der Punkte berücksichtigt.

Sind die im Bewerbungsbogen genannten Grundstücke bereits vergeben, kann der Bewerber ein weiteres noch verfügbares Grundstück auswählen. Das zugeteilte Grundstück bleibt nach Vergabe einen Monat reserviert. Ein Tausch der Grundstücke ist in diesem Zeitraum möglich.

Der Bewerber kann seine Bewerbung jederzeit zurücknehmen.

Die Stadt Teublitz teilt den bezuschlagten Bewerbern in Textform mit, dass ihre Bewerbung berücksichtigt wurde und welche Parzelle sie erhalten. Innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Mitteilung kann der Antragsteller die Zuteilung durch Erklärung gegenüber der Stadt schriftlich oder per E-Mail annehmen, andernfalls wird sein Antrag ausgeschlossen.

V. Verkaufsbedingungen

1. Sicherung des Förderzwecks - Verpflichtungen des Erwerbers

Mit der Annahme des Baugrundstücks erkennt der Erwerber die für den Erwerb des Grundstücks gültigen Bedingungen aus den „Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken an Bevölkerung mit besonderem Bedarf“ in allen Teilen verbindlich an.

Die kaufende Person verpflichtet sich, das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von 10 Jahren (Bindungsfrist) selbst, als Hauptwohnsitz zu bewohnen. Wenn der Begünstigte nach dem geförderten Erwerb des Grundstücks seinen Erstwohnsitz für weniger als 10 Jahre auf diesem Grundstück hat, hat der Begünstigte einen angemessenen Teil der Vergünstigung zurückzuerstatten. Dieser prozentuale Anteil errechnet sich aus dem Zeitraum der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (z. B. Verkauf nach 8 Jahren 20 %). Berücksichtigt werden nur volle Jahre.

Ausnahmsweise kann der zeitweiligen Unterbrechung der Selbstnutzung (bspw. eine Vermietung oder wirtschaftlich vergleichbare Nutzungsüberlassung des Wohngebäudes) aus wichtigem Grund durch die Stadt zugestimmt werden, wenn dies für den Förderungsempfänger sonst eine unbillige Härte darstellen würde. Ein wichtiger Grund ist insbesondere gegeben, wenn die Unterbrechung beruflich bedingt erfolgt.

Ausgenommen ist die Vermietung einer sog. Einliegerwohnung, wenn diese 25 % der Gesamtwohnfläche nicht übersteigt.

Die Prüfung erfolgt auf schriftlichen Antrag der Förderungsempfänger anhand des Einzelfalls durch das Bauamt der Stadt Teublitz.

Die Sicherung der Bindung an das Einheimischenmodell erfolgt im jeweiligen notariellen Kaufvertrag. Die Stadt behält sich vor, die Verträge an eine neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtslage anzupassen. Maßgeblich ist der im jeweiligen Einzelfall abgeschlossene notarielle Vertrag.

Binnen drei Monaten nach Mitteilung der Zuschlagsentscheidung hat der bezuschlagte Bewerber der Stadt Teublitz eine Finanzierungsbestätigung hinsichtlich des Grundstückskaufpreises schriftlich oder per E-Mail vorzulegen.

2. Bauverpflichtung

Das Grundstück muss mit einem Wohngebäude gemäß den Vorgaben des jeweiligen Bebauungsplanes bebaut werden. Dieses muss innerhalb einer Frist von fünf Jahren ab Bebaubarkeit des Baugebiets bzw. notarieller Beurkundung des Kaufvertrags bezugsfertig mit Außenputz fertiggestellt sein. Es gilt der zuletzt eintretende Zeitpunkt. Das Datum der Fertigstellung ist der Stadt schriftlich anzuzeigen.

Die Frist kann auf Antrag unter Angaben von Gründen verlängert werden. Als berechtigte Gründe zählen lediglich solche, die eine Baudurchführung unmöglich machen und die nicht in der antragstellenden Person liegen, bzw. die diese nicht zu vertreten hat. Im Falle eines Verstoßes kann die Stadt einen Rückübertragungsanspruch geltend machen. Zudem hat der Erwerber der Bauparzelle bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung unabhängig von der Ausübung des Rückkaufsrechts eine Vertragsstrafe in Höhe von 20.000 Euro an die Stadt zu leisten.

Der Antragsteller hat das Gebäude binnen drei Monaten ab Bezugsfertigkeit zu beziehen und während der verbleibenden Bindefrist ausschließlich selbst und/oder mit unter Pkt. II. 1 Bewerber genannten Personen zu bewohnen.

3. Regelungen zur Rückabwicklung

a) Einräumung eines Rückkaufsrechts

Der Stadt Teublitz wird im Notarvertrag, innerhalb der Bindungsfrist von 10 Jahren, ein Rückkaufsrecht am Grundstück / der Eigentumswohnung inklusive darauf errichteter Bauwerke eingeräumt, für den Fall, dass

1. gegen die Bauverpflichtung (vgl. V. Pkt. 2) verstoßen wird,
2. das Grundstück entgegen von der kaufenden Person oder dessen Ehegatten, eingetragenen Lebenspartner/-in oder Partner/-in einer auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, nicht ständig mit Lebensmittelpunkt bewohnt oder nicht für Wohnzwecke genutzt wird,
3. die kaufende Person seine Immobilie oder Anteile an seiner Immobilie außerhalb des Stadtgebiets nicht innerhalb von sechs Monaten ab der Bezugsfertigkeit des erworbenen Objektes verkauft hat (vgl. II Pkt 3)
4. die kaufende Person vor Vertragsschluss der Stadt Teublitz gegenüber unrichtige, für die Grundbesitzvergabe relevante Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für den Vertragsschluss waren, oder
5. die kaufende Person für die Grundbesitzvergabe relevante Tatsachen verschwiegen hat, bei deren Kenntnis durch die Stadt Teublitz das Vertragsgrundstück / die Eigentumswohnung nicht an sie verkauft worden wäre.
6. der Käufer die Zahlungen einstellt oder gegen ihn das Insolvenzverfahren beantragt wird oder in das Kaufgrundstück die Zwangsversteigerung bzw. Zwangsverwaltung eingeleitet wird.

Eine Übertragung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie, welche diese Verpflichtung für die Restlaufzeit übernehmen, ist zulässig. Die Übertragung eines Grundstückanteils bei einem gemeinsamen Kauf auf den verbleibenden Partner (die verbleibende Partnerin) ist unschädlich.

Die Stadt kann im Rahmen des Rückkaufsrechts das Grundstück nur selbst zurückerwerben. Das Rückkaufsrecht muss spätestens innerhalb eines Jahres ab Kenntnisnahme der Verpflichtungsverletzung bzw. ein Jahr nach Ablauf des jeweiligen vertraglichen Verpflichtungszeitraums gegenüber der kaufenden Person schriftlich ausgeübt werden.

In begründeten Ausnahmefällen kann die Stadt einer Veräußerung an Dritte zustimmen.

b) Rückkaufspreis

Ausübung des Rückkaufsrechts durch die Stadt Teublitz

Der Rückkaufspreis für Grund und Boden entspricht dem ursprünglichen vom Käufer an die Stadt bezahlten Kaufpreis ohne Zinsen, zuzüglich vom Käufer bezahlten Erschließungskosten nach dem KAG¹⁰ und dem Baugesetzbuch oder Herstellungs- und Verbesserungsbeiträgen für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nach dem KAG.

Für eventuell bereits erstellte Bauwerke nebst Zubehör sowie für weitere Verwendungen, die der Käufer an den Vertragsgrundbesitz gemacht hat, kann der Käufer von der Stadt insoweit Ersatz verlangen, als der Wert des Vertragsgrundbesitzes durch die Verwendungen nachhaltig wertsteigern sind (§ 459 BGB)¹¹.

Sollten sich die Beteiligten über die Höhe des Verwendungsersatzbetrages nicht einigen, so soll ein amtlich beeidigter Bausachverständiger die Höhe des Verkehrswertes mit bindender Wirkung für beide Vertragsteile feststellen, den die Industrie- und Handelskammer Regensburg auf Antrag eines Beteiligten benennt.

Macht die Stadt von seinem Rückkaufrecht Gebrauch, so hat die ursprünglich kaufende Person sämtliche Kosten der Rückübertragung, einschließlich Gebühren, Steuern, Auslagen und sonstigen Nebenkosten, zu tragen. Außerdem umfasst der Rückkaufspreis keine Entschädigung für die von der ursprünglich kaufenden Person, beim ursprünglichen Kauf geleisteten Aufwendungen für Erwerbskosten, insbesondere Grunderwerbssteuer samt Zuschlägen und Notariatskosten.

c) Kaufpreisaufzahlung bzw. Rückzahlungsverpflichtung der Vergünstigung

Anstelle der Ausübung des Rückkaufsrechts kann die Stadt Teublitz in den unter V. Pkt. 3 genannten Fällen 1, 3, 4 und 5 eine einmalige Kaufpreisaufzahlung verlangen. Diese ist die Differenz zwischen dem beschlossenen Verkehrswert des Grundstücks / der Eigentumswohnung und dem ursprünglich bezahlten, vergünstigten Kaufpreis (=Vergünstigung).

Bei Nichterfüllung des unter V. Pkt. 3 aufgeführten Fall 2 (Eigennutzung der Immobilie) hat der Begünstigte einen Teil der Vergünstigung zurückzuerstatten. Dieser prozentuale Anteil der Rückzahlungsverpflichtung errechnet sich aus dem Zeitraum, der bis zu einer Nutzung von zehn Jahren fehlt (z. B. Verkauf nach 8 Jahren = 20 %ige Rückzahlung der Vergünstigung)

d) Vertragsstrafe

¹⁰ Kommunalabgabengesetz

¹¹ Bürgerliches Gesetzbuch

Unabhängig von einer Ausübung des Rückkaufsrechts oder der Kaufpreisaufzahlung bzw. der Rückzahlungsverpflichtung hat der Käufer eine Vertragsstrafe von 50.000 Euro bei Nichterfüllung der unter II. Pkt. 3 genannten Weiterveräußerungsverpflichtung (Immobilie außerhalb des Stadtgebiets) zu leisten. Wenn die Bauverpflichtung nach V. Pkt. 2. nicht erfüllt wird oder sich nach Abschluss des Kaufvertrages herausstellt, dass der Bewerber grob fahrlässig oder vorsätzlich unrichtige oder unvollständige Angaben gemacht hat, die mitentscheidend für die erfolgte Vergabe waren, schuldet der Käufer der Stadt Teublitz eine Vertragsstrafe von 20.000 Euro. Es steht der Stadt frei, eine Vertragsstrafe zu verlangen. Sollten gleichzeitig mehrere Voraussetzungen für das Entstehen einer Vertragsstrafe vorliegen, hat sich die Stadt gegebenenfalls für lediglich eine Art der Vertragsstrafe zu entscheiden.

e) Sicherung der Rückübereignung

Das Rückkaufsrecht der Stadt Teublitz ist durch Eintragung einer Rückkaufassessvormerkung im Grundbuch zu sichern. Die Stadt verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.

f) Sicherung etwaiger Kaufpreisaufzahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen

Die Absicherung etwaiger Kaufpreisaufzahlungs- und Rückzahlungsverpflichtungen erfolgt durch Eintragen einer Sicherungshypothek in Höhe des Zuwendungswerts. Die Stadt verpflichtet sich zum Rangrücktritt hinter die Grundpfandrechte, die der Finanzierung des Bauvorhabens dienen.

VI Schlussbestimmungen

Diese Richtlinien treten am Tage nach dem Beschluss des Stadtrates in Kraft. Ein Anspruch gegen die Stadt Teublitz, vergünstigte Grundstücke zu beschaffen, bereitzustellen oder zu vergeben, besteht nicht.

Ortsbezugskriterien (50 %):				
Zeitdauer und gegebenenfalls Ehrenamt				
zw. erforderlich	Hauptwohnsitz in Teublitz			
		Punktverteilung	Punkte	max.Punktzahl
				100
		1 Jahr	10	
		2 Jahre	25	
		3 Jahre	45	
		4 Jahre	70	
	5 Jahre	100		
und / oder	Arbeitsplatz in Teublitz			
	(nur Alternativ)	Punktverteilung	Punkte	max.Punktzahl
				40
		1 - 5 Jahre	10	
	6 - 10 Jahre	20		
	11 - 15 Jahre	40		
möglich	Ehrenamt / soziales Engagement			
		Punktverteilung	Punkte	max.Punktzahl
				20
		Ehrenamtskarte	20	
	sonst. Ehrenamt	10		
= 120 mögliche Punkte				

Geändert beschlossen Ja 17 Nein 3 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Stadtrat Pretzl und Stadträtin Münz stimmen gegen den Beschluss und beantragen, für ihre Personen die namentliche Abstimmung zu vermerken.

Beschluss-Nr. 87

**Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Grundstückszufahrt zur Industriestraße
- Bauort: Nähe Industriestraße, Fl.Nr. 383/6, Gem. Katzdorf**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Bau eines Einfamilienhauses mit einer Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 383/6, Gemarkung Katzdorf. In den Anlagen ist das Wohnhaus mit Garage zeichnerisch dargestellt, allerdings unmaßstäblich. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden, sowie über die Errichtung einer eigenen Zufahrt zur Industriestraße.

Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück im Außenbereich. Der Antragsteller ist jedoch nicht privilegiert. Es handelt sich somit um ein „sonstiges Vorhaben“ nach §35 Abs.2 Baugesetzbuch. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benützung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach §35 Abs.3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Hier sind die Nrn. 1, 3 und 4 zu beachten.

- Zu 1. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan
- Zu 3. Das Vorhaben liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab. Es ist schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt
- Zu 4. Es sind in der Industriestraße keine Ver- oder Entsorgungsleitungen verlegt, das Vorhaben liegt außerhalb des Erschließungsbereiches der Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage der Stadt Teublitz

Entlang der straßenseitigen Front des gesamten Grundstücks verläuft zudem ein unverrohrter Graben. Das Grundstück Flur-Nr. 383/6 hat noch keine baulich angelegte Zufahrt zur Industriestraße. Um diese anzulegen, müsste der vorhandene Graben auf einer Länge von ca. 6m verrohrt werden. Aktuell bilden die Grundstücke Flur-Nr. 383/6 und 383/7 Gem. Katzdorf eine wirtschaftliche Einheit und werden über eine gemeinsame Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze von Flur-Nr. 383/7 erschlossen. Diese Zufahrt dient auch für die südlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flur-Nr. 389 und 392.

Das Grundstück ist somit noch nicht erschlossen und die Erschließung durch die Stadt Teublitz kann aufgrund der Lage außerhalb des Erschließungsbereiches der jeweiligen Versorgung- und Entsorgungsanlagen auch nicht sichergestellt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat verweigert das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 88

**Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Grundstückszufahrt zur Industriestraße
- Bauort: Nähe Industriestraße, Fl.Nr. 383/7, Gem. Katzdorf**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Bau eines Einfamilienhauses mit einer Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 383/7, Gemarkung Katzdorf. In den Anlagen ist das Wohnhaus mit Garage zeichnerisch dargestellt, allerdings unmaßstäblich. Mit dem Antrag auf Vorbescheid

soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden, sowie über die Errichtung einer eigenen Zufahrt zur Industriestraße.

Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan liegt das Grundstück im Außenbereich. Der Antragsteller ist jedoch nicht privilegiert. Es handelt sich somit um ein „sonstiges Vorhaben“ nach §35 Abs.2 Baugesetzbuch. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benützung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach §35 Abs.3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Hier sind die Nrn. 1, 3 und 4 zu beachten.

- Zu 1. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan
Zu 3. Das Vorhaben liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab. Es ist somit schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt.
Zu 4. Es sind in der Industriestraße keine Ver- oder Entsorgungsleitungen verlegt, das Vorhaben liegt außerhalb des Erschließungsbereiches der Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlage der Stadt Teublitz

Entlang der straßenseitigen Front des gesamten Grundstückes verläuft zudem ein unverrohrter Graben. Das Grundstück Flur-Nr. 383/7 hat bereits eine baulich angelegte Zufahrt zur Industriestraße an seiner südlichen Grundstücksgrenze. Allerdings ist diese lediglich mit einer Breite von ca. 2m für das Baugrundstück nutzbar, da die restliche Breite von ca. 2,70m auf das südlich angrenzende Grundstück Flur-Nr. 389 fällt.

Um diese Zufahrt nutzen zu können, müsste die Verrohrung um ca. 4m verlängert werden. Deshalb beantragt der Antragsteller eine eigene Zufahrt zur Industriestraße.

Aktuell bilden die Grundstücke 383/6 und 383/7 Gem. Katzdorf eine wirtschaftliche Einheit und werden zusammen mit den Grundstücken 389 und 392 Gem. Katzdorf über die vorbeschriebene gemeinsame Zufahrt erschlossen.

Das Grundstück ist somit noch nicht erschlossen und die Erschließung durch die Stadt Teublitz kann aufgrund der Lage außerhalb des Erschließungsbereiches der jeweiligen Ver- und Entsorgungsanlagen auch nicht sicher gestellt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat verweigert das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 89

**Antrag auf Vorbescheid: Bau eines Einfamilienwohnhauses mit einer PKW Doppelgarage
- Bauort: Nähe Naabstraße 31, Fl.Nr. 396, Gem. Katzdorf**

Sachverhalt:

Die Antragstellerin plant den Bau eines Einfamilienwohnhauses mit einer PKW Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 396, Gemarkung Katzdorf. Die zeichnerische Darstellung stellt das Wohnhaus dar. Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück liegt der Darstellung im Flächennutzungsplan zufolge im Außenbereich nach § 35 (BauGB), ebenso wie alle anderen Grundstücke in der Umgebung. Die Antragstellerin ist jedoch nicht privilegiert. Es handelt sich somit um ein „sonstiges Vorhaben“ nach §35 Abs.2 Baugesetzbuch. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benützung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach §35 Abs.3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Hier sind die Nrn. 1, 3, 4, und 5 zu beachten.

- Zu 1. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan
Zu 3. Das Vorhaben liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab. Somit kann es schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt werden.
Zu 4. Das Vorhaben ist lediglich über den nicht ausgebauten, gewidmeten Feld- und Waldweg Flur-Nr. 394/1 an die Staatsstraße angeschlossen. Ebenso befindet sich das Grundstück nicht im Erschließungsbereich der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage der Stadt.
Zu 5. Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein Bodendenkmal (mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Mittelbronzezeit)

Die straßenseitige Erschließung stellt sich in diesem Fall wie folgt dar:

Ein Zugang zum Grundstück ist über die Flur Nr. 394/1 vorhanden. Jedoch handelt es sich hierbei um einen nicht ausgebauten, öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg, Blatt Nr. 18 des Straßenbestandsverzeichnisses, Bezeichnung „Untere Ziehgasse“. Nach Art. 53 Abs. 1 des BayWG „sind öffentlichen Feld- und Waldwege Straßen, die der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken dienen“.

Die aktuelle Rechtsprechung sagt zu ähnlich gelagerten Fällen folgendes aus.

Gestützt auf das Urteil VG Ansbach, Urteil v. 06.09.2017 - AN 9 K 16.00557:

.... „Das Grundstück liegt an einem nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg. Solche Wege sind nach Art. 53 Nr. 1 BayStrWG dazu bestimmt, der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken zu dienen. Der Weg vermittelt Wohnbaugrundstücken daher keine Erschließung, so dass die planungsrechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Erschließung nicht erfüllt sind“...

Als Alternative schlägt die Antragstellerin vor, eine Zufahrt über das Privatgrundstück, Naabstraße 31, sicherzustellen. Eine Zufahrt über dieses Vorderliegergrundstück zur Industriestraße hin erscheint jedoch aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich.

Die Erschließung mit Wasser und Kanal stellt sich wie folgt dar:

Als nächstgelegene Wasser- und Kanalleitungen kommen die Leitungen in der Naabstraße in Betracht. Diese Leitungen sind über 80 m von der westlichen Grundstücksgrenze der Flur Nr. 394/1 entfernt. Aufgrund der großen Entfernung ist das Grundstück aus baurechtlicher Sicht nicht erschlossen mit Wasser und Kanal.

Die Antragstellerin stellt in einem Anschreiben deshalb die Frage, ob es möglich wäre, über den Feld- und Waldweg Flur Nr. 394/1 den Kanalhausanschluss zu verlegen. Dies wäre mit einer Leitungslänge von ca. 40m verbunden.

Der Wasserhausanschluss müsste über die Hauptleitung an der Staatsstraße erfolgen und wäre mit einer Leitungslänge von ca. 88m verbunden.

Städtebauliche Situation

Durch das Vorhaben würde eine neue Baureihe im Außenbereich, im Überschwemmungsgebiet mit schwierigsten Erschließungsverhältnissen begründet werden.

Beschluss:

Der Stadtrat verweigert das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 1

Beschluss-Nr. 90

Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Windkraftanlage (WKA) zur Erzeugung von Strom aus Windkraft

- Bauort: Nähe Aschhüttenweiher, Fl.Nr. 1010 oder 1011, Gem. Katzdorf

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Windkraftanlage (WKA) auf dem Grundstück Flur-Nr. 1010 oder 1011, Gemarkung Katzdorf. Eine zeichnerische Darstellung wurde vom Antragsteller nicht eingereicht. Bei einem Termin in der Stadtverwaltung erklärte der Antragsteller, es solle die grundsätzliche Möglichkeit einer Aufstellung von einer Windkraftanlage geprüft werden.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Im Flächennutzungsplan liegen beide Grundstücke Flur-Nr. 1010 und 1011 im Außenbereich (§ 35 BauGB - Baugesetzbuch). Demnach können Vorhaben im Einzelfall zugelassen

werden, wenn sie, wie in Abs.1 Nr.5 beschrieben, der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen. Gemäß dem beigefügten Beiblatt, soll die Anlage der Erzeugung von elektrischer Energie dienen. Sie stellt somit zunächst grundsätzlich ein privilegiertes Vorhaben dar. Diese sind im Außenbereich zulässig wenn,

- öffentliche Belange nicht entgegenstehen und
- die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Art°82 Abs.1 BayBO (Bayerische Bauordnung) schränkt die Privilegierung allerdings dahingehend ein, dass sie nur auf Vorhaben anzuwenden ist, die einen Mindestabstand vom 10-fachen ihrer Höhe zu Wohngebäuden einhalten. Da noch keine detaillierten Unterlagen zur Windkraftanlage vorliegen, kann somit noch nicht geprüft werden, ob es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Gemäß den Angaben auf dem Beiblatt wäre es denkbar, dass die Windkraftanlage eine Leistung von ca. 2-3 MW bekäme und eine Nabenhöhe von ca. 200 m.

Nach dem Entwurf zur Fortschreibung des LEP (Landesentwicklungsprogramm) 2022 soll es künftig jedoch Ausnahmen von der 10-H-Regelung geben.

Die beiden betroffenen Grundstücke befinden sich im Samsbacher Forst östlich der A93 ungefähr mittig zwischen der Gemeindeverbindungsstraße nach Fischbach und dem „weißen Kreuz“. Die nächstliegende Wohnbebauung befindet sich in einem Abstand von rund 1000m im Ortsteil Loisnitz. Die Autobahn A93 liegt in westlicher Richtung ca. 150 m von der Grundstücksgrenze Flur-Nr. 1011 entfernt.

Beide Grundstücke befinden sich nach dem Bayerischen Energieatlas (Gebietskulisse Windkraft) in einem vermutlich für Windkraftanlagen geeignetem Gebiet mit Windgeschwindigkeiten zwischen 4,5 - 4,9 m/s in 130m Höhe (siehe dazu auch TOP 8 dieser Sitzung).

Gemäß Regional Oberpfalz-Nord B befinden sich die Grundstücke in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Eine Beteiligung der Fachstelle für Naturschutz im weiteren Verfahren ist erforderlich.

Beide Grundstücke durchzieht der Schätzengraben, der einen wassersensiblen Bereich darstellt. Eine Beteiligung der Fachstellen ist ebenfalls erforderlich.

Die Grundstücke sind grundsätzlich über einen Waldweg zu erreichen, auch wurden bereits Niederspannungsleitungen im betreffenden Waldweg für den BOS-Sendemasten verlegt. Der Weg ist jedoch nicht im Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Teublitz gewidmet. Der Eigentümer, in diesem Fall die bayerischen Staatsforsten, müssen im Verfahren beteiligt werden. Der betreffende Waldweg ist gut befestigt. Einer Grunddienstbarkeit, sowohl mit einem Geh- und Fahrrecht, als auch mit einem Leitungsrecht, müsste vom Eigentümer zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 1

Beschluss-Nr.**Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse**

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 19.05.2022 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Zur Weihnachtszeit sollen die Weihnachtsbäume am Rathausplatz und in den Ortsteilen wie bisher aufgestellt und auch weiterhin beleuchtet werden. Aus Gründen der Stromeinsparung wird die Beleuchtung auf LED umgestellt und die Beleuchtungszeiten werden eingeschränkt (18:00 bis 21:00 Uhr). Auf weitere Beleuchtungen wie die Außenbeleuchtung des Rathauses und die sonstige Beleuchtung des Rathausplatzes wird aus Energiespargründen in diesem Jahr verzichtet. Der Weihnachtsmarkt soll, mit Beleuchtung wie in den vergangenen Jahren, heuer erstmalig nach der Pandemie wieder stattfinden.
2. Mit Schreiben vom 09.09.2022 (Eingang 19.09.2022) beantragen 40 Anlieger bzw. Anwohner der Münchshofener Straße die im Stadtrat am 21.07.2022 vorgestellte Entwurfsplanung zum Ausbau der Straße dahingehend zu ändern, dass die Straße für Lkw gesperrt wird bzw. die Geschwindigkeit durch bauliche Maßnahmen und/oder Beschilderung reduziert wird. Das Anwohnerschreiben ist als Dokument den Sitzungsunterlagen beigelegt.
Die aufgeworfenen Fragestellungen entsprechen den Themen, die in der Anliegerversammlung angesprochen werden sollen. Diese soll am 27.10.22 um 19 Uhr im MGH Saltendorf stattfinden. Der Termin wird in den Medien veröffentlicht und die Anlieger werden dazu schriftlich geladen. Die Stadträte sind herzlich willkommen. Die Verfasser des Schreibens erhalten derweil eine kurze Antwort mit Verweis auf die Anliegerversammlung.
3. Bei der Verwaltung und über den 1. Bürgermeister gingen in der Vergangenheit wiederholt Anträge zum „Ausbau“ der Straße „Am Vogelherd“ ein. Da die Straße über elementare Bestandteile, wie zum Beispiel einen ausreichend starken Aufbau bislang nicht verfügt, handelt es sich jedoch nicht um einen beitragsfreien Ausbau, sondern um eine beitragspflichtige Erschließung. Um allen Anliegern einen realistischen Überblick über die eventuell entstehenden Beiträge zu verschaffen, wurden diese nun von der Verwaltung überschlägig ermittelt. Hierüber soll in einer Anliegerversammlung am 13.10.2022 um 19 Uhr im Dorfstadel Premberg berichtet werden. Die Stadträte sind hierzu herzlich willkommen. Die abschließende Entscheidung über den „Ausbau“ ist vom Stadtrat zu treffen.
4. In Anbetracht der zunehmenden Unsicherheiten bei der Stromversorgung wird aktuell von der Verwaltung ein „Notstromkonzept“ erarbeitet, das voraussichtlich in der nächsten Sitzung vorgestellt werden soll. Im Konzept werden die erforderlichen elektrischen Leistungen für den Betrieb des Wasserwerks, der Kläranlage und eines Krisenzentrums am Bauhof/FW GH Teublitz ermittelt und entsprechende Notstromaggregate vorgeschlagen. Über die Umsetzung ist im Rahmen der Haushaltsaufstellung 2023 zu entscheiden.

5. Mit Ende des Badebetriebes wurde die Beleuchtung an der Badestelle Höllohe abgeschaltet.
6. Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Städtedreieck hat in seiner gestrigen Sitzung die Planungen für den gemeinsamen Recyclinghof genehmigt. Die Baukosten betragen laut Kostenberechnung rd. 550 T€. Der Landkreis Schwandorf beteiligt sich mit 240 T€. Außerdem wird ein Zuwendung für Interkommunale Zusammenarbeit mit bis zu 90 T€ beantragt. Die Öffnungszeiten werden zu Beginn 24 Stunden wöchentlich betragen. Als Nächstes werden die Unterlagen für die Baugenehmigung gefertigt. Die Inbetriebnahme ist im 3. Quartal 2022 geplant.



Anfragen in öffentlicher Sitzung

1. Anfrage von Stadtrat Pabst vom 02.09.2022:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Thomas, durch die Mittelbayerische Zeitung habe ich von der Umgestaltung der Mittelstreifen der früheren B15 gegenüber dem Einkaufszentrum Teublitz West erfahren und habe mir diese Gestaltung angesehen. Ich glaube, wir sind uns einig, dass wir alle in der heutigen Zeit dafür sorgen sollten, dass in unseren Baugebieten keine Schottergärten entstehen und nun geht die Stadt mit keinem guten Vorbild voran und schottert den Mittelstreifen der Straße.

Wenn von Seiten der Stadt schon kein Rat von mir erwünscht ist, so sollte man doch vielleicht einmal den guten Rat des Kreisgartenamtes beim Landratsamt in Anspruch nehmen, hier sitzen drei Gartenbauingenieure, die kostenlos mitarbeiten würden und vielleicht ein paar neue Ideen bei der Gestaltung unserer Grünflächen mit einbringen könnten. So wäre uns vielleicht der „Schottergarten“ auf der früheren B 15 erspart geblieben. Ich wurde jedenfalls schon von vielen Bürgerinnen und Bürgern darauf angesprochen.

Abschließend möchte ich für die nächste Stadtratssitzung im öffentlichen Teil stellen:

Wie viele Straßenbäume wurden in den letzten zwei Jahren im Stadtgebiet Teublitz gefällt und wie viele Straßenbäume wurden in dieser Zeit neu gepflanzt?

und beantrage auch im Namen meines Fraktionskollegen Matthias Haberl die Bereitstellung des im Bericht zitierten Mäh- und Pflegekonzepts vom Frühjahr 2021 zur Einsichtnahme über das Ratsinfosystem.

Abschließend nur eine kleine Ergänzung: Frau Dr. Susanne Böll vom Forschungsprojekt „Stadtgrün 22“ gibt als Faustzahl an, dass ein erwachsener Baum denselben Kühlungseffekt wie 10 Klimaanlage besitzt in Bezug auf die Temperaturen direkt über dem Asphalt.

- Zur Gestaltung der Mittelinseln in der Staatsstraße vor Teublitz West:
Es ist richtig, dass die Inseln zunächst den Eindruck von Schottergärten erwecken. Der Kies dient hier allerdings nur als Abdeckung und Mulchmaterial (vgl. Rindenmulch, dieser ist in Verkehrsflächen wegen Ausspülung und Windabtrag/Sog Autos problematisch). Unter der Kiesabdeckung befinden sich 30cm Humus, in welchem die neuen, trockenresistenten Staudenmischungen wurzeln. Der gleiche Aufbau wurde z. B. auch in den Grünanlagen vor dem MGH verwendet. Die Pflanzen gedeihen hier sehr gut und die Schotterfläche ist nach 1 Jahr bereits gut abgedeckt.
- Zur Beratung und Annahme der Angebote des Kreisgartenamtes:
Am Bauhof sind derzeit 2 Gesellen im Garten- und Landschaftsbau tätig, sowie Hermann Wagner als Gärtner in beratender Funktion. Diese sollten sowohl ihre eigenen Ideen einbringen können, als auch Angebote zur Fortbildung von übergeordneten Stellen wahrnehmen. Die Angebote des Kreisgartenamtes werden dabei auch angenommen, so besuchten 4 Beschäftigte des Bauhofes heuer den 9-tägigen Gartenpflegerkurs des Kreisgartenamtes.
- Zur Fällung und Pflanzung von Straßenbäumen in der Zeit seit Sommer 2020:
Es wurden die Straßenbäume in Teublitz West gefällt, sowie 1 Baum in der Regensburger Straße ggü. Einmündung Münchshofener Straße. Dieser wurde an gleicher Stelle ersetzt. Für die Bäume im Baugebiet West wurde eine Ersatzpflanzung entlang des Geh- und Radweges nach Verau vereinbart. 2 Bäume an einem

Parkplatz in der Maxhütter Straße gingen ein, diese befinden sich allerdings in Privatbesitz und es erfolgte keine Nachpflanzung durch die Stadt. Am Saltendorfer Berg wurden heuer 300 Bäume neu gepflanzt.

- Die Beschlüsse vom 02.07.2020 und 15.07.2021 zum Mäh- und Pflegekonzept sind ins Ratsinformationssystem eingestellt.

- 2. Die Verwaltung erhielt eine Anfrage per E-Mail, ob man die Ampelschaltung am Sonntag abstellen könne.
Da dieser Vorschlag auch im Gremium des Stadtrats auf Zustimmung stößt, wird der Vorschlag an das dafür zuständige Straßenbauamt Amberg weitergeleitet. Die Ampelschaltung soll demnach künftig von Montag bis Freitag bis 19 Uhr begrenzt, an Samstagen bis 16 Uhr und am Sonntag komplett abgeschaltet werden

- 3. Stadtrat Ferstl merkt an, dass im Waldstück zwischen dem Grundstück Pfaff & Haas und Saltendorf die Entfernung von abgestorbenen Bäumen nötig sei und in Auftrag gegeben werden solle.
Stadtbaumeisterin Eichinger sichert eine Begutachtung des betroffenen Gebiets sowie eine diesbezügliche Besprechung mit Revierleiter Weigert zu.

- 4. Stadtrat Schmid erkundigt sich, ob der Frankengraben derweil gesäubert wurde.
Stadtbaumeisterin Eichinger erklärt, dass dies für die Anwohner kostenpflichtig wäre und deshalb nicht gewünscht sei.

- 5. Stadtrat Schmid bringt vor, dass die Straße von Loinsitz in Richtung Fischbach eine neue Teerschicht benötige.

- 6. Stadtrat Schmid fragt nach, ob eine Überwachung des fließenden Verkehrs durch den Ortsteil Münchshofen in Richtung Bubach a.d. Naab auch in den Abendstunden nötig sei.
Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass diese Strecke gerade abends bei Rasern beliebt sei und einige Anwohner sich für eine Überwachung dahingehend ausgesprochen hätten.

- 7. Stadträtin Münz spricht ihr Mitgefühl für die Familie des verstorbenen Stadtrats Roland Unger aus und appelliert gleichzeitig an das Gremium, trotz der neuen Konstellationen weiterhin konstruktiv im Sinne und nach dem Vorbild Ungers zusammenzuarbeiten.

Ende der Sitzung: 22:56

Der Vorsitzende:

Die Niederschriftführerin:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Manuela Mandl
Niederschriftführerin

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 24.11.2022 um 18:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötsteinstraße 35, 93158 Teublitz
Vorsitzender:	Thomas Beer
Niederschriftführer:	Manuela Mandl

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Stadtrates Teublitz gemäß Art. 46 Abs. 2 und Art. 47 Abs. 2 GO sowie § 24 Abs. 1 u. 2 der Geschäftsordnung vom 29.05.2020 ordnungsgemäß geladen sind und dass die Tagesordnung gemäß Art. 52 Abs. 1 GO und § 23 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorschriftsgemäß bekannt gegeben wurde. Gegen die Tagesordnung wurden keine Einwände erhoben.

Der öffentliche Teil der Stadtratssitzung beginnt voraussichtlich um 18.30 Uhr.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Erster Bürgermeister	
Beer, Thomas	
Stadtratsmitglieder	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Brandl, Thomas, Dr.	Anwesend ab TOP 1
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Hermann-Reisinger, Rosemarie	
Hintermeier, Christian	
Liebl, Benjamin	
Liebl, Jasmin	
Münz, Maria	
Niederalt, Georg	
Pretzl, Markus	
Quaas, Hannah	
Schmid, Johann	
Wilhelm-Dorn, Saskia	
Wutz, Robert	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Beer, Georg, Stadtkämmerer	
Eichinger, Sabine	
Grundstein, Thomas, Verwaltungsinspektor	
Härtl, Franz	
Janus, Doris	
Stegerer, Thomas	
Zusätzlich waren anwesend	
Maier, Eduard	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Stadtratsmitglieder	
Kruschwitz, Johanna	Entschuldigt
Pabst, Frank	Entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- . Gedenkminute
- 4. Verwendung der jährlichen Zuwendungen an die ITU
- Antrag der CSU-Fraktion
- 5. Vorstellung des Entwurfes zum Notstromkonzept der Stadt Teublitz
- 6. Erstmalige Herstellung der Straße "Am Vogelherd" in Premberg
- Entscheidung hinsichtlich eines möglichen Straßenausbaus
- 7. Reaktivierung der Bahnstrecke zwischen Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof
- Vorstellung Infrastrukturgutachten
- Beauftragung Nutzen-Kosten-Untersuchung
- 8. Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost
- Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Schwandorf
- 9. Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Richtfeld“, Gemeinde Wackersdorf
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
- . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
- . Anfragen in öffentlicher Sitzung
- . Reden zum Jahresschluss

Öffentlicher Teil:**Gedenkminute**

Vor Eintritt in den öffentlichen Teil der Sitzung erheben sich die Mitglieder des Gremiums zu einer Gedenkminute für die kürzlich verstorbenen ehemaligen Stadträte und Träger der Bürgermedaille in Silber:

Franz-Xaver Nübler
Peter Schindler
Ernst Pöllmann

Beschluss-Nr. 99**Verwendung der jährlichen Zuwendungen an die ITU
- Antrag der CSU-Fraktion****Sachverhalt:**

Die CSU-Fraktion führt mit Schreiben vom 24.08.2022 aus, der ITU werden jährlich 5000 Euro aus Haushaltsmittel zur Verfügung gestellt (2.500 Euro als Direktzahlung und 2.500 Euro nach Vorlage von Rechnungen). Zweck dieser Mittel ist es, Teublitz im regionalen Vergleich besser zu positionieren und die Bürgerinnen und Bürger zum Einkaufen in Teublitz zu animieren.

Es werden von der Verwaltung der Stadt Teublitz ITU Gutscheine ausgegeben, auch um die Akzeptanz dieser Gutscheine gegenüber den „WIFO“-Gutscheinen zu erhöhen.

Die sog. Teublitzer Nacht, so erfolgreich diese Veranstaltung auch war, wurde als Festveranstaltung und nicht als Werbeveranstaltung für die Teublitzer Gewerbetreibenden wahrgenommen.

Da es sich bei den oben genannten 5.000 Euro um Steuermittel, also Mittel der Bürgerinnen und Bürger handelt, ist es meiner Meinung nach legitim, nachzufragen wie diese Mittel verwendet werden.

Deswegen hierzu folgende Fragen, ggf. zur Weiterleitung an die Verantwortlichen der ITU:

- Wie ist die Entwicklung der Anzahl der ITU-Gutscheine (unabhängig der von der Stadt Teublitz erworbenen Gutscheine)?
- Teublitz soll im Vergleich zu Nachbarstädten besser positioniert werden; Welche Maßnahmen hierzu wurden ergriffen?
- Wie viele und welche Firmen gehören der ITU an?
- Gibt es Pläne für eine Strategie für die Zukunft?
- Wie wurden die Geldmittel verwendet?

Der Sprecher der ITU, Timothy Adkins, beantwortet dem Gremium mithilfe einer kurzen Präsentation die im Vorfeld gestellten Fragen.

So habe sich die Mitgliederzahl, trotz der Corona-Pandemie, von 20 Mitgliedern im Jahr 2021 auf 27 Mitglieder im Jahr 2022 erhöht.

Als wiederkehrende, über das Jahr verteilte Aktionen der ITU führt Herr Adkins folgende auf: die Muttertags-Aktion, die Oster-Aktion, die Teublitzer Nacht sowie das Weihnachts-Gewinnspiel.

Es werden circa 8.000 Einkäufe in den teilnehmenden Teublitzer Geschäften mittels der ausgegebenen Gutscheine getätigt. Die Ausgabe der Gutscheine habe sich in den letzten Jahren von anfangs 500 kontinuierlich auf mittlerweile 800 bis 1.000 gesteigert.

Die Mitglieder der ITU treffen sich rund neunmal im Jahr, um diverse Projekte zu besprechen.

Die Ausgaben der ITU verteilen sich laut Herrn Adkins wie folgt:

Feste Kosten (Werbungsanzeigen, Inserate, Plakate, Mediengestaltung)	2.400 Euro
Jährliche Kosten (Gestaltung der Mitgliedsförderung)	1.950 Euro
Gutschein-Kosten (Lizenzen, Gestaltung, Druck)	1.000 Euro

Stadträtin Liebl merkt an, sie habe sich den Internetauftritt der ITU angesehen und festgestellt, dass erst wenige der Mitgliedsbetriebe aufgeführt seien.

Herr Adkins erläutert, dass die Homepage noch im Aufbau sei. Dies nehme einige Zeit in Anspruch, weshalb noch nicht alle Mitglieder auf der Internetseite zu finden seien.

Beschluss:

Ein Beschluss wurde nicht gefasst.

Kenntnis genommen

Beschluss-Nr. 100

Vorstellung des Entwurfes zum Notstromkonzept der Stadt Teublitz

Sachverhalt:

Bereits seit etlichen Monaten ist die Verwaltung mit der Erarbeitung eines ersten Entwurfes für ein Notstromkonzept beschäftigt. In diesem Konzept sollen die kritischen Infrastrukturen identifiziert werden und Möglichkeiten aufgezeigt werden, diese im Falle eines Stromausfalls weiter zu betreiben. Der aktuelle Stand des Konzepts dient noch nicht der konkreten Beschaffung von „Netzersatzgeräten“. Er soll die Handlungsfelder aufzeigen und als Diskussionsgrundlage dienen, ob dieses Konzept so weiter verfolgt werden soll.

Folgende Gebäude wurden in die Überlegungen einbezogen:

- Wasserwerk
- Rathaus
- Bauhof
- Feuerwehr
- Kläranlage Abwasserzweckverband
- Dreifachhalle/Schule

Wasserwerk

Die Trinkwasservorräte im Hochbehälter reichen für ca. 1 Tag bei normalem Wasserverbrauch. Bei sofortigem Erkennen der Lage und Aufruf an die Bevölkerung zum

Wassersparen könnte diese Zeit vermutlich auf 1,5 Tage verlängert werden. Spätestens dann müsste die Rohwasseraufbereitung im Werk und die Förderung in den Hochbehälter wieder loslaufen. Das Teublitz Rohwasser muss zur Verwendung als Trinkwasser von Eisen und Mangan befreit werden. Alleine um das Rohwasser aus den Brunnen und durch die Aufbereitung zu befördern, sind Pumpen erforderlich. Das Wasserwerk liegt außerdem geodätisch nicht hoch genug, um das Versorgungsgebiet mit Trinkwasser zu speisen. Dies kann nur aus dem Hochbehälter erfolgen.

Rathaus/Bauhof/Feuerwehr (= Krisenzentrum)

Ähnlich wie im Alarmplan für Hochwasser sollte auch bei einem längeren Stromausfall ein Krisenstab gebildet werden. Um die Kommunikation auch ohne viel Technik möglich zu machen, erscheint es sinnvoll, diesen an einer Stelle im Stadtgebiet zentral einzurichten. Vorgesehen ist deshalb, dass der Krisenstab im Lehrsaal des FW GH Teublitz sitzen sollte, da die zu informierenden (Rettungs-)Kräfte in Rufweite liegen.

Kläranlage

Nach ca. 1 Tag sind die Abwasserrückhaltebecken vor der Kläranlage gefüllt. Bei Ausnutzung der Rückhaltebecken in den verschiedenen Ortsteilen vor Weiterleitung an die Kläranlage kann die Pufferung vermutlich auf bis zu 2 Tage verlängert werden. Danach kommt es zum Rückstau in den Kanälen mit Überlauf in Gewässer, Straße oder Gebäudekeller.

Dieses Problem ist nicht so gravierend wie die Versorgung mit Trinkwasser, allerdings ergeben sich nach einigen Tagen hygienisch durchaus bedenkliche Zustände. Deshalb wurde auch die Kläranlage weiter betrachtet.

Dreifachhalle/Schule

Die Dreifachhalle könnte gegebenenfalls als Notunterkunft genutzt werden. Eine Notstromversorgung ist hier allerdings technisch sehr aufwendig, da die Heizung der Halle über die Pellets-Kessel in der Schule erfolgt. Somit müsste neben der Halle auch die Schule mit Strom versorgt werden. Wegen des hohen Aufwandes, der durch die Notstromversorgung und Einspeisung in gleich 2 Gebäude anfällt, wurden diese beiden Liegenschaften im vorliegenden Konzept, das einen Einstieg in die Notstromversorgung darstellen soll, nicht weiterverfolgt.

Vom Elektroplanungsbüro „Hofmann Planung und Entwicklung GmbH“ HPE wurden auf der Kläranlage und am Wasserwerk örtliche Messungen zur Stromaufnahme durchgeführt und die Hauptverbraucher aufgelistet. Für das „Krisenzentrum“ wurden lediglich vorhandene, größere Verbraucher (z. B. Sandsackabfüllanlage) erfasst. Sollte ein Stromausfall nicht durch ein Hochwasser verursacht sein, ist am Krisenzentrum vor allem mit dem Verbrauch von „Haushaltsstrom“ zu rechnen.

Im Folgenden sind die Ergebnisse der örtlichen Erfassungen und die sich daraus ergebenden Leistungsanforderungen an Netzersatzgeräte (Stromaggregate) und die geschätzten Beschaffungskosten zusammengefasst.

Wasserwerk:

Notstromeinspeisung in Schaltanlage vorhanden, manuelle Umschaltung
Leistungsgröße ca.: 130 kVA (1 Brunnen und 1 Aufbereitungslinie)
Kostenannahme: 100.000 Euro brutto (ohne Bauwerkskosten)

Krisenzentrum:

Notstromeinspeisung in Schaltanlage FW GH vorhanden, allerdings nur 32A-Absicherung
Leistungsgröße ca.: 60 kVA (Empfehlung AK für Feuerwehrrhäuser Baden-Württemberg)
Kostenannahme: 45.000 Euro brutto (ohne Bauwerkskosten, ohne Leistungserhöhung
Einspeisung)

Im Rahmen der Konzepterstellung wurde auch die Beschaffung eines mobilen Netzersatzgerätes auf einem Anhänger betrachtet. Dieses könnte zur wechselnden Versorgung von Außenstellen dienen (Abwasserpumpwerke, FW Gerätehäuser in Ortsteilen etc.)

Dabei ist momentan allerdings zu beachten, dass diese Außenstellen noch nicht über Notstromeinspeisungen verfügen. Diese müssten erst nachgerüstet werden, damit das mobile Aggregat helfen könnte.

Leistungsgröße ca.: 20kVA, Einspeisung mittels 32A CEE Steckverbindung

Kostenannahme: 30.000 Euro brutto (ohne Bauwerkskosten = Hänger, Steckverbindung)

Kläranlage:

Notstromeinspeisung in Schaltanlage vorhanden, manuelle Umschaltung

Leistungsgröße ca.: 160 kVA

Kostenannahme: 110.000 Euro brutto (ohne Bauwerkskosten)

Da in der Nähe der Kläranlage auch Grundstücke im Eigentum der Stadt Teublitz bzw. des AZV vorhanden sind, wurde für die Kläranlage auch die Idee einer Freiflächenphotovoltaikanlage in Kombination mit einem Batteriespeicher zur (Not-)Stromversorgung betrachtet. Die ungünstigsten Bedingungen herrschen für diese Stromversorgung im Winter, da der Batteriespeicher hier einen Zeitraum von bis zu 15 Stunden abdecken müsste. Dafür wäre eine Speicherkapazität von ca. 450 kWh erforderlich. Bei angenommenen Kosten von 1.000-1.200 Euro/kWh ergäben sich hier Beschaffungskosten für den Speicher von 500.000 – 600.000 Euro. Die Lebensdauer der Batterien beläuft sich auf 15-20 Jahre.

Als Bauwerkskosten gelten alle Kosten, die über die reine Aggregatsbeschaffung hinausgehen, so zum Beispiel die Kosten für die Herstellung einer tragfähigen Standfläche, ein Container als Schutz, Stromleitung zum Einspeisepunkt, Gebäudeeinführung, Umprogrammierungen in Schaltanlagen usw.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen:

1. Realisierung der Notstromversorgung von Wasserwerk und Krisenzentrum 2023
Dazu ist es zunächst erforderlich, für diese beiden Liegenschaften aus dem Konzept eine Ausführungsplanung zu entwickeln. Sollten für beide Liegenschaften die erforderlichen Mittel in den Haushalt 2023 aufgenommen werden können, kann mit Abschluss der Ausführungsplanung sofort in die Bestellung der Aggregate und die bauliche Vorbereitung der Aufstellung eingestiegen werden.
Die Auftragsvergabe für die Beschaffung der Aggregate erfolgt aufgrund der zu erwartenden Vergabesummen voraussichtlich im Stadtrat.
Für das Wasserwerk wird vom Bauamt noch die Förderfähigkeit der Maßnahme geprüft.
Als „Bauwerkskosten“ sollten für das Wasserwerk mindestens 50.000 Euro berücksichtigt werden (Wasserschutzgebiet!), beim Krisenzentrum mindestens 30.000 Euro.
2. Für die Kläranlage entscheidet die Verbandsversammlung des Abwasserwerkverbandes in ihrer nächsten Sitzung über das weitere Vorgehen.
3. In Abstimmung mit der Feuerwehrführung wird 2023 noch genauer geklärt, für welche Szenarien und Liegenschaften ein mobiles Notstromaggregat zum Einsatz kommen könnte.
4. Die Notstromversorgung von Dreifachhalle und Schule wird momentan nicht weiterverfolgt.

Wie so viele technische Anlagen sollten auch die Notstromaggregate nach Ihrer Beschaffung regelmäßig gewartet werden. Hierzu wird üblicher Weise ein Wartungsvertrag mit jährlicher Wartung mit dem Hersteller abgeschlossen, der zumindest die Garantiezeit abdeckt. Da weder Aggregatsgröße noch -hersteller momentan bekannt sind, kann zu den tatsächlich anfallenden Wartungskosten noch keine Aussage getroffen werden.

Mindestens einmal jährlich sollten die Notstromaggregate in einer Übung im Volllastbetrieb gefahren werden, wenn es zu keinem Einsatzfall kommt. Dadurch kommt es auch zu keiner Überalterung des Kraftstoffes.

Die Aufstellung eines Diesellaggregates im Wasserschutzgebiet bzw. im Überschwemmungsgebiet eines Flusses ist grundsätzlich möglich. Sehr viele Kläranlagen liegen wegen der notwendigen Lage am Tiefpunkt eines Entsorgungsgebietes und der Ableitung des gereinigten Wassers in einen Vorfluter in dessen Überschwemmungsgebiet. Ebenso liegen sehr viele Wasserwerke wegen der nötigen Nähe zu den Brunnen in einem Wasserschutzgebiet. In beiden Fällen sind bauliche Schutzvorkehrungen für die Gefahrstoffe zu treffen und deren Lagermenge ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Je nach vorzuhaltender Kraftstoffmenge (steht noch nicht fest) kommt deshalb auch ein zentrales Kraftstofflager als Option in Frage. Je größer die Lagermenge wird, desto größer werden allerdings auch hier die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen. Diese Option wird im weiteren Verfahren weiter geprüft.

Mit Schreiben vom 14.11.2022 informiert Landrat Ebeling über den für den Landkreis erstellten Notfallrahmenplan „Stromausfall“.

Die Städte und Gemeinden sind gehalten, folgende Punkte umzusetzen:

- Entwicklung eines eigenen Notfallplanes für den Fall eines länger andauernden Ausfalls des Stromnetzes und weiterer kritischer Infrastrukturen im Gemeindegebiet
- Sicherstellung der Einsatzbereitschaft (Kommunikation, Mobilität) der Gemeindeverwaltung als örtliche Katastrophenschutzbehörde und Ihrer Einsatzmittel (Rathaus, Bauhof, Feuerwehr, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Treibstoffreserven etc.)
- Planung und Einrichtung (Notstromversorgung (Einspeisepunkte, Aggregate), Kommunikation, EDV, etc.) von Katastrophen-Leuchttürmen (Kat-L), ggf. mit Notunterkünften für die Bevölkerung auf örtlicher Ebene
- Analysierung der Gefahrenpotentiale/-betriebe/-einrichtungen (entsprechend Checkliste Regierung der Oberpfalz, die Sie ebenfalls unter o. g. Link finden) und aktive Ansprache bzgl. Hilfe zur Selbsthilfe

Von der Fraktion der Freien Wähler wurden folgende Fragen zum Notstromkonzept eingereicht:

- Mit welchen Wartungskosten ist zu rechnen?
 - ➔ Die konkret anfallenden Wartungskosten können erst benannt werden, wenn die jeweiligen Vergleichsangebote zu den Aggregaten für die einzelnen Liegenschaften vorliegen. Überschlägig kann von rund 500 Euro/Jahr u. Aggregat ausgegangen werden.
- Mit welchen Installationskosten wird kalkuliert?
 - ➔ Die genauen Installationskosten können noch nicht benannt werden. Dies ist erst bei Fortführung des Konzepts und genauerer Betrachtung der jeweiligen Liegenschaften möglich.

- Welche Baukosten sowohl für die Unterbringung der Notstromaggregate als auch die Dieseltanks wird gerechnet?
 - ➔ Die genauen Baukosten können noch nicht benannt werden. Dies ist erst bei Fortführung des Konzepts und genauerer Betrachtung der jeweiligen Liegenschaften möglich.
- Welche besonderen Maßnahmen sind am Trinkwasserbrunnen zu berücksichtigen?
 - ➔ Begrenzte Lagerkapazität für Gefahrstoffe und Auffangvorrichtungen
- Welche Lieferzeiten haben die Notstromaggregate aktuell?
 - ➔ Lieferzeiten sind momentan nicht planbar. Sie betragen bei Standarttypen mindestens ½ Jahr
- Welche Kosten Fallen für die Betriebsmittel (Diesel etc.) an und wie sieht der Prozess aus?
 - Diesel kann nicht ewig gelagert werden. Wird dieser dann entsorgt oder verbraucht?
 - Wenn dieser verbraucht wird, wie wird sichergestellt, dass immer ausreichend Betriebsmittel vorhanden sind?
 - ➔ Diesel kann für sehr viele Fahrzeuge der Stadt verwendet werden. Die Reserven könnten somit regelmäßig verbraucht und nachgetankt werden. Einige Dieselsorten sind auch für Winterbetrieb geeignet bzw. länger lagerbar. Die Beschaffungskosten unterliegen den Tagespreisen. Für welchen Zeitraum Betriebsmittel vorgehalten werden, ist noch festzulegen. Standartaggregate verfügen nach Angabe des Ing.-Büros über einen Tagestank. Die Vorhaltung zumindest einer weiteren Tagesration erscheint sinnvoll. Der Landkreis plant aktuell die Vorhaltung von ungefähr 3 Tagesrationen. Dann müsste extern nachgetankt werden. Für den Betrieb dieser Tankstellen sind unter anderem die 5 geplanten Notstromaggregate des Landkreises vorgesehen.
- Wenn das Klärwerk mit Notstrom versorgt wird, wie werden die dezentralen Schmutzwasserpumpen (z.B. am Recyclinghof, Froschlacke) betrieben?
 - ➔ Die dezentralen Schmutzwasserpumpen können erst dann mit Notstrom betrieben werden, wenn bauliche Notstromeinspeisungen realisiert werden und mobile Notstromaggregate zur Verfügung stehen.
- Wie lange kann dort das Schmutzwasser im Falle eines Stromausfalls gesammelt werden?
 - ➔ Für die 11 Misch- und Schmutzwasserpumpwerke im Stadtgebiet gibt es keine einheitliche Rückhaltezeit. Im Trockenwetterfall sollte der Aufstau für ca. 1-2 Tage möglich sein. Bei Regenwetter deutlich kürzer.
- Sind die Ortsfeuerwehren aktuell mit Notstromaggregaten ausgestattet?
 - ➔ siehe Nr. 2.5 im Konzept

- Fließen in das Konzept auch alternative Energieversorgungsmöglichkeiten mit ein?
 - Photovoltaik mit Speicher als Inselbetrieb?
- ➔ siehe Nr. 2.7 im Konzept; Voraussetzung ist zum einen die Möglichkeit zur Errichtung einer ausreichend großen PV Anlage. Diese wäre nur bei der Kläranlage gegeben. Dort ist allerdings der Stromverbrauch für einen halbwegs wirtschaftlichen Betrieb eines Batteriespeichers zu immens.

Stadtrat Pretzl äußert dahingehend Bedenken, dass derzeit keine Prognose hinsichtlich der zu erwartenden Baukosten gegeben werden könne und der Stadtrat am Ende vor vollendete Tatsachen gestellt werde.

Stadtbaumeisterin Eichinger entkräftet diese Besorgnis mit dem Argument, dass die geschätzten Kosten über die Leistung erfolgen werden und letztlich bei der Höhe dieser Auftragssumme eine Entscheidung definitiv nur über den Stadtrat getroffen werden könne.

Stadtrat Pretzl erkundigt sich, wie laut Konzept bei einem Ausfall Betriebsmittel für 14 Tage vorgehalten werden sollen und worin dieser Zeitraum gründet.

Stadtbaumeisterin Eichinger erläutert, die Empfehlung laute, Betriebsmittel für 3 Tage vorzuhalten. Sollte eine Notlage länger andauern, fiele dies in die Zuständigkeit der übergeordneten Katastrophenschutzbehörde, welche das Landratsamt Schwandorf sei.

Stadtrat Pretzl möchte zudem wissen, ob die Gefahr bestehe, dass bei einer maximalen Auslastung der Klärbecken Abwasser zurück in die Häuser laufen könne.

Stadtbaumeisterin Eichinger erklärt, dass im Regelfall eine Einleitung in die Naab erfolge. Bei einem nicht gesicherten Keller ohne Rückstauklappe trage jedoch der Eigentümer das Risiko und sei selber in der Pflicht, sich um eine Absicherung zu bemühen.

Stadtrat Hintermeier wirft die Frage auf, ob die Biogasanlage und das Wasserkraftwerk im Rahmen des Notkonzeptes ebenfalls betrachtet werden.

Erster Bürgermeister Beer gibt Auskunft, dass in diesem Zusammenhang die Betrachtung von Oberhof und Stocka als nächster Schritt vorgesehen sei.

Zweiter Bürgermeister Wutz fasst zusammen, dass die Bürgerinnen und Bürger auch selbst Vorsorge treffen müssten. Die Kommune kümmere sich um die Infrastruktur und folge den Empfehlungen des Innenministeriums, eine Eigenverantwortung der Bürger*innen sei jedoch im Krisenfall unabdingbar.

Abschließend fragt Stadtrat Pretzl nach, ob die Feuerwehren im Stadtgebiet entsprechend ausgerüstet seien um im Krisenfall wehrfähig zu bleiben, da die Erstellung und Umsetzung des vorgestellten Konzeptes einige Zeit brauchen werde.

Erster Bürgermeister Beer argumentiert, dass im Rahmen der gewöhnlichen Ausstattung bereits Generatoren in jedem Fahrzeug eingebaut seien. Diese würden zumindest zur Versorgung von kleineren Dingen des Alltags ausreichen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Weiterverfolgung des vorgestellten Notstromkonzeptes gemäß dem Vorschlag dazu im Sachverhalt.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 101

**Erstmalige Herstellung der Straße "Am Vogelherd" in Premberg
- Entscheidung hinsichtlich eines möglichen Straßenausbaus**

Sachverhalt:

Die Straße Am Vogelherd im Ortsteil Premberg ist eine der wenigen Straßen in der Stadt Teublitz, die noch nicht erstmals (technisch) ordnungsgemäß hergestellt wurde.

Davon zeugen:

- die mangelnden Aufbaustärken (Schotter wie Asphalt)
- teilweise fehlende Beleuchtung
- keine durchgängig vorhandene Straßenentwässerung
- Teilflächen des Straßengrunds befinden sich in Privateigentum

Aufgrund oben genannter Herstellungsdefizite kam es in letzter Zeit immer wieder zu Anträgen der Anlieger zu einem „Vollausbau“, aber auch zum prov. Ausbau oder zur Durchführung von Unterhaltsmaßnahmen.

Um alle betroffenen Anlieger auf den gleichen Informationsstand zu bringen und ein eindeutiges Meinungsbild von ihnen zu erhalten, wurde am 13.10.2022 eine Anliegerversammlung im Premberger Dorfstadel einberufen.

In dieser Versammlung wurde den Anliegern der Unterschied zwischen einer erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung einer Straße und einem Ausbau erläutert. Ebenso die Gründe, die dafürsprechen, dass die Straße Am Vogelherd bislang noch nicht erstmalig ordnungsgemäß hergestellt wurde. Eine erstmalige ordnungsgemäße Herstellung ist nach wie vor beitragspflichtig. Das bedeutet, dass 90% der Planungs-, Grunderwerbs- und Baukosten auf die Anlieger umzulegen wären.

Danach stellte die Verwaltung eine Vollausbauvariante mit 4,50m Asphaltbreite und beidseitig jeweils 0,50m Seitenstreifen (somit 5,50m Breite) vor. Am westlichen und östlichen Straßenende käme jeweils ein Wendehammer für größere Fahrzeuge (z.B. Feuerwehr oder Müllfahrzeug) zu liegen. Für diese Variante ergäben sich grob geschätzte Gesamtkosten (Planung, Grunderwerb und Bau) von 1,2 Mio Euro.

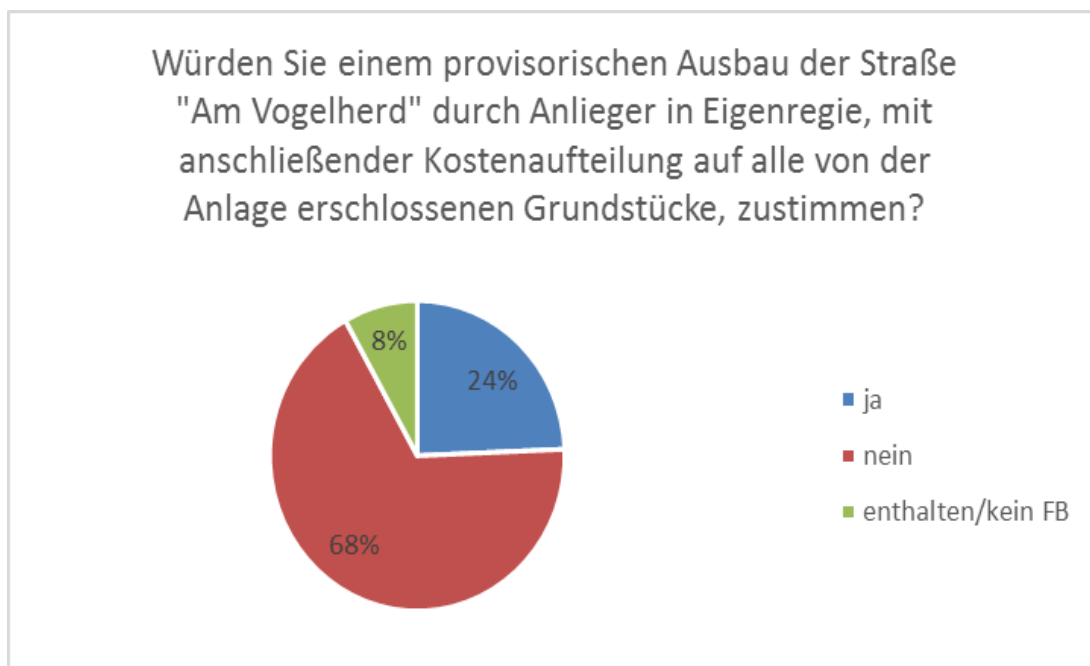
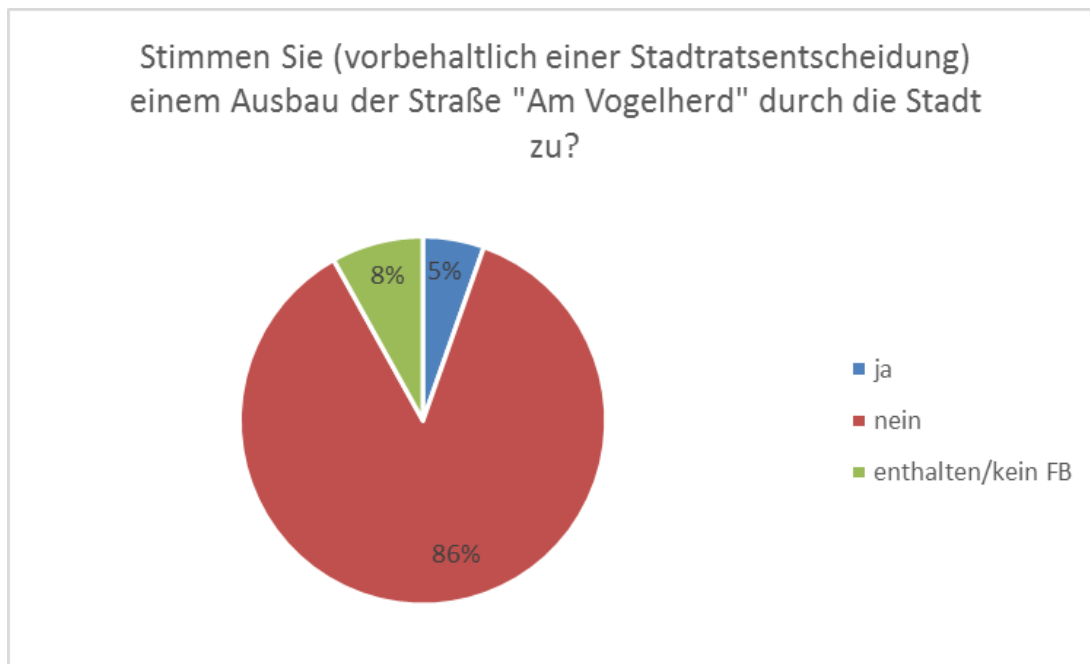
Anhand dieser Gesamtkosten erfolgte eine grundstücks-scharfe Probeabrechnung der anzunehmenden Erschließungsbeiträge. Diese liegen zwischen 12.700 Euro und 79.500 Euro.

Nach dem Informationsteil zu möglichen Ausbaumaßnahmen und entstehenden Kosten erhielten alle Anlieger daraufhin einen Fragebogen mit Auswahlmöglichkeiten zum Ankreuzen. Nicht anwesende Anlieger bekamen ihn per Post zugeschickt. Der Fragebogen enthielt folgende Auswahlmöglichkeiten (jeweils mit Feld zum Ankreuzen von ja oder nein):

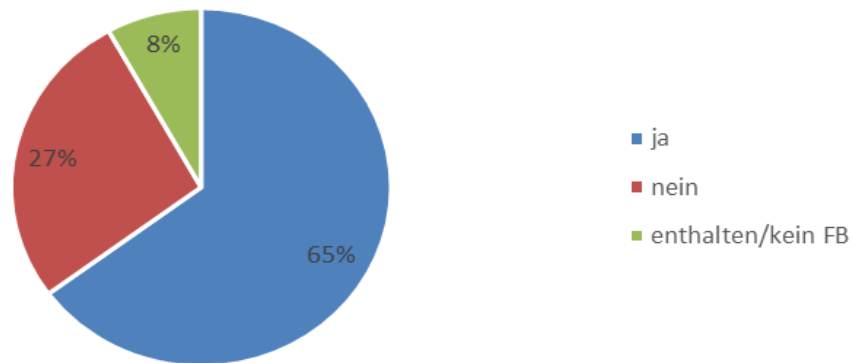
- Stimmen Sie (vorbehaltlich einer Stadtratsentscheidung) einem Ausbau der Straße durch die Stadt zu?
- Würden Sie einem prov. Ausbau der Straße durch die Anlieger in Eigenregie, mit anschließender Kostenaufteilung auf alle von der Anlage erschlossenen Grundstücke, zustimmen?
- Lehnen Sie beide genannten Möglichkeiten des Straßenausbaus ab und erklären sich gleichzeitig damit einverstanden, dass für die Straße nur noch dringend notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht durchgeführt werden?
- Wären Sie grundsätzlich bereit, Grund zum Ausbau der Straße abzugeben?
- Wären Sie grundsätzlich bereit, Grund für die vorübergehende Inanspruchnahme während der Bauzeit zu stellen?

Nach derzeitigem Stand sind vom Ausbau der Straße „Am Vogelherd“ insgesamt 37 Eigentümer betroffen. 3 haben bis zum heutigen Tag keinen Fragebogen abgegeben.

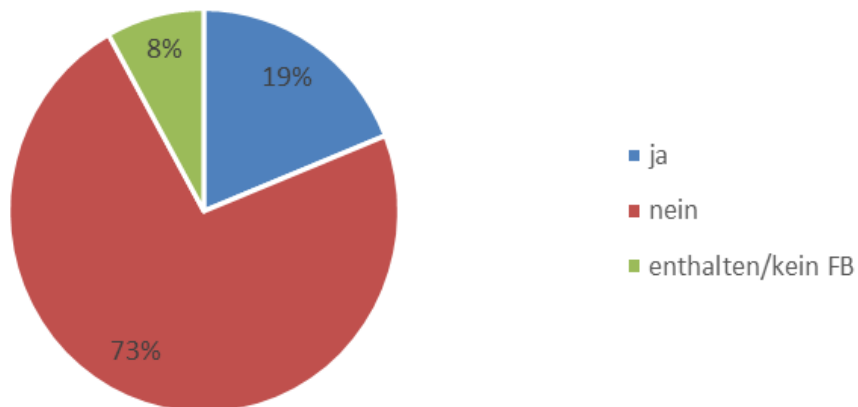
Die Auswertung der abgegebenen Fragebögen ergibt folgendes Ergebnis:

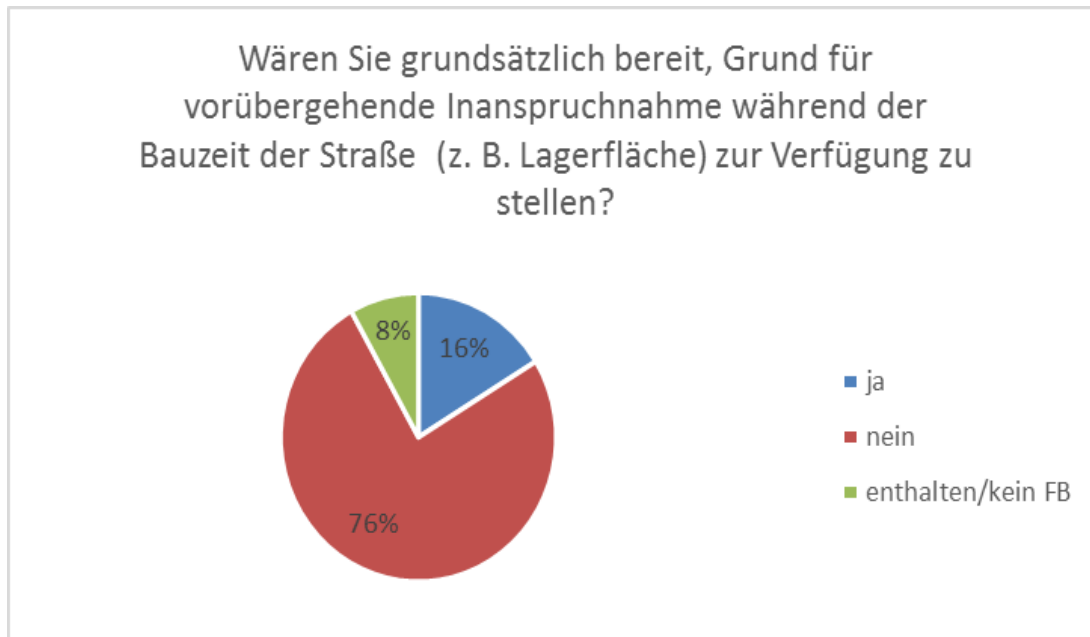


Lehnen Sie beide Möglichkeiten des Straßenausbaus (Vollausbau und provisorischen Ausbau) ab und erklären sich gleichzeitig damit einverstanden, dass für die Ortsstraße "Am Vogelherd" nur noch dringend notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicheru



Wären Sie grundsätzlich bereit, Grund zum Ausbau der Straße abzutreten?



**Beschluss:**

Unter Berücksichtigung der Fragebogenauswertung beschließt der Stadtrat die Straße „Am Vogelherd“ nicht erstmalig ordnungsgemäß herzustellen. Durch die Stadt werden, wie bisher auch, lediglich dringend notwendige Maßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherungspflicht durchgeführt.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 1

Beschluss-Nr. 102

**Reaktivierung der Bahnstrecke zwischen Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof
- Vorstellung Infrastrukturgutachten
- Beauftragung Nutzen-Kosten-Untersuchung**

Sachverhalt:

Gemäß Beschluss des Stadtrates Nr. 5 vom 21.02.2021 sollte zur Weiterverfolgung der möglichen Reaktivierung der Schienenstrecke zwischen Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof ein Infrastrukturgutachten beauftragt werden, in welchem die Kosten für die notwendigen Anpassungen der Infrastruktur für die zu reaktivierende Schienenstrecke zwischen Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof ermittelt und bewertet werden. Die hierfür beauftragten Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass nach aktuellem Kostenkennwertkatalog (Stand 2022), sowie nach Erfahrungswerten der Gutachter, mit einem Kostenaufwand von rund 22,5 Millionen Euro für die notwendige Herstellung der Infrastruktur zu rechnen ist. Kostensteigerungen u.a. durch Schwankungen der Rohstoffpreise sind bis zur Umsetzung der einzelnen aufgeführten Maßnahmen nicht auszuschließen.

Die Refinanzierung der Kosten kann gemäß Infrastrukturgutachten insbesondere über die folgenden Quellen erfolgen:

1. Mittel aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG)
2. Trassengebühren des Infrastrukturbetreibers

3. Fördermöglichkeiten für den Güterverkehr (insbesondere SGFVFG)
4. Eigenanteil der Region

Die Gutachter gehen davon aus, dass über GVFG-Mittel bis ca. 80% der Kosten getragen werden können. Voraussetzung dafür ist eine Nutzen-Kosten-Untersuchung, welche einen entsprechend positiven Wert ermitteln kann, welcher Grundlage für die Förderfähigkeit darstellt. Die weiteren Finanzierungsmöglichkeiten über die Trassengebühren des Infrastrukturbetreibers und den Güterverkehr werden separat abgestimmt. Da die GVFG-Mittel den größten Finanzierungsblock darstellen, wird als nächster Schritt die Beauftragung einer entsprechend notwendigen Nutzen-Kosten-Untersuchung empfohlen. Hierfür ist angedacht, analog zum bisherigen Vorgehen, die erforderlichen Kosten des Gutachtens wieder zwischen Landkreis Schwandorf und den Städten Burglengenfeld, Teublitz und Maxhütte-Haidhof aufzuteilen. Hierüber gab es bereits Abstimmungen zwischen Erster Bürgermeister Thomas Beer und dem Landrat Thomas Ebeling.

Die Kosten für eine solche Nutzen- Kosten-Untersuchung liegen voraussichtlich bei ca. 60.000 bis 80.000 €.

Der Anteil der Stadt Teublitz liegt daher bei der angedachten Aufteilung ca. zwischen 15.000 € und 20.000 €.

Beschluss:

1. Der Stadtrat der Stadt Teublitz nimmt vom Sachverhalt Kenntnis und beschließt die Durchführung einer für die Förderung der Infrastruktur-Kosten der zu reaktivierenden Schienenstrecke zwischen Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof durch GVFG-Mittel erforderlichen Nutzen-Kosten-Untersuchung, vorbehaltlich der Sicherstellung der Gesamtfinanzierung dieser Untersuchung.
2. Die Stadt Teublitz beteiligt sich mit 25 % der Kosten an der Finanzierung der Nutzen-Kosten-Untersuchung.
3. Die Stadt Teublitz beauftragt den Landkreis Schwandorf mit der Vergabe der Nutzen-Kosten-Untersuchung.
4. Der Bürgermeister wird ermächtigt, notwendige Verträge zu unterzeichnen. Insbesondere soll mit den Städten des Städtedreiecks und dem Landkreis Schwandorf ein Vertrag über die Aufteilung der Kosten für die Nutzen-Kosten-Untersuchung unterzeichnet werden.
5. Die hierfür anfallenden Kosten sind in den Haushalt einzuplanen.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 1

Beschluss-Nr. 103
Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost
- Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung mit dem Landkreis Schwandorf

Sachverhalt:

Zur Erschließung des Gewerbe- und Sondergebietes Teublitz Süd-Ost ist die Errichtung einer zusätzlichen Einmündung in die Kreisstraße SAD 5 und die Änderung der bestehenden Einmündung zum ehem. Parkplatz bzw. zum Läpple Tor 2 erforderlich.

Mit dem Landkreis Schwandorf ist hierüber eine Bau- und Unterhaltsvereinbarung nach dem Bayerischen Straßen- und Wegegesetz und den Straßenkreuzungsrichtlinien abzuschließen.

In oben genannten Vorschriften ist regelmäßig die Kostenübernahme durch den Hinzukommenden vorgesehen. In § 4 der Vereinbarung ist somit auch die Übernahme sämtlicher Baukosten durch die Stadt Teublitz geregelt.

Durch das Hinzukommen des Linksabbiegestreifens und des Rechtsabbiegekeils auf der Kreisstraße entstehen dem Landkreis künftig Mehrkosten bei der Unterhaltung der Kreisstraße. Diese werden nach einem standardisierten Rechenverfahren aus den Straßenkreuzungsrichtlinien berechnet und sind von der Stadt Teublitz an den Landkreis abzulösen.

Es ergibt sich ein Ablösungsbetrag von 54.000 Euro. Die Baukosten für die Änderungen an der Kreisstraße betragen 118.806 Euro. Beide Beträge sind im Kostenerstattungsvertrag mit der Bayern Grund bereits enthalten.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem Abschluss der Bau- und Unterhaltsvereinbarung mit dem Landkreis Schwandorf zu.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 1

Beschluss-Nr. 104

**Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Richtfeld“, Gemeinde
Wackersdorf
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2
BauGB)**

Sachverhalt:

Der Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A93 hat am 12.05.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Richtfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits 2014 gefasst.

In der Zeit vom 21. November 2022 bis 23. Dezember 2022 erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Das Gebiet in der Gemarkung Alberndorf, Gemeinde Wackersdorf, schließt an die vorhandene Tank- und Rastanlage östlich der Autobahnanschlussstelle an und erstreckt sich etwa 250 m in Richtung Norden. Nach Westen begrenzt künftig die BAB 93 das Gebiet, das etwa 7,4 ha umfasst. Effektiv können ca. 5,32 ha Gewerbeflächen entstehen.

Die Flächen des künftigen Gewerbegebietes werden derzeit landwirtschaftlich als Acker bewirtschaftet. Der Abstand zur Bebauung an der Kronstettener-Straße (östlich des Gebietes) beträgt etwa 300 m, die Wohnbebauung im Norden an der Breitwiesstraße ist etwa 250 m entfernt. Südlich der B85 befindet sich der Gewerbepark Alberndorf der Gemeinde Wackersdorf.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan bildet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Richtfeld“ als gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen ab. Damit wird der Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Einzelhandelsbetriebe aller Art sind im Planungsgebiet grundsätzlich unzulässig. Die überplanten Flächen "Am Richtfeld" sollen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe oder verkehrsintensiven Betrieben vorbehalten bleiben.

Stadträtin Münz merkt an, dass bei diesem Vorhaben wieder wertvolle Ackerflächen versiegelt werden. Sie sei der Meinung, die Gemeinde Wackersdorf habe bereits mehr als genug Gewerbegebiete und dies sei ein unnötiger Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem vorliegenden Bebauungsplan "Am Richtfeld" Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet an der A 93 zu. Es werden keine Einwände erhoben.

Ungeändert beschlossen Ja 17 Nein 1 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 1

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 21.07.2022 gefassten Beschlüsse sind bis auf Beschluss Nr. 57 (Bebauungsplan Innenentwicklung „Alter Schulsportplatz“ – noch nicht in Kraft, da Erschließungsvertrag fehlt) alle vollzogen.

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Die Stadt Teublitz hat aufgrund Stadtratsbeschluss an der durch den Bayerischen Gemeindetag empfohlenen und durch den Dienstleister Kubus GmbH durchgeführten Bündelausschreibung 2023-2025 zur Strombeschaffung teilgenommen. Aufgrund des schwierigen Marktumfeldes konnten nur für 3/5 der ausgeschriebenen Strommenge überhaupt Lieferkontrakte geschlossen werden. Hierzu zählt auch die Stadt Teublitz. Für 2/5 konnten keine wirtschaftlichen Angebote erzielt werden. Diese Kommunen müssen sich nun schnellstmöglich selbst um die Strombeschaffung kümmern. Gegenüber der letzten Ausschreibung in 2020 erhöht sich der Arbeitspreis für die Stadt Teublitz von 4,7384 Cent/kWh auf 42,8790 Cent/kWh. Allerdings soll die Strompreisbremse auch für Kommunen gelten. Dies muss aber erst noch das Bundeskabinett im Dezember beschließen.
2. Die Sparkasse im Landkreis Schwandorf spendet aufgrund der Bewerbung der Stadt im Rahmen ihrer Aktion „Herzensangelegenheit“ für die Gestaltung der Außenanlagen im Mehrgenerationenhaus einen Betrag in Höhe von 3.730,00 EUR.

3. Das Bundesfinanzministerium hat angekündigt die bestehende Übergangsregelung zum § 2b des Umsatzsteuergesetzes um weitere zwei Jahre zu verlängern. Das Jahressteuergesetz 2022, in welchem die Verlängerung der Übergangsregelung untergebracht ist, soll voraussichtlich Anfang Dezember vom Bundestag beschlossen und Mitte Dezember vom Bundesrat verabschiedet werden. Somit können die Gemeinden noch bis einschließlich 2024 das alte Umsatzsteuerrecht anwenden.

Anfragen in öffentlicher Sitzung

1. Stadtrat Ferstl erkundigt sich, inwieweit die Stadt auf den Schulbus-Verkehr in Richtung Burglengenfeld Einfluss nehmen könne. Seiner Beobachtung nach gebe es zwei- bis dreimal pro Woche Probleme bei der Beförderung der Schulkinder nach Burglengenfeld und er bitte dahingehend um den Einsatz der Kommune.
Stadtrat Bitterbier ergänzt, das gleiche Szenario sei auch in Richtung Schwandorf passiert, da der Schulbus bereits in Katzdorf überfüllt gewesen sei und die Kinder daher stengelassen wurden. Ein seit September abgeschaffter Schulbus sei aber nun wieder installiert worden und damit das Problem behoben.
Stadtrat Ferstl schlägt vor, das Bürgermobil zum Transport der Schüler*innen zur Verfügung zu stellen und alles Notwendige zu unternehmen, um die Kinder in die Schule zu befördern.
Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass das Landratsamt als Sachaufwandsträger für diese Thematik zuständig sei. Das Problem sei bereits bekannt, werde aber nochmals dringlich an den Landkreis weitergegeben. Im Hinblick auf das Bürgermobil sehe er ein Problem bei der Haftungsfrage. Zudem könne kein Fahrer zur Verfügung gestellt werden, das Thema müsse vom Landkreis gelöst werden.
2. Stadträtin Münz fragt an, wie weit das hydrobiologische Gutachten fortgeschritten und wann mit einer Auswertung zu rechnen sei.
Stadtbaumeisterin Eichinger erläutert, dass derzeit noch Daten erhoben würden und mit einem schriftlichen Ergebnis im Januar/Februar zu rechnen sei.
3. Nachdem es im Stadtrat gute Tradition ist, dass die Sitzungsgelder der Jahresabschlussitzung gespendet werden, bringt in diesem Jahr Stadtrat Bitterbier als Fraktionssprecher der SPD/Grüne-Fraktion den Vorschlag zur Spende der Sitzungsgelder vor. Er erklärt, dass sich in Abstimmung mit den Fraktionssprechern darauf geeinigt wurde, zudem die Sitzungsgelder der letzten Fraktionssitzungen zu spenden. Diese Sitzungsgelder der Fraktionssitzungen sowie der Stadtratssitzung sollen der Tafel im Städtedreieck zugutekommen.

Reden zum Jahresschluss

Jahresabschlussrede des Ersten Bürgermeisters:

„Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,
sehr geehrter Herr Artmann,
sehr geehrte Gäste,

bei der Vorbereitung zur Jahresabschlussrede kam mir ein erster Gedanke: „Schon wieder ist ein Jahr vorbei – wie schnell doch die Zeit vergeht“.

Es ist, fünf Wochen vor Weihnachten, wieder an der Zeit inne zu halten und Bilanz zu ziehen.

Was wird uns aus dem Jahr 2022 in Erinnerung bleiben?

Gehen wir nach den Medien, wird das der Kampf gegen Corona sein. Es bleibt der Ukrainekrieg und es bleibt die Energiekrise in Erinnerung. Dabei trat ein Thema, das uns bis dahin stark beschäftigt hat, der Klimaschutz, oftmals in den Hintergrund.

Selbstverständlich haben uns in Teublitz diese Themen ebenfalls direkt oder auch indirekt beschäftigt. Ich erinnere hier an die Punkte Sirenenwarnkonzept, das Konzept zum Feuerwehr- und Katastrophenschutz inkl. des Neubaus von FFW-Häuser sowie das Konzept zur Notstromversorgung oder auch die Beschlüsse für die Photovoltaikanlagen auf den städtischen Gebäuden bzw. die Freiflächenanlagen sowie die Vorranggebiete für Windenergie.

Was es bewirken kann, wenn der Stadtrat in einer vertrauensvollen und sachorientierten Zusammenarbeit zu guten Beschlüssen kommt, zeigt für mich auch das Jahr 2022.

Durch die gute Zusammenarbeit im Rat und dem Vertrauen in die Leistungsfähigkeit der Verwaltung konnten einige Personalentscheidungen getroffen werden, die es uns ermöglicht haben erstmals in 2022 Projekte der „To-do-Liste“ der Vergangenheit abzuarbeiten. Mit dem Radweg nach Verrau, dem Recyclinghof und der Genehmigung des Retentionsraumpools sowie der Planung zur Münchshofener Straße seien hier nur einige exemplarisch genannt.

Es bleibt aber noch genügend Arbeit für 2023 über.

Sehr geehrte Damen und Herren,

„unser Teublitz“ definiert sich nicht nur durch die großen Maßnahmen, wie z. B. das betreute Wohnen oder das Baugebiet Brunnäcker, sondern auch durch die vielen kleinen Maßnahmen, die wir auf den Weg gebracht haben. Damit haben wir „unser Teublitz“ noch lebens- und liebenswerter gemacht.

Die Umgestaltung der Ortseingänge und Kreisverkehre, die neuen Kinderspielplätze, die Außenanlagen am MGH, der Wasserspielplatz in Teublitz, oder die beiden Kunstwerke sind nur einige Beispiele, wie wir gemeinsam „unser Teublitz“ gestalten.

Was „unser Teublitz“ noch ausmacht sind die Feste und Feiern die wir heuer erstmals wieder uneingeschränkt genießen durften. Alle Veranstaltungen waren ein voller Erfolg.

Ich erinnere mich gerne noch an das Volksfest oder auch das Horto Historico und auch die vielen kleinen Feste der Vereine und Verbände. Hier sei als besonderes Highlight in 2022 das FFW-Fest in Münchshofen genannt.

Auch haben wir erstmals einen Ehrenabend sowie einen Neubürgerempfang durchgeführt. Beide waren aus meiner Sicht mehr als gelungene Veranstaltungen.

Viele dieser Feste wären oftmals nicht möglich, würden unsere Kolleginnen und Kollegen vom Bauhof mit ihren Geräten nicht mithelfen. Ich bitte an dieser Stelle weiterhin im Rat um die Unterstützung dieser Einsätze.

Liebe Stadträtinnen und Stadträte,

ich möchte an dieser Stelle Albert Einstein zitieren:

„Zwei Dinge sind zu unserer erfolgreichen Arbeit nötig: Unermüdliche Ausdauer und die Bereitschaft, etwas, in das man viel Zeit und Arbeit gesteckt hat, wieder wegzuwerfen.“

Im Jahr 2022 wurde von Ihnen viel Ausdauer – vor allem in den Sitzungen – abgefordert. Ich meine aber, es hat sich gelohnt für die Bürgerinnen und Bürger von Teublitz.

Sie haben aber auch z. B. mit der Lagerstelle in Weiherdorf bewiesen, dass Sie Projekte, in die viel Zeit und Arbeit gesteckt wurden, auch beenden können.

Ich wünsche uns allen, dass wir im Jahr 2023 hoffentlich kein Projekt wegwerfen müssen, in das wir viel Zeit und Arbeit gesteckt haben. Aber sollte dies der Fall sein, so bin ich überzeugt, dass wir das auch in 2023 tun können.

Ich bitte auch im nächsten Jahr weiterhin um eine vertrauensvolle und sachorientierte Arbeit – über die Parteigrenzen hinweg – zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger von Teublitz.

Sehr froh bin ich, dass es in Teublitz so viel Bürgerengagement und Vereinsarbeit gibt. Unsere Stadt ist ganz existenziell darauf angewiesen, dass sich Menschen in ihr Gemeinwesen einbringen. Sie alle tragen viel zu einem guten Zusammenleben in unserer Stadt bei. Herzlichen Dank dafür.

Und nicht zuletzt möchte ich allen Teublitzerninnen und Teublitzern danken, die an den Feiertagen nicht frei haben, sondern arbeiten und unsere Grundversorgung aufrechterhalten. Auch sie leisten einen Beitrag zu einem guten Miteinander.

Zum Schluss geht mein Dank für dieses Jahr wieder an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für ihr großes Engagement und ihre Verbundenheit zu ihrer Stadt.

Auch gilt mein Dank Herrn Artmann von der Mittelbayerischen Zeitung für die sachliche und faire Art der Berichterstattung.

Ich wünsche allen Bürgerinnen und Bürgern und allen Mitgliedern des Teublitzer Stadtrates einen guten Übergang ins neue Jahr und alles Gute für 2023.“

Rede zum Jahresschluss von Stadtrat Fleischmann als Sprecher für die CSU-Fraktion:

„Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister,
Liebe Kolleginnen und Kollegen,
Werte Damen und Herren,

Bei der Vorbereitung dieser Rede zum Abschluss unseres Stadtratsjahres im Namen der CSU-Fraktion, stolperte ich über folgendes Zitat des Aristoteles:

„Wir können den Wind nicht ändern, aber wir können die Segel richtig setzen“

Zum Abschluss des Jahres gilt es nun, auf den zurückgelegten Weg zurückzuschauen und zu überprüfen, ob wir die Segel für unsere Stadt Teublitz richtig gesetzt haben.

Die großen Themen wie Corona und die Pandemie oder der Krieg in der Ukraine gehen auch an uns nicht spurlos vorbei. Unser Bestreben war es allerdings immer, uns für die Bürgerinnen und Bürger unserer Stadt Teublitz einzusetzen und das Beste zu erreichen.

Dabei galt es, eine Vielzahl von Projekten zu überdenken, verantwortungsvoll zu planen und

auch umzusetzen.

Hierzu sei zunächst der Bürgerhaushalt erwähnt, bei dem die Bürger selbst an der Gestaltung ihrer Stadt mitmachen können. Aus den Mitteln des Bürgerhaushaltes wurden beispielsweise der Spielplatz an der Badestelle Höllohe, der Calisthenics Park, der Multifunktionsplatz am MGH, viele Ruhebänke und die Installation von Bayern-WLAN mitfinanziert.

Die CSU-Fraktion begrüßt das Interesse der Bürgerinnen und Bürger ausdrücklich, und die Rückmeldungen zeigen auch, wie sehr den Bürgerinnen und Bürgern ihre Stadt Teublitz ihnen am Herzen liegt.

Natürlich hat uns auch das Thema Wohnen über die Jahre beschäftigt. Neue Bauprojekte wurden angestoßen, die Attraktivität der Stadt Teublitz als Wohnstadt vergrößert und auch mit dem „Einheimischen-Modell“ eine Lösung zur Verteilung der Baugebiete gefunden.

Um den neuen Bürgerinnen und Bürgern einen guten Start in Teublitz zu bieten, werden nun „Neubürger“-Empfänge abgehalten. Für die neuen, Kleinen und Kleinsten BürgerInnen ging es darum, Krippen und Kindergartenplätze zu schaffen, um einen besten Start in Teublitz zu bieten. Christlich-Sozial bedeutet genau das und ist uns, der CSU-Fraktion, wichtig.

Die Weiterentwicklung unserer Stadt ist auch am Umbau des Rathauses ersichtlich. Eine gute Verwaltung in einer guten, angenehmen und modernen Umgebung zu wissen ist unserer Meinung nach genauso wichtig wie eine moderne Ablaufstruktur im Rathaus.

In einer zusammenwachsenden Welt, in der auch Städte immer näher zusammenrücken, hier im Städtedreieck war es fast unerlässlich, EIN Organ zu schaffen, das sich um die Belange der drei Städte und deren Zukunftsorientierung bemüht. Hierzu wurde der Zweckverband Städtedreieck mit dem Geschäftsführer Herrn Sebastian Hauser gegründet. Im Jahr 2021 konnte der Zweckverband nun seine Arbeit aufnehmen und erste Erfolge, wie der interkommunale Wertstoffhof werden sichtbar.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

der CSU-Fraktion ist eine gute Zusammenarbeit im Gremium, aber auch mit allen Teilen der Verwaltung wichtig.

Ich habe oben nur einen sehr kurzen Auszug der Projekte, mit denen wir uns gemeinsam beschäftigt und über die wir gelegentlich auch angeregt diskutiert hatten aufgezeigt.

An der einen oder anderen Stelle waren wir vielleicht unterschiedlicher Meinung, die Diskussion darüber aber stets von Achtung und Wertschätzung geprägt. Dafür möchte ich mich im Namen der CSU-Fraktion an dieser Stelle ganz herzlich bedanken.

Eine solch faire und kollegiale Diskussionskultur ist keine Selbstverständlichkeit und verdient deswegen an dieser Stelle besondere Erwähnung.

Auch wenn es Änderungen im Gremium gegeben hat wünschen wir uns für die nächsten Wochen und Monate, dass diese gegenseitige Achtung auch gewahrt bleibt.

Aus Sicht der CSU-Fraktion haben wir die Segel für Teublitz im Jahr 2022 richtig gesetzt und unser Schiff – die Stadt Teublitz – ein gutes Stück vorangebracht.

Ein besonderer Dank unserer Fraktion gilt allen ehrenamtlichen Tätigen in unserer Gemeinde für die Zeit, die sie dem Gemeinwohl widmen in ihrem Einsatz für Jung und Alt.

Abschließend wollen wir unseren Dank für die sehr gute Zusammenarbeit an den Herrn Ersten Bürgermeister Beer und die gesamte Rathausverwaltung zum Ausdruck bringen.

Die CSU-Fraktion bedankt sich auch für das Engagement der Verwaltung, die uns hilft, uns in unseren Sitzungen gut vorzubereiten und zu beraten, um fundierte und sachgerechte Entscheidungen treffen zu können.

Bitte richten Sie unser Vergelt's Gott auch ihren heute abwesenden, bei der Stadt Teublitz beschäftigten Kolleginnen und Kollegen aus.

Unserem Lokalreporter Werner Artmann sei gedankt für die begleitende faire und kritische Pressearbeit.

Die CSU-Fraktion wünscht Ihnen, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürgern, genauso wie uns allen in diesem Gremium immer Rückenwind in der richtigen Stärke, dann werden wir bei den auf uns zukommenden Aufgaben und Herausforderungen zusammen die Segel auch im Jahr 2023 richtig setzen können.

Ihnen allen, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürgern in Teublitz, eingedenk aller einsamen, bedürftigen und kranken Mitbürgerinnen und Mitbürgern wünscht die CSU-Fraktion eine friedvolle, frohe und gesegnete Weihnacht und ein hoffentlich gutes und erfolgreiches Jahr 2023, bleiben Sie gesund.

Danke!"

Jahresabschluss-Grüße von Stadtrat Bitterbier, Sprecher der SPD-Fraktion:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
werte Kolleginnen und Kollegen des Stadtrates,
sehr geehrter Herr Artmann als Vertreter der Presse,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

auch wenn man glaubte, dass es nach zwei Corona-Jahren nicht schlimmer kommen kann, hat uns das Jahr 2022 mal wieder bestätigt, dass es immer noch eine Steigerung geben kann.

Seit dem 24. Februar werden wir durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine gezwungen, unsere Lebensgewohnheiten neu zu sortieren.

Energiekrise, Klimakrise, Kriegskrise.

Jeden Tag müssen wir mit weiteren Kostenerhöhungen für uns alle rechnen. Da kann man schon manchmal verzweifeln.

Aber es gibt auch noch etwas anderes: Die eigene Zuversicht!

Die eigene Zuversicht, die man sich nicht nehmen lassen darf.

Sei es von einem Despoten in Russland oder einen Möchte-Gern-Wieder-Präsidenten in den USA.

Die eigene Zuversicht lässt uns trotzdem immer wieder versuchen, das Beste aus der Situation zu machen.

Und vor allem das Positive in all den Herausforderungen zu erkennen, vor die uns das Leben täglich stellt.

Diese positiven Dinge hat nach meinem Dafürhalten der gesamte Stadtrat von Teublitz in diesem Jahr immer versucht zu finden und zum Wohle für die Bürgerinnen und Bürger von Teublitz umzusetzen.

Ich möchte nicht die Projekte wiederholen, die durch meinen Vorredner schon angesprochen wurden oder durch weitere Redner evtl. noch genannt werden.

Auch möchte ich heute nicht über die Verschiebungen im Stadtrat philosophieren. Das wurde alles groß und breit besprochen und wir werden lernen, auch mit dieser neuen Situation umzugehen.

Ich möchte heute einfach mal Danke sagen, dass wir alle in diesem Gremium versucht haben, allen Krisen und Herausforderungen in diesem Jahr zu trotzen und das Leben in Teublitz besser zu machen.

Trotz aller politischen Meinungsverschiedenheiten haben wir es geschafft das Positive für Teublitz zu finden und in den Beschlüssen auf den Weg zu bringen.

„Man sollte sich manche Dinge nicht zu schwer machen, denn das Leben ist manchmal schon schwer genug“, so war meine Zusammenfassung für 2021. Das gilt auch für das Jahr 2022. Ich möchte heute aber ein Zitat von Helmut Schmidt hinzufügen: „In der Krise beweist sich der Charakter“.

In Zeiten einer auseinanderdriftenden Gesellschaft, auf die vielfältige Herausforderungen zukommen, werden wir in Zukunft wahrscheinlich noch mehr Gelegenheit haben, unseren Charakter hier im Gremium unter Beweis zu stellen.

Ich bin froh, dass wir im aktuellen Stadtrat trotz unterschiedlicher Überzeugungen bisher immer wieder Wege zueinander gefunden haben.

Ich hoffe und bin zuversichtlich, dass dies auch im kommenden Jahr so bleiben wird.

Im Namen der SPD-Stadtratsmitglieder wünsche ich dem Bürgermeister, den Kolleginnen und Kollegen des Stadtrates, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Bauhofs und der Verwaltung, allen in unserer Stadt ehrenamtlich Tätigen, sowie allen Bürgerinnen und Bürgern eine besinnliche Vorweihnachtszeit, ein friedliches Weihnachtsfest und einen guten Start in ein glückliches und vor allem gesundes Jahr 2023!

Vielen Dank, Frohe Weihnachten und einen guten Rutsch ins Jahr 2023!“

Zitate aus der Rede der Grünen-Stadträtin Quaas:

"Das Finden von pragmatischen Lösungen und Kompromissen kann nur gelingen, wenn wir miteinander ringen, anstatt gegeneinander zu arbeiten."

"Mein Weihnachtswunsch an uns alle: Dass wir uns nicht scheuen auch die großen Themen proaktiv und ganzheitlich zu betrachten. Stets kritisch zu hinterfragen und unsere Lösungen immer auf Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit zu prüfen."

Jahresabschlussrede Stadtrat Pretzl als Fraktionssprecher für die Freien Wähler:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
liebe Kolleginnen und Kollegen des Stadtrats,
sehr geehrte Gäste,
lieber Werner,

für uns als Freie Wähler Teublitz geht ein aufregendes Jahr zu Ende.

Wir haben uns von den Unabhängigen Wähler getrennt und sind nun als eigener ordinärer Ortsverband der Freien Wähler aktiv.

Wir konnten Fraktionsstärke erreichen und sogar noch eine parteilose Stadtratskollegin von den Zielen der FW überzeugen und bilden nun die dritte Fraktion im Stadtrat.

Auch das kommende Jahr wird für uns alle spannend werden, es steht die Landtagswahl an, die uns sicher auch mit dem ein oder anderen Thema im Stadtrat überraschen wird.

Ich bin persönlich froh, dass der Corona-Wahnsinn vorbei ist und wir uns wieder alle von Angesicht zu Angesicht ohne Masken oder Auflagen begegnen können.

Auch wenn wir heute erst die zweite Stadtratssitzung in dieser Zusammensetzung als FW-Fraktion haben, konnten wir zeigen, dass wir sowohl Opposition als auch vernünftige Sachpolitik verstanden haben und uns immer für das Beste für alle Teublitzerinnen und Teublitzer einsetzen.

In diesem Jahr haben wir alle gemeinsam viele wichtige Weichen für Teublitz gestellt.

Wir haben in regenerative Energien investiert, so z.B. in Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Gebäuden und wir haben Flächen für Windenergie ausgewiesen, also in die Zukunft unserer Stadt sowie die Energiesicherheit der ganzen Region investiert.

Wir haben aber auch in Projekte investiert, die m.E. nicht zukunftsfähig sind. Dazu gehört, dass wir beschlossen haben, dass in der Münchshofener Straße eine Beton- und Asphaltwüste entsteht, wir haben außerdem ein Sozialmodell zur Vergabe von Baugrundstücken beschlossen, dass nicht in die aktuelle Zeit passt.

Wir haben meiner Meinung nach noch viel zu tun, dass wir die Stadt nicht mehr aus der Perspektive der Vergangenheit denken, sondern gut auf die Zukunft vorbereiten.

Unsere Stadt und alle Ortsteile müssen ein Ort zum Wohlfühlen sein, an denen man sich gerne aufhält. Das ist leider nicht überall der Fall. Wenn man z.B. mittags am Rathaus verweilt, atmet man wahrscheinlich ähnlich viel Feinstaub und Abgase ein wie in Regensburg oder München. Daran muss sich was ändern. Das betrifft nicht nur die Arbeiter, Senioren oder Kinder die mittags einen Kaffee oder eine Brotzeit beim Bäcker genießen, sondern auch die Schülerinnen und Schüler, die von der Innenstadt zu Fuß zur Schule unterwegs sind.

Wir müssen eine Stadt des Bürgers und nicht eine Stadt des Autoverkehrs werden, vielleicht kommt da aber nochmal ein bisschen „drive“ rein, wäre ja ein gutes Projekt für eine Grüne Direktkandidatin für den Landtag, die Unterstützung der FW hättest du dabei.

Wir sollten die Bürgerinnen und Bürger zukünftig auch aktiv an der Gestaltung der Stadt beteiligen, wieso sollen die Teublitzerinnen und Teublitzer nicht an der Energiewende beteiligt werden, z.B. durch eine Bürgerbeteiligung an Photovoltaikanlagen, Windrädern etc. Das würde die Akzeptanz und Identifikation mit der Heimat und der hier erzeugten Energie noch weiter verstärken.

Ich bin daher auch auf den neuen Haushalt gespannt, was die Stadtverwaltung für die Zukunft plant, wir haben auf jeden Fall Ideen.

Die Weihnachtszeit ist aber auch die Zeit der Wünsche. Lieber Thomas, liebe Kolleginnen und Kollegen des Stadtrats, ich gebe jetzt einfach mal den Wunschzettel der Freien Wähler bei euch ab und bin darauf gespannt, welche Wünsche uns erfüllt werden können.

Wir wünschen uns mehr konstruktive Diskussion. Man hat das in letzter Zeit immer mehr aufflammen sehen, so z.B. die Diskussion im Haupt- und Finanzausschuss zum Notstromkonzept hat nicht nur für das geplante Konzept einen Vorteil, sondern wir haben alle was gelernt.

Wir wünschen uns, dass wir uns Themen kritischer nähern und immer überprüfen, ob das eine zukunftsfähige Lösung für Teublitz ist.

Wir wünsche uns aber auch, dass das gute Verhältnis im Stadtrat über die Fraktionsgrenzen hinweg erhalten bleibt.

Wir wünschen uns, dass wir die Bürgerinnen und Bürger mehr in unsere Entscheidungen mit einbeziehen. Die rege Beteiligung an den Bürgerversammlungen ist denke ich ein gutes Zeichen, dass die Teublitzerinnen und Teublitzer darauf Lust haben.

Zum Abschluss noch eine persönliche Bemerkung von mir. Lieber Thomas, liebe Mitarbeiter der Stadtverwaltung, ich denke ihr könnt stolz auf euch sein, Teublitz ist gut durch die verrückten letzten zwei Jahre gekommen und dies liegt natürlich maßgeblich auch an euch, dazu ein ganz herzliches Dankeschön von mir und natürlich allen Freien Wählern.

Ich wünsche dir lieber Thomas und deiner Familie, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung, allen Kolleginnen und Kollegen im Stadtrat und allen Teublitzerinnen und Teublitzern eine schöne Adventszeit, ein gesegnetes Weihnachtsfest und einen guten Start ins neue Jahr.“

Ende der Sitzung: 20:15

Der Vorsitzende:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Die Niederschriftführerin:

Manuela Mandl
Niederschriftführerin