
Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 29.01.2026 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Röttlsteinstraße 35, 93158 Teublitz
Vorsitzender:	Thomas Beer
Niederschriftführerin:	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	
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Hintermeier, Christian	
Kruschwitz, Johanna	
Liebl, Benjamin	
Münz, Maria	
Niederalt, Georg	
Pretzl, Markus	
Quaas, Hannah	
Sander, Sven	
Schmid, Johann	
Spitzner, Thomas	
Wilhelm-Dorn, Saskia	
Wutz, Robert	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Beer, Georg, Stadtkämmerer	
Eichinger, Sabine	
Härtl, Franz	
Schmitt, Patrick	

Nicht anwesend waren:

Funktion Name, Vorname	Bemerkung
Stadtratsmitglieder	
Haberl, Agnes	Entschuldigt
Liebl, Jasmin	Entschuldigt

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

- . Begrüßung
- . Genehmigung der Niederschrift
- 1. Neue Stadtbücherei - Vorstellung des Konzepts durch die Büchereileitung
- 2. Feststellung der Jahresrechnung 2024 nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung
- 3. Entlastung zur Jahresrechnung 2024 nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung
- 4. Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung für die Benutzung des Mehrgenerationenhauses in Saltendorf
- 5. Erlass der 1. Änderungssatzung zur Gebührensatzung für die Benutzung der Dreifach-Sporthalle
- 6. 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz-Süd-Ost"
- Fassung des Änderungsbeschlusses, Genehmigung des Planentwurfes zur öffentlichen Auslegung sowie Anhörung der Fachstellen (Erweiterung Konfiskatanlage)
- 7. Vergabe eines Straßennamens sowie Widmung der bestehenden Zufahrtsstraße zum Klärwerk
- 8. Teilnahme an den Bündelausschreibungen zur Gasbeschaffung
- 9. Vereinbarung über die Aufnahme von Fundtieren mit dem Tierschutzverein Stadt und Landkreis Schwandorf e.V.
- Anpassung der Fundtierpauschale
- 10. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses und 4 Einfamilienhäuser
- Bauort: Lohstraße 12, Fl.Nr. 384/1 + 392/0, Gem. Saltendorf
- 11. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Feuerwehrgerätehaus Münchshofen
- Bauort: Wirthswiese, Fl.Nr.141, Gem. Münchshofen
- 12. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (mit je 4 Wohneinheiten), 7 Fertiggaragen und 9 Stellplätzen
- Bauort: Jahnstraße 17, Fl.Nr. 103/22, Gem. Teublitz
- 13. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
- Bauort: Schätzensgraben 15, Fl.Nr. 859/21, Gem. Katzdorf
- 14. Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung von drei Modulhäusern - Bauort: Brunnenstraße 12, Fl.-Nr. 102/6, Gemarkung Münchshofen

- 14.1. Dorferneuerung Saltendorf
- Entsendung eines Vertreters der Stadt in den Vorstand
- . 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 **27.11.2025** wird genehmigt.

Abstimmung:

19 zu 0

Beschluss-Nr. 1**Neue Stadtbücherei - Vorstellung des Konzepts durch die Büchereileitung****Sachverhalt:**

Die Leiterin der Bücherei, Frau Corinna Höfler, stellt dem Stadtrat nachfolgend das Konzept für die neue Stadtbücherei vor.

U. a. ist künftig nur noch ein bargeldloses Bezahlungssystem in der neuen Bücherei vorgesehen.

Stadträtin Münz gibt zu bedenken, dass sich ältere Bürgerinnen und Bürger damit nicht zurechtfinden könnten. Sie regt an, dass die Möglichkeit mit Bargeld zu bezahlen bestehen bleiben sollte.

Frau Höfler nimmt den Vorschlag von Stadträtin Münz für die weiteren Planungen zur Kenntnis.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Kenntnis genommen**Beschluss-Nr. 2****Feststellung der Jahresrechnung 2024 nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung**

Sachverhalt:

Der Rechnungsprüfungsausschuss der Stadt Teublitz prüfte am 17.12.2025 die Jahresrechnung 2024. Der Vorsitzende des Rechnungsprüfungsausschusses, Herr Markus Pretzl, trägt den Prüfungsbericht vor.

Demnach ergibt sich folgende Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2024:

	Verwaltungs-HH	Vermögens-HH	Gesamt-HH
	€	€	€
Solleinnahmen	20.907.574,92	10.685.576,06	31.593.150,98
+ neue HH-Einnahmereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter HH-Einnahmereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Kassen-Einnahmereste	20.266,77	0,00	20.266,77
Bereinigte Solleinnahmen	20.887.308,15	10.685.576,06	31.572.884,21
Sollausgaben	20.886.055,46	10.685.576,06	31.571.631,52
Darin enthalten:			
Zuführung zum Vermögenshaushalt	2.612.709,52	-	2.612.709,52
Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 Komm HV – Zuführung zur allgemeinen Rücklage	-	198.583,10	198.583,10
+ neue HH-Ausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter HH-Ausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Kassen-Ausgabereste	1.252,69-	0,00	1.252,69-
Bereinigte Sollausgaben	20.887.308,15	10.685.576,06	31.572.884,21

Der Überschuss nach § 79 Abs 3 Satz 2 KommHV in Höhe von 198.583,10 Euro wird der allgemeinen Rücklage zugeführt.

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

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Jahresrechnung 2024 gem. Art. 102 Abs. 3 GO festzustellen und genehmigt, soweit dies nicht bereits erfolgt ist, die angefallenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 3**Entlastung zur Jahresrechnung 2024 nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung****Sachverhalt:**

Zweiter Bürgermeister Wutz übernimmt die Sitzungsleitung, da der Erste Bürgermeister Thomas Beer aufgrund persönlicher Beteiligung im Sinne von Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen darf.

Nach Durchführung der örtlichen Prüfung und Feststellung der Jahresrechnung 2024, hat der Stadtrat über die Entlastung gem. Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung zu beschließen.

Die Entlastung bildet den förmlichen Abschluss des Rechnungslegungsverfahrens und bedeutet, dass der Stadtrat die Haushaltsführung für das Rechnungsjahr 2024 billigt.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Entlastung gemäß Art. 102 Abs. 3 GO zu erteilen.

Erster Bürgermeister Thomas Beer nimmt aufgrund persönlicher Beteiligung im Sinne von Art. 49 GO an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 1 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 4**Erlass einer Satzung zur Änderung der Satzung für die Benutzung des Mehrgenerationenhauses in Saltendorf****Sachverhalt:**

Die Benutzung des Mehrgenerationenhauses als öffentlichen Einrichtung ist gemäß Art. 24 Abs.1 Nr.1 GO **öffentlich-rechtlich** durch Satzung vom 26.09.2018 geregelt.

Folgende Bestimmungen der Benutzungssatzung sollen neuregelt werden:

§ 3 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe d)

Bisherige Regelung:

d) Förderung der Musik, insbesondere durch die Blaskapelle Teublitz e.V. und der Kommunalen Musikschule Burglengenfeld-Teublitz

Neu:

d) Förderung der Musik, insbesondere durch die Blaskapelle Teublitz e.V. und der Volkshochschule im Städtedreieck;

§ 3 Abs. 2:

Bisherige Regelung:

(2) *Ausgeschlossen sind insbesondere Nutzungen von politischen Parteien oder sonstigen politischen Vereinigungen; dies gilt nicht bei Nutzungen von im Stadtrat vertretenen Fraktionen und von Gewerkschaften. Ausgeschlossen sind Veranstaltungen, die ausschließlich privatwirtschaftliche oder private Zwecke verfolgen.*

Diese Regelung ist wegen der Bevorzugung von politischen Parteien oder sonstigen politischen Vereinigungen, die im Stadtrat vertreten sind, rechtlich bedenklich.

Neu:

(2) Ausgeschlossen sind Nutzungen, die vorwiegend politische Zwecke verfolgen, soweit es sich nicht um Nutzungen nach Abs. 4 handelt sowie Veranstaltungen, die ausschließlich privatwirtschaftlichen oder privaten Zwecken dienen.

§ 8 Hausrecht

Bisherige Regelung:

Das Hausrecht übt die Stadt Teublitz durch von ihr beauftragte Personen aus. Beauftragte Personen sind insbesondere:

- *die Leitung des Mehrgenerationenhauses;*
- *Bedienstete der Stadt Teublitz*

Beauftragte Personen müssen sich als solche zu erkennen geben und haben, soweit sie keinen Dienstaussweis besitzen, ihren Namen und ihre Dienstbehörde vor Erteilung einer Anordnung anzugeben.

Beauftragte Personen sind berechtigt, Benutzer der Einrichtung, die Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandeln, aus der öffentlichen Einrichtung zu verweisen. Die Anordnungen der Beauftragten sind zu befolgen. Beauftragte Personen haben das Recht, Veranstaltungen beizuwohnen und die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überprüfen. Im Übrigen gelten für die Durchsetzung von Verwaltungsanordnungen die Bestimmungen des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (BayVwZVG).

Neu:

Das Hausrecht übt die Stadt Teublitz durch von ihr beauftragte Personen aus.

Beauftragte Personen müssen sich als solche zu erkennen geben und haben, soweit sie keinen Dienstaussweis besitzen, ihren Namen und ihre Dienstbehörde vor Erteilung einer Anordnung anzugeben.

Beauftragte Personen sind berechtigt, Benutzer der Einrichtung, die Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandeln, aus der öffentlichen Einrichtung zu verweisen. Die Anordnungen der Beauftragten sind zu befolgen. Beauftragte Personen haben das Recht, Veranstaltungen beizuwohnen und die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überprüfen. Im Übrigen gelten für die Durchsetzung von Verwaltungsanordnungen die Bestimmungen des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (BayVwZVG).

§ 11 Zugangssystem

Bisherige Regelung:

- (1) *Der Zugang zum Mehrgenerationenhaus erfolgt über ein elektronisches Zugangs- und Schließsystem mittels Schlüsselkarten. Die Verwaltung der Schlüsselkarten obliegt der Leitung des Mehrgenerationenhauses.*
- (2) *Für dauerhafte bzw. längerfristige Benutzer werden Schlüsselkarten an die Verantwortlichen gegen Unterschrift ausgegeben. Im sonstigen Veranstaltungsbereich erfolgt eine Ausgabe der Schlüsselkarten nach Prüfung des Einzelfalles.*
- (3) *Die Schlüsselkarten sind unverzüglich nach Ende der Benutzung, spätestens am nächsten Werktag, wieder zurückzugeben.*

- (4) *Sämtliche Zu- und Ausgänge müssen jederzeit gut zugänglich sein.*

Neu

- (1) Der Zugang zum Mehrgenerationenhaus erfolgt über ein elektronisches Zugangs- und Schließsystem mittels Transponder. Die Verwaltung der Transponder obliegt dem Hausmeister des Mehrgenerationenhauses.
- (2) Für dauerhafte bzw. längerfristige Benutzer werden Transponder an die Verantwortlichen gegen Unterschrift ausgegeben. Im sonstigen Veranstaltungsbereich erfolgt eine Ausgabe der Transponder nach Prüfung des Einzelfalles.
- (3) Die Transponder sind unverzüglich nach Ende der Benutzung, spätestens am nächsten Werktag, wieder zurückzugeben.
- (4) Sämtliche Zu- und Ausgänge müssen jederzeit gut zugänglich sein.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt folgende Änderungssatzung:

1. Satzung zur Änderung der Satzung für die Benutzung des Mehrgenerationenhauses der Stadt Teublitz

vom

Die Stadt Teublitz erlässt aufgrund der Art. 23 und 24 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO –in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1

Die Satzung für die Benutzung des Mehrgenerationenhauses der Stadt Teublitz vom 26.09.2018 wird wie folgt geändert:

§ 3 Abs. 1 Satz 1 Buchstabe d) erhält folgenden Wortlaut:

- d) Förderung der Musik, insbesondere durch die Blaskapelle Teublitz e.V. und der Volkshochschule im Städtedreieck;

§ 3 Abs. 2 erhält folgenden Wortlaut:

- (2) Ausgeschlossen sind Nutzungen, die vorwiegend politische Zwecke verfolgen, soweit es sich nicht um Nutzungen nach Abs. 4 handelt sowie Veranstaltungen, die ausschließlich privatwirtschaftlichen oder privaten Zwecken dienen.

§ 8 erhält folgenden Wortlaut:

§ 8 Hausrecht

Das Hausrecht übt die Stadt Teublitz durch von ihr beauftragte Personen aus. Beauftragte Personen müssen sich als solche zu erkennen geben und haben, soweit sie keinen Dienstausweis besitzen, ihren Namen und ihre Dienstbehörde vor Erteilung einer Anordnung anzugeben.

Beauftragte Personen sind berechtigt, Benutzer der Einrichtung, die Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandeln, aus der öffentlichen Einrichtung zu verweisen. Die Anordnungen der Beauftragten sind zu befolgen. Beauftragte Personen haben das Recht, Veranstaltungen beizuwohnen und die Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung zu überprüfen. Im Übrigen gelten für die Durchsetzung von Verwaltungsanordnungen die Bestimmungen des Bayerischen Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (BayVwZVG).

§ 11 erhält folgenden Wortlaut:

§ 11 Zugangssystem

- (1) Der Zugang zum Mehrgenerationenhaus erfolgt über ein elektronisches Zugangs- und Schließsystem mittels Transponder. Die Verwaltung der Transponder obliegt dem Hausmeister des Mehrgenerationenhauses.
- (2) Für dauerhafte bzw. längerfristige Benutzer werden Transponder an die Verantwortlichen gegen Unterschrift ausgegeben. Im sonstigen Veranstaltungsbereich erfolgt eine Ausgabe der Transponder nach Prüfung des Einzelfalles.
- (3) Die Transponder sind unverzüglich nach Ende der Benutzung, spätestens am nächsten Werktag, wieder zurückzugeben.
- (4) Sämtliche Zu- und Ausgänge müssen jederzeit gut zugänglich sein.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teublitz,

Stadt Teublitz

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 5

Erlass der 1. Änderungssatzung zur Gebührensatzung für die Benutzung der Dreifach-Sporthalle

Sachverhalt:

Die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Dreifach-Sporthalle ist durch Satzung vom 03.12.2024, erlassen aufgrund Stadtratsbeschluss Nr.93 vom 28.11.2024 geregelt.

In § 4 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. f der Satzung ist der Gebührensatz für die Bühne pauschal mit 100 € festgelegt.

Bisher standen 56 m² zur Verfügung. Es wurden im Januar für den Preis von 24.787,17 € zusätzlich 56 m² Bühnenfläche beschafft.

Es wird vorgeschlagen, die Gebühren dafür zu staffeln:

Bis 56 m² sollen wie bisher 100 € und für mehr als 56 m² 200 € erhoben werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Erlass der folgenden Satzung:

1. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung zur Satzung für die Benutzung der Dreifach-Sporthalle der Stadt Teublitz

Die Stadt Teublitz erlässt aufgrund Art. 1, 2 Abs. 1, 8 Abs. 1 Satz 1 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. April 1993 (GVBl. S. 264, BayRS 2024-1-1), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 642) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1

1) § 4 Abs. 1 Nr. 4 f (Höhe der Benutzungsgebühren) erhält folgende neue Fassung:

- f) - Bühne pauschal bis zu 56 m² Bühnenfläche 100,00 €,
- für mehr als 56 m² Bühnenfläche 200 €

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Teublitz, den

- Dienstsiegel -

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 6

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

Sachverhalt:

Die Konfiskatanlage im Städtedreieck wird seit ihrer Inbetriebnahme Ende 2023 sehr gut angenommen. Der Zweckverband für Tierkörper- und Schlachtabfallbeseitigung Plattling (kurz: ZTS) muss mindestens einmal pro Woche die vorhandenen Mülltonnen entleeren.

Zusätzliche zur reinen Entsorgungsstelle von Tier- und Schlachtabfällen kam im Jahr 2024 in Zusammenarbeit mit dem Veterinäramt des Landratsamts Schwandorf auch eine Abholstelle für sogenannte Trichinenproben hinzu.

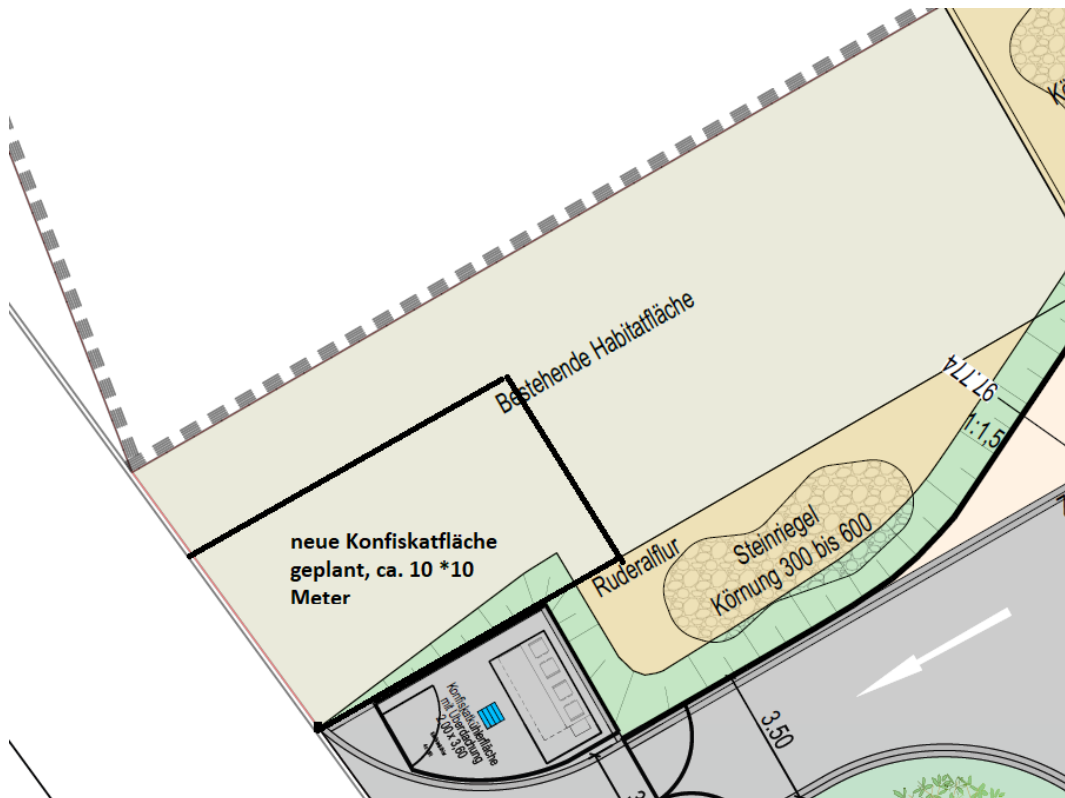
Allerdings ist festzustellen, dass die Konfiskat Stelle in ihrer jetzigen Nutzung bereits zu klein und unzureichend ausgestattet ist.

Die Jäger wünschen sich zudem eine bessere Möglichkeit für Desinfektion und Reinigung. Zudem ist davon auszugehen, dass es zukünftig eher mehr statt weniger Nutzer sein werden.

Daher hat sich der Zweckverband Städtedreieck zusammen mit der Bauverwaltung der Stadt Teublitz mit einer Erweiterung der Konfiskat Fläche beschäftigt.

Diese soll am bestehenden Standort, direkt neben dem vorhandenen Zaun des Recyclinghofgeländes entstehen.

Das Flurstück 402/2, Gemarkung Teublitz, ist im Eigentum der Stadt Teublitz und kann von dieser auch zur Verfügung gestellt werden.



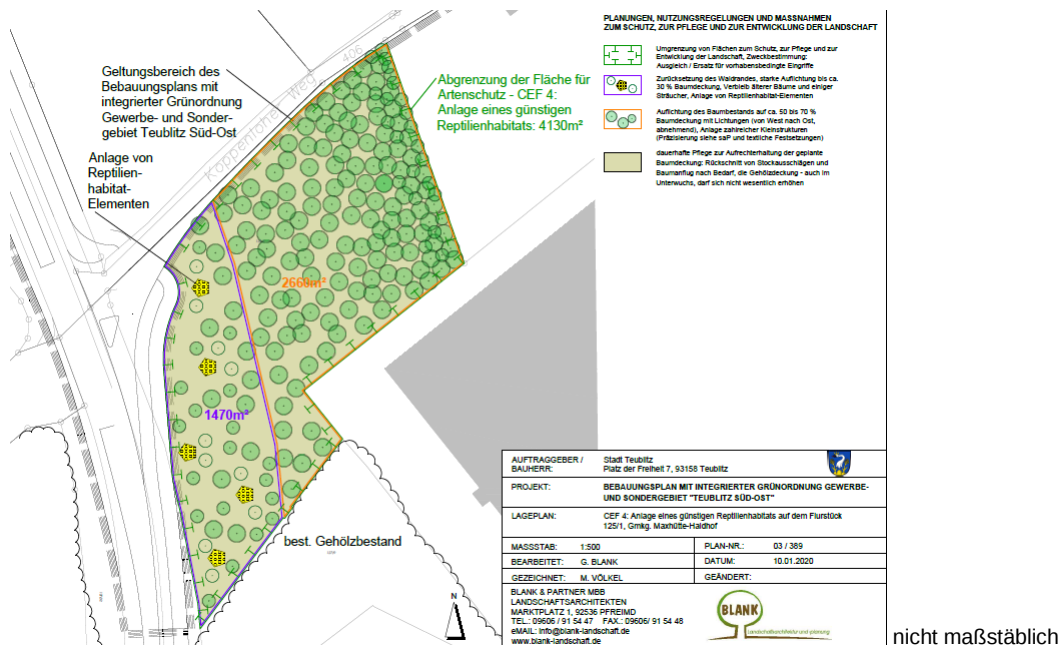
(Auszug aus dem Bauantrag zum Recyclinghof)

Die Konfiskat Fläche soll geschottert werden, um darauf eine Fertiggarage zu errichten. In dieser Garage können dann die Konfiskat Kühler untergebracht werden. Außerdem wäre auf der Fläche noch genug Platz für eine zweite Garage oder Ähnliches, sollten in Zukunft noch weitere Vergrößerungen oder Veränderungen nötig sein.

Es handelt sich hierbei allerdings um eine bestehende Habitat-Fläche für Zauneidechsen. Diese wurde als sog. CEF-Maßnahme für den Artenschutz im Rahmen der Aufstellung des dortigen Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“ geplant und umgesetzt.

Um hier nun bauplanungsrechtlich eine weitere Sondergebietsbaufläche zu schaffen, wäre eine 2. Änderung des Bebauungsplanes „GE/SO Teublitz Süd-Ost“ erforderlich, welche im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch durchzuführen wäre. Die Erweiterungsfläche wäre als Sondergebietsbaufläche festzusetzen und zudem müsste eine weitere Habitat-Fläche für Zauneidechsen als Artenschutzmaßnahme (=CEF-Maßnahme) in der Nähe geschaffen werden.

Dies wäre durch die Errichtung von zusätzlichen Reptilienhabitat-Elementen und einer weiteren Auflockerung des Waldbestandes auf dem Flurstück 125/1, der Gemarkung Maxhütte-Haidhof denkbar. Dieses Grundstück befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Teublitz und liegt allerdings im Stadtgebiet Maxhütte-Haidhof.



(bestehende CEF-Planung – Anlage Bebauungsplan „GE/SO Teublitz Süd-Ost“)

Zudem wäre durch die Versiegelung und Bebauung dieser Habitat-Fläche noch ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Hier stünde eine Restfläche auf dem städtischen Grundstück Fl.Nr. 357, Gemarkung Münchshofen zur Verfügung. Die Fläche wurde bereits als Grünland- bzw. Kalkrasenfläche angesät mit einer Größe von 12.181 m². Davon wurden nur 11.235 m² benötigt für das übrige Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz „Süd-Ost“.

Ein Vor-Ort-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde hat bereits stattgefunden. Die Zauneidechsen wären auf der bestehenden Habitat-Fläche durch einen geeigneten Biologen zu vergrämen bzw. abzusammeln.

Am 11.12.2025 stimmte die Verbandsversammlung der Erweiterung der Konfiskatanlage zu. Die Verwaltung wurde beauftragt, Angebote einzuholen (falls noch nicht geschehen) und die entsprechenden Aufträge zu erteilen. So wurde durch die Geschäftsstelle Städtedreieck am 12.01.2026 der Planungsauftrag an das Landschaftsarchitekturbüro Blank erteilt, Unterlagen für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes „GE/SO Teublitz Süd-Ost“ zu erstellen. Auch die Kosten für das Absammeln der Zauneidechsen und die Umsetzung der geänderten CEF-sowie Ausgleichsmaßnahmen würde der Zweckverband Städtedreieck übernehmen.

Das Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „GE/SO Teublitz Süd—Ost“ ist allerdings von der Stadt Teublitz durchzuführen. Ein Änderungsbeschluss mit Billigung der Planung wäre daher vom Stadtrat der Stadt Teublitz zu fassen.

Der Planentwurf des beauftragten Planungsbüros Blank aus Pfreimd vom 21.01.2026 sieht folgende Änderung vor:

1. Neben der Sondergebietsfläche Recyclinghof wird in die bestehende Habitat-Fläche (Fl.Nr. 402/2, Gemarkung Teublitz) eine Teilfläche von 96 m² als Sonderbaufläche überplant. Da lediglich Garagen bzw. Nebengebäude für die Konfiskat Kühler hier errichtet werden sollen, wird auf die Festsetzung einer weiteren Baufläche verzichtet. Diese sind laut den vorhandenen textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auch außerhalb des Baufensters möglich.
2. In der CEF-Fläche 4 (Fl.Nr. 125/1, Gemarkung Maxhütte-Haidhof) werden zwei weitere Reptilienhabitat-Elemente angelegt und der Waldbestand aufgelichtet auf

- einer Teilfläche von 192 m² (= doppelte Eingriffsfläche)
3. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich wird auf der bestehenden Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 357, Gemarkung Münchshofen) eine noch zur Verfügung stehende Restfläche von 288 m² (= dreifache Eingriffsfläche) als ökologischer Ausgleich durch die Anlage einer Grünland- und Kalkmagerrasenfläche überplant. Diese ist bereits umgesetzt. Es bleiben dort immer noch 658 m² übrig, die für weitere Eingriffsvorhaben verwendet werden könnten.

Stadträtin Quaas erkundigt sich, ob auch andere Areale geprüft wurden. Sie könne es nicht gutheißen, dass hier eine Habitat-Fläche überbaut werde.

Stadtbaumeisterin Eichinger bestätigt, dass auch nach nochmaliger Prüfung keine weiteren Flächen zur Verfügung stünden, da sich überall rund um das Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz „Süd-Ost“ Ausgleichsflächen befänden.

Erster Bürgermeister Beer argumentiert, dass eine Verlegung der Habitat-Fläche bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sei.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan „Sonder- und Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost“ wie im Sachverhalt und der vorliegenden Bauleitplanung in der Fassung vom 21.01.2026 dargestellt, zu ändern.

Die vorliegenden Planunterlagen zu dieser 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.01.2026 des Büros Blank aus Pfreimd werden gebilligt.

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

Zudem ist mit dem Zweckverband Städtedreieck eine städtebauliche Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten sowie der Kosten für die Umsetzung der CEF- und Ausgleichsmaßnahmen abzuschließen.

Ungeändert beschlossen Ja 17 Nein 2 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 7

Vergabe eines Straßennamens sowie Widmung der bestehenden Zufahrtsstraße zum Klärwerk

Sachverhalt:

Die Kläranlage in Kuntsdorf wird von einer Straße erschlossen, für die noch keine Widmung nach Art. 6 BayStrWG (Bay. Straßen- und Wegegesetz) erfolgt ist.

Die Straße ist ausgebaut und im Eigentum der Stadt Teublitz (Fl.Nrn. 70/4, Teilfläche aus 70/22, Teilfläche aus 70/16, alle Gemarkung Saltendorf a. d. Naab).

Sie beginnt mit dem Abzweig von der GVS Saltendorf-Kuntsdorf und endet mit der kreuzenden Bahnlinie „Maxhütte-Haidhof-Burglengenfeld“. Der weiterführende Weg bis zur Einmündung in die Staatsstraße 2397 (ehem. B15) wird nicht mit gewidmet, da diese

weiterführende Teilstrecke sich bereits auf dem Straßengrundstück der Staatsstraße 2397 befindet (Fl.Nr. 128, Gemarkung Saltendorf an der Naab).

Die Länge der Straße beträgt 278,32 m. Allerdings kreuzt bei Station „268,56 m“ der sog. Wöllander Graben mit einer Breite von 3,20 m die Straße. Demnach wird die Straßenbaulast hier unterbrochen und die Straße führt erst bei Station 271,76 m wieder weiter. Somit ergibt sich eine zu widmende Länge von 275,12 m – gerundet 275 m.

Auch wenn die Straße hier schon in den baurechtlichen Außenbereich führt, wäre diese dennoch als Ortsstraße zu widmen nach Art. 46 Nr. 2 BayStrWG. Sie liegt im weiteren Sinne innerhalb der Ortslage Kuntsdorf.

Im Gegensatz zur Ortsstraße wäre ein Feld- und Waldweg üblicher Weise nicht ausgebaut und würde in erster Linie der Bewirtschaftung von Feldern oder Wäldern dienen. Diese Straße bildet jedoch hauptsächlich die Zufahrtsstraße zum Klärwerk.

Da das Klärwerk bereits seit Jahren die Anschrift bzw. Lagebezeichnung „Kuntsdorf 10“ zugewiesen bekommen hat, wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, diese Straße lediglich mit „Ortsstraße in Kuntsdorf“ zu betiteln. Die weiteren Ortsstraßen in Kuntsdorf sind laut Straßenbestandsverzeichnis ebenfalls mit dem Namen „Ortsstraße in Kuntsdorf“ versehen. Es erfolgte lediglich eine Unterteilung durch eine Ergänzung mit „nördliche“ bzw. „südliche“ Straße. Die zu widmende Straße liegt noch weiter südlich. Es sollte daher zur sinnigen Differenzierung der Zusatz „Klärwerk“ gewählt werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Erschließungsstraße zum Klärwerk Kuntsdorf wie im Sachverhalt beschrieben zu einer Ortsstraße zu widmen. Sie soll den Namen „Ortsstraße in Kuntsdorf (Klärwerk)“ erhalten.

Die Straße ist in das Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Teublitz einzutragen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 8

Teilnahme an den Bündelausschreibungen zur Gasbeschaffung

Sachverhalt:

Da die Bündelausschreibung im Gasbereich um ein Jahr zeitlich versetzt zur Strombündelausschreibung durchgeführt wird und sich die geopolitische Lage zu diesem Zeitpunkt nach dem ersten Schock wieder „stabilisiert“ hatte, fielen die Gaspreise moderat aus. Den Zuschlag erhielt damals die N-Energie über den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2026.

Wie bereits erwähnt führte die letzte Bündelausschreibung der Strombeschaffung für die Jahre 2023 bis 2025 zu einer hohen Strompreisbelastung bayerischer Städte. Daraufhin beendete der Bayerische Gemeindetag die Zusammenarbeit mit der Firma Kubus im Strom- aber auch Gasbereich. Daher bietet die enPORTAL GmbH in Kooperation mit dem Bayerischen Gemeindetag den bayerischen Kommunen und Zweckverbänden aktuell die Teilnahme an der Bündelausschreibung für die kommunale Gasbeschaffung in Bayern an.

Der Dienstleistungsvertrag für beide Bereiche wurde bereits mit dem Beschluss zur Strombeschaffung abgeschlossen und läuft zunächst bis zum 31.12.2030. Auch bei der Gasbeschaffung erarbeitet die enPORTAL GmbH ein Vergabekonzept auf Basis der konkreten Marktgegebenheiten und stimmt dieses mit dem Gemeindetag ab. Dieses Konzept soll eine möglichst sichere und preisgünstige Gasbeschaffung gewährleisten. Bei günstigen Marktbedingungen wird eine längere Laufzeit, bei ungünstigen Bedingungen eine kürzere Laufzeit angestrebt (z.B. 1 Jahr). Nach Abstimmung des Vergabekonzeptes wird dieses an alle teilnehmenden Städte versandt und jede Stadt kann dann für sich entscheiden, ob sie daran teilnehmen will. Die Laufzeit ist zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt. Sollte hier die Zustimmung erfolgen, ist die Kommune an die Entscheidung gebunden und hat den ermittelten Preis und die Laufzeit mit zu tragen. Dabei führt der Dienstleister mehrere Vergaberunden durch.

Die ersten Bündel werden im Sommer 2026 ausgeschrieben, daher sollten die Städte spätestens bis Ende April eine Grundsatzentscheidung über die Teilnahme treffen sowie alle Daten (Abnahmestellen, usw.) eingereicht haben. Für die Bündelausschreibung wird ein zusätzliches Honorar von 800,- Euro fällig.

Nach derzeitigem Stand peilt die enPortal GmbH ähnlich zur Strombündelausschreibung eine Laufzeit von 2 Jahren an. Sollte sich hier die Meinung der Firma ändern und eine längere Laufzeit angestrebt werden, kann die Stadt Teublitz unabhängig davon auch an der Bündelausschreibung mit kürzerer Laufzeit teilnehmen. Die Entscheidungskompetenz der Stadt während der Vorbereitung der anstehenden Bündelausschreibung wird also auch weiterhin umfassend gewährleistet.

Bei der letzten Bündelausschreibung konnten folgende Arbeitspreise erzielt werden:

Jahr	Arbeitspreise
2024	6,1000 ct/kWh
2025	5,8000 ct/kWh
2026	5,0000 ct/kWh

Laut telefonischer Auskunft am 22.01.2026 durch die enPortal GmbH könnten nach derzeitigem Stand an den Gaspreisbörsen folgende Ergebnisse erzielt werden:

Jahr	Arbeitspreise
2027	2,8890 ct/kWh
2028	2,5885 ct/kWh
2029	2,3844 ct/kWh

Legt man den Verbrauch aus dem Jahr 2025 zugrunde, ergibt sich nach derzeitiger Marktlage folgende Entwicklung:

Jahr	Arbeitspreise
2026 (mit derzeitig gültigem Liefervertrag)	22.568,05 Euro
2027 (mit neuem Liefervertrag)	13.039,82 Euro

Stadtrat Ferstl erkundigt sich, ob sich die niedrigeren Kosten durch einen geringeren Gasverbrauch ergeben würden.

Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass aufgrund des Heizungstausches beim Bauhof und der Feuerwehr der Gasverbrauch generell sinken werde. Die vorliegenden Zahlen jedoch seien mit den derzeitigen Verbrauchsmengen gerechnet worden, um einen konkreten Vergleich zu schaffen.

Beschluss:

1. Die Stadt Teublitz nimmt im Jahr 2026 an den Bündelausschreibungen zur Erdgasbeschaffung der enPORTAL GmbH in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Gemeindetag ab dem Liefertermin 01.01.2027 teil.
2. Dabei soll die Laufzeit der Erdgaslieferungsverträge bei einem bis maximal zwei Jahren festgesetzt werden.
3. Sollte die Laufzeit nach dem Vergabekonzept die unter 2. beschlossenen zwei Jahre übersteigen, ist die weitere Vorgehensweise erneut dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 9

**Vereinbarung über die Aufnahme von Fundtieren mit dem Tierschutzverein Stadt und Landkreis Schwandorf e.V.
- Anpassung der Fundtierpauschale**

Sachverhalt:

Die Vereinbarung zur Unterbringung von Fundtieren mit dem Tierschutzverein Stadt und Landkreis Schwandorf e.V. regelt die Entgegennahme, Verwahrung, Pflege und Abgabe von Fundtieren aus dem Gebiet der Stadt durch das Tierheim des Tierschutzvereins. Der Tierschutzverein verpflichtet sich, die von der Stadt bzw. der Polizei, vom Finder oder von Dritten beim Tierschutzverein abgelieferten Fundtiere aus dem Gebiet Teublitz entgegenzunehmen, artgerecht zu verwahren, zu füttern und zu pflegen. Hierzu gehört auch die notwendige tierärztliche Versorgung einschließlich einer allenfalls gebotenen Impfung.

Die Stadt erstattet dem Tierschutzverein die Aufwendungen für die von ihm erbrachten Leistungen mit einer jährlichen Pauschale. Damit sind alle Kosten und Aufwendungen des Tierschutzvereins abgegolten, die diesem aus der Unterbringung und Betreuung von im Gebiet Teublitz aufgefundenen oder sonst aufgegriffenen bzw. zur Erhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dem Tierschutzverein übergebenen Tiere entstehen. Seit 2021 beträgt die jährliche Pauschale 1,00 Euro pro Einwohner, das waren 2025 somit 8.043,00 Euro.

Der Tierschutzverein bittet mit Schreiben vom 14.12.2025, die Pauschale ab 2026 mindestens auf 1,50 Euro pro Einwohner zu erhöhen. Ferner wäre jedoch eine freiwillige Aufstockung auf 2,00 Euro eine erhebliche Entlastung und würde die Arbeit des Vereins langfristig sichern.

Die Verwaltung schlägt vor, den Pauschalbetrag auf 1,50 Euro pro Einwohner anzuheben. Die Nachbarstädte Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof werden den Stadtratsgremien ebenfalls einen Betrag von 1,50 Euro vorschlagen. Eine kurze Umfrage unter den Städten und Gemeinden im Landkreis Schwandorf zeigte auch, dass so gut wie alle der Anpassung auf 1,50 Euro, aber keiner Erhöhung auf 2,00 Euro zustimmen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Vertrag mit dem Tierschutzverein Stadt und Landkreis Schwandorf e.V. anzupassen. Ab 2026 wird die Fundtierpauschale auf 1,50 Euro pro Einwohner erhöht.

Im Haushalt sind entsprechende Mittel einzuplanen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 10

Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses und 4 Einfamilienhäuser

-Bauort: Lohstraße 12, Fl.Nr. 384/1 + 392/0, Gem. Saltendorf

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus und 4 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Flur Nrn. 384/1 + 392/0 + 434/93 der Gemarkung Saltendorf, Lohstraße 12 und Nähe Feldlweg. Es wurde ein Antrag auf Vorbescheid eingereicht mit mehreren Fragen, welche nacheinander behandelt werden.

Die Bauvoranfrage wird aufgrund der unterschiedlichen Genehmigungsfähigkeit getrennt bezüglich Mehrfamilienhaus und Einfamilienhäuser betrachtet.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Einzelvorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses“ auf der Fl. Nr. 392, Lohstraße 12:

Das bestehende Gebäude in der Lohstraße 12 soll laut Antragsteller einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten weichen.

Die Lohstraße 12 befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch). Der Flächennutzungsplan legt zudem die Gebietsart WA (allgemeines Wohngebiet) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) fest.

Der Antragsteller gibt an, dass das Mehrfamilienhaus mit 2 überirdischen Geschossen in der Bauweise E+1 (Erdgeschoss + Obergeschoss) errichtet werden soll. Die Gebäudehöhe wird auf 7 m Wandhöhe mit einem Satteldach von 20 – 25 °Dachneigung beschrieben.

Bauplanungsrechtlich ist eine Bebauung des Grundstückes Lohstraße 12 mit einem Wohnhaus zulässig. Die Nutzung sowie die Kubatur des Gebäudes fügen sich in die nähere Umgebung in etwa ein. Ähnlich große und hohe Gebäude sind in der Lohstraße bereits vorhanden. Mehrfamilienhäuser mit entsprechend vielen Wohneinheiten sind in der weiteren Umgebung 3 Stück vorhanden.

Die Erschließung mit Wasser und Kanal (hier Trennsystem) ist durch die bestehenden Leitungen gesichert.

Durch die Lage an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße „Lohstraße“ ist die straßenseitige Erschließung ebenfalls gesichert.

Das Baugrundstück liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Naab. In einem Bauantrag wäre der durch die Bebauung verloren gehende Retentionsraum nachzuweisen und auch auszugleichen.

In einem Bauantrag wären auf dem Baugrundstück 8 Stellplätze nachzuweisen.

Baureihe „Errichtung von 4 Einfamilienhäusern“ auf den Fl. Nrn.: 384/1 + 434/92, nahe Feldweg:

Die Baureihe nahe Feldweg liegt nach den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes in einem Grünflächenzug nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (Baugesetzbuch) und im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die explizit ausgewiesene Grünfläche stellt eine klare Abgrenzung zur Bebauung dar und dient in diesem Fall der Ortsabrundung und der Landschaftspflege für den darin gelegenen Lohgraben.

Die zu bebauenden Grundstücke befinden sich im Außenbereich (§35 BauGB). Der Antragsteller ist nicht privilegiert. Es handelt sich somit um „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 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, 2 und 3 zu beachten.

Zu 1. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan (kein Bauland)

Zu 2. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Landschaftsplan, Karte 4 (ausgewiesene Grünfläche)

Zu 3. Das Vorhaben liegt im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Naab. Somit kann es schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt werden.

Der Antragsteller plant die beiden Grundstücke neu zu vermessen und dadurch für die 4 Einfamilienhäuser angemessene Bauparzellen zu schaffen.

Die Einfamilienhäuser sollen als Bungalow / Winkelbungalow, in der Bauweise E (Erdgeschoss, Wandhöhe 3 m) oder E + 1 (Erdgeschoss und Obergeschoss, Wandhöhe max. 7 m) errichtet werden. Es wird die konkrete Frage gestellt, ob eine der beiden Bauweisen oder ggf. beide Bauweisen zulässig wären.

Die Dachformen der Einfamilienhäuser sollen als Pultdach, „versetztes“ Pultdach, Walm-

oder Zelt Dach ausgeführt werden. In der Bauvoranfrage wird hier im Einzelnen zusätzlich die Genehmigungsfähigkeit abgefragt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 384/1 liegt grundsätzlich an der süd-westlichen Ecke mit einer Breite von 4,69 m an der öffentlich rechtlich gewidmeten Ortsstraße „Feldweg“ an.

Im Feldweg verlaufen Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen. Das Grundstück Fl.-Nr. 384/1 verfügt jedoch nicht über Grundstücksanschlüsse.

Die zukünftige „Parzelle 1“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 384/1, welche mit ihrer Lage am nächsten am Feldweg gelegen ist, könnte somit als erschließbar angesehen werden.

Dies gilt jedoch nicht für alle daran anschließenden „Parzellen“. Der Antragsteller plant deshalb den Feldweg als private Straße zu verlängern und mit einem Wendehammer zu versehen. In diesem Eigentümerweg sollen die erforderlichen Anschlussleitungen verlegt werden.

Dem Antragsteller ist bewusst, dass sich die Vorhaben innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Naab und neben einer 20kV-Stromleitung befinden.

Beurteilung nach den Vorschriften des Bauturbo:

Zum 30.10.2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft. Zwar wird im Begleitschreiben zur Bauvoranfrage darauf nicht ausdrücklich eingegangen, jedoch sollen die neuen Aspekte bei der Beschlussfassung sicherheitshalber einbezogen werden. (Zusammenfassung Bauturbo liegt als externes Dokument bei)

Die Grundstücke, auf denen die Reihe der 4 Einfamilienhäuser errichtet werden soll, liegen wie schon dargestellt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie grenzen jedoch direkt an nach §34 BauGB bebaubare Flächen an.

Die Regelungen des Bauturbo könnten somit angewandt werden.

Nachbarschützende Belange

Die Würdigung nachbarlicher Interessen ist bislang nicht erfolgt, da im Antragsformular bei allen Beteiligungen angegeben wird, dass die Zustimmung nicht erteilt wurde.

Öffentliche Belange

Hochwasserschutz

Die 4 geplanten Einfamilienhäuser liegen im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Naab. Größere Baulücken können im Einzelfall eine tatsächliche Funktion als Rückhaltefläche durch die Lage an einem Gewässer haben. Nach § 78 Abs. 4 WHG ist es grundsätzlich verboten, in Überschwemmungsgebieten bauliche Anlagen zu errichten. Durch die Anzahl der geplanten Häuser (4), die eigentlich einer bauplanungsrechtlichen Herangehensweise bedürfte (Einbeziehungssatzung), wird hier auch nicht der Tatbestand einer ausnahmsweisen Zulassung nach § 78 Abs. 5 WHG gesehen.

Darstellung Landschaftsplan

Die Grundstücke, auf denen die 4 Einfamilienhäuser geplant sind, liegen der Darstellung im Flächennutzungsplan (Karte 4 im neuen Landschaftsplan) in einer ausgewiesenen Grünfläche, die der Ortsabrundung dient und innerhalb derer der Lohgraben verläuft.

Erschließung

Die öffentliche Erschließung (Wasser, Abwasser, Zufahrt) für die 4 geplanten Einfamilienhäuser ist größtenteils nicht gesichert.

Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Durch die 4 Einfamilienhäuser wird in der Lohstraße eine zweite Baureihe zwischen Feldweg und Parkstraße eröffnet. Nimmt man die Erschließbarkeit durch die Vorderlieger-Grundstücke an, könnten hinter jedem best. Gebäude weitere Wohngebäude geschaffen werden. Die im Flächennutzungsplan entlang des Lohgrabens ausgewiesene Grünfläche könnte dadurch vollständig verloren gehen. Bislang wurde seitens der Stadt Teublitz lediglich ein Lückenschluss zwischen Rötsteinstraße und Feldweg in Betracht gezogen, da diese Grundstücke teilweise auch schon erschlossen waren.

Eine städtebauliche Entwicklung zwischen Feldweg und Parkstraße ist seitens der Stadt Teublitz aktuell nicht geplant.

Naturschutz

Da es sich bei den überplanten Grundstücken um eine ausgewiesene Grünfläche handelt, innerhalb derer der Lohgraben verläuft, ist nach überschlägiger Prüfung mit erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Das nördlichste Einfamilienhaus würde zudem eine Verlegung des Lohgrabens erfordern.

Städtebauliche Beurteilung:

Die oben genannten Aspekte zeigen, dass für die geplanten Vorhaben in Summe eine Bauleitplanung die geeignete Herangehensweise für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wäre (Bebauungsplan, Einbeziehungssatzung). Darauf deuten auch die vom Antragsteller formulierten Fragen hin.

Die Ausweisung von Bauland ist jedoch nach § 78 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) im Überschwemmungsgebiet ausdrücklich nicht möglich.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

- a) Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für das Gesamtvorhaben wird verweigert.
- b) Die Zustimmung nach §36a BauGB (Bauturbo) für das Gesamtvorhaben wird verweigert.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 11

**Antrag auf Baugenehmigung: Neubau Feuerwehrgerätehaus Münchshofen
-Bauort: Wirthswiese, Fl.Nr.141, Gem. Münchshofen**

Sachverhalt:

Die Stadt Teublitz plant den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Münchshofen auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 141 der Gemarkung Münchshofen, an der GVS Münchshofen – Premberg gelegen. Das Grundstück ist der derzeitige Festplatz und Bolzplatz des Ortsteils Münchshofen. In den Anlagen ist das Vorhaben zeichnerisch dargestellt.

Die Vorentwurfsplanung für das neue Gerätehaus wurde bereits im öffentlichen Teil der

Stadtratssitzung am 25.09.2025 vorgestellt. Derzeit ist das Planungsbüro mit der weiteren Detailplanung beschäftigt. Da mit einer längeren Genehmigungsphase zu rechnen ist und keine Änderungen an den Abmessungen des Gebäudes mehr zu erwarten sind, wurden parallel dazu die Unterlagen für den Bauantrag ausgearbeitet. Die Vorlage an das Landratsamt soll in der Kalenderwoche 5 erfolgen.

Das Grundstück Flur-Nr. 141, Gem. Münchshofen liegt gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan im Außenbereich nach §35 BauGB (Baugesetzbuch). Es handelt sich jedoch nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach §35 Abs. 1 BauGB, da die dort genannten Tatbestände nicht erfüllt werden.

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, 5 und 6 zu beachten.

Zu 1. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Das Grundstück Flur-Nr. 141 Gem. Münchshofen ist im Flächennutzungsplan als Sportplatz dargestellt und wird tatsächlich als Bolzplatz und Festwiese genutzt. Nach mehrjähriger Standortsuche im Ortsteil Münchshofen stellte sich dieses Grundstück aufgrund von Restriktionen (Größe, Erreichbarkeit, Gefälle, Verfügbarkeit) allerdings als einzig realisierbarer Standort heraus. Da nur eine Teilfläche des Grundstückes bebaut werden soll, kann es die Funktionen Bolzplatz und Festwiese auch weiterhin erfüllen.

Zu 5. Belange des Naturschutzes

Aufgrund der Lage im Außenbereich wird der Ausgleichsbedarf planerisch und rechnerisch ermittelt und von der Stadt Teublitz ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt voraussichtlich über noch nicht zugeordnete Wertpunkte auf der Ausgleichsfläche Fischhofacker für das Baugebiet Brunnäcker II. Hier ergaben sich mehr Punkte als für das Baugebiet erforderlich. Auch die sich möglicherweise auf das Hinterlieger-Grundstück Fl.-Nr. 142 Gem. Münchshofen verschiebende Festplatznutzung wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bewertet und ggf. ausgeglichen.

Zu 6. Wasserwirtschaft/Hochwasserschutz

Das Baugrundstück liegt im vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Naab. Bereits im Vorfeld erfolgten Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden. Die dortigen Vorgaben zur Einhaltung einer Mindesthöhe mit dem Fußboden und Ausgleich des verloren gehenden Retentionsraumes werden berücksichtigt.

Erschließung mit Wasser und Kanal:

Durch die bestehenden Leitungen ist die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (im Mischwassersystem) gesichert.

Straßenseitige Erschließung:

Eine Zufahrt zum Grundstück ist an der Gemeindeverbindungsstraße Münchshofen – Premberg bereits vorhanden, die Zufahrtssituation wird jedoch im Rahmen der Baumaßnahme nach den Feuerwehr-Vorgaben umgestaltet.

Beschluss:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB zu erteilen, sobald gleichlautende Unterlagen eingereicht sind und eine Beteiligung durch das Landratsamt erfolgt.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 12

**Antrag auf Baugenehmigung: Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (mit je 4 Wohneinheiten), 7 Fertiggaragen und 9 Stellplätzen
-Bauort: Jahnstraße 17, Fl.Nr. 103/22, Gem. Teublitz**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser (mit je 4 Wohneinheiten), 7 Fertiggaragen und 9 Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 103/22 der Gemarkung Teublitz, Jahnstraße 17. Das Grundstück ist die Parzelle 99 im Gebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Brandloh“, aus dem Jahre 1964. In den Anlagen ist das Vorhaben zeichnerisch dargestellt.

Ein Antrag für dieses Grundstück im gleichen Umfang wurde 2022 schon einmal eingereicht. Da sich nun die Höhe der Dachspitze von vormals 9,99 m auf 10,38 m erhöht hat, wird der Antrag nun nicht mehr als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt.

Es werden zudem Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Befreiung von der Baulinie und Baugrenzen:

Die Baulinie ist im Bebauungsplan „Brandloh“ als zwingende Linie auf der gebaut werden muss definiert. Sie regelt so die Gebäudefluchtlinie in der Jahnstraße.

Durch die Baugrenzen wird das Baufenster für Hauptgebäude und Garage auf dem Baugrundstück festgelegt.

Um eine Nachverdichtung mit 2 Gebäuden zu ermöglichen, können die Vorgaben des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden, da die Festsetzungen aus dem Jahre 1964 auf eine reine Bebauung mit Einfamilienhäusern abgezielt haben. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bereits mehrere Überschreitungen des vorgesehenen Baufensters, ebenso sind Abweichungen von der Baulinie festzustellen.

Befreiung Dachform Nebengebäude:

Im Bebauungsplan ist die Dachform für Nebengebäude geregelt, es handelt sich hierbei um ein Pultdach mit wenig Grad als Neigungswinkel, gemäß als flach geneigtes Pultdach vorgegeben, wie im Regelbeispiel dargestellt.

Die beantragten 7 Fertiggaragen sollen als Flachdach ausgeführt werden. Befreiungen dieser Art wurden bereits im Bebauungsplangebiet erteilt.

Befreiung Einbau von Dachgauben:

Die Regelbeispiele sehen keine Dachgauben vor.

Die geplanten Gebäude sollen jeweils eine große, nach Süden ausgerichtete Dachgaube erhalten. Die Dachgaube dient dazu, das Dachgeschoss als Wohnraum nutzbar zu machen. Es wurden im Bebauungsplangebiet bereits mehrere Dachgauben gebaut.

Befreiung von der Geschossigkeit:

Die zulässige Geschossigkeit für die Parzelle 99 liegt bei E + D (Erdgeschoss und Dachgeschoss).

Der Antragsteller plant die Gebäude im Sinne der Nachverdichtung jeweils mit E + 1 + D, also einem zusätzlichen Geschoss.

In diesem Bereich der Jahnstraße sind bereits 4 Wohngebäude mit einer Höhe über 10m vorhanden.

Befreiung von der Geschosshöhe:

Im Bebauungsplan ist eine Geschosshöhe von 2,75 m vorgesehen, im vorliegenden Antrag haben die Geschosse allerdings eine Höhe von 2,88 m. Rechnerisch ist das ein Unterschied von 13 cm, welcher keine Auswirkungen auf die Ansicht des Gebäudes hat. Eine höhere Geschosshöhe soll nach Begründung des Antragstellers die heutigen Standards vor allem für den Schallschutz gewährleisten.

Erschließung mit Wasser und Kanal:

Durch die bestehenden Leitungen ist die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (im Mischwassersystem) gesichert.

Straßenseitige Erschließung:

Eine Zufahrt zum Grundstück ist über die Straße „Jahnstraße“ vorhanden.

Das Baugrundstück liegt nach Überrechnung des Überschwemmungsgebietes der Naab nicht mehr innerhalb des vorläufig gesicherten Gebietes.

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt die beantragten Befreiungen und das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben nach §36 BauGB.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 13

**Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage
-Bauort: Schätzensgraben 15, Fl.Nr. 859/21, Gem. Katzdorf**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 859/21 der Gemarkung Katzdorf, Schätzensgraben 15. Das Grundstück ist die Parzelle 14 im Gebiet des qualifizierten Bebauungsplanes „Weiherdorf“. In den Anlagen ist das Vorhaben zeichnerisch dargestellt.

Es werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Befreiung von Nr. 4 „Regelquerschnitt Dachneigung“:

Für das Quartier A wurde eine Dachneigung für Walmdächer von 35°- 45° festgesetzt bei einer Bauweise mit E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss). Alternativ wurde für die Bauweise E+O eine Dachneigung für Walmdächer von 10°-20° vorgegeben (Gebäude höher, Dach flacher).

Der Antragsteller plant allerdings ein nur eingeschossiges Bauvorhaben (E) mit einer Dachneigung von 20°. Dieser Fall ist im Bebauungsplan nicht eindeutig geregelt. Bei einem weiteren Hauptgebäude in diesem Gebiet wurde bereits eine Befreiung für eine Bauweise E+D mit 20° Dachneigung vom Stadtrat erteilt, so dass hier bereits ein Bezugsfall vorliegt. Allerdings ergibt sich durch die eingeschossige Bauweise und die flache Dachneigung nun ein vergleichsweise niedriges Gebäude. Aufgrund der Größe der Baugrundstücke und der Einhaltung der Abstandsflächen unter den Gebäuden ist jedoch von ausreichend Belichtung und Belüftung auszugehen.

Befreiung von Nr. 5 „Baugrenze“:

Im Bebauungsplan wurden Baugrenzen für die Grundstücke festgesetzt.

Der Antragsteller plant den Bau eines Bungalows, so dass das Gebäude eine relativ große Grundfläche aufweist. Aufgrund des im Verhältnis sehr schmalen Zuschnitts des Baugrundstückes überschreitet das Bauvorhaben die Baugrenze im Osten an der breitesten Stelle um 68 cm. Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze kann gemäß § 35 Abs. 2 BauGB jedoch zugelassen werden. Überdies grenzt das Baugrundstück im Osten an den Bewirtschaftungsweg der Stadt zur Erschließung des Regenrückhaltebeckens an, so dass nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Befreiung von § 6 textliche Festsetzungen „Nicht überbaubare Grundstücksgrenze“:

Garagen sind straßenseitig nur innerhalb der Baugrenze zugelassen, so die Festsetzung des Bebauungsplanes.

Im vorliegenden Fall ist jedoch keine Überschreitung der Baugrenze nach vorne gegeben, sondern nur seitlich, sodass keine Beeinträchtigung bei der benachbarten Zufahrt entsteht.

Die Abweichung könnte zugelassen werden.

Erteilung einer Abstandsflächenübernahme für den Bewirtschaftungsweg zum Schätzensgraben:

Es wird eine Abstandsflächenübernahme für den Bewirtschaftungsweg zum Schätzensgraben beantragt.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes wäre lediglich eine schmale Bauweise möglich. Da das Gebäude als Bungalow gebaut wird, wird die Baufläche entsprechend größer und die erforderliche Abstandsfläche kommt nicht mehr vollumfänglich auf dem eigenen

Baugrundstück zu liegen. Sie fällt an ihrer breitesten Stelle mit 68 cm auf das Grundstück des Bewirtschaftungsweges.

Eine Abstandsflächenübernahme kann gewährt werden, da der Bewirtschaftungsweg der Zufahrt zum Regenrückhaltebecken und dem Schätzengraben dient und von daher unverbaut als Weg für die Dauer erhalten bleiben muss. Eine Wertminderung ist nicht zu erwarten, da es sich um kein klassisches Bauland handelt.

Darstellung der Abstandsflächen:

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes ist zur Berechnung der Abstandsflächen exakt die 41. Auflage der Bayerischen Bauordnung, Stand vom 01.01.2013 anzuwenden. (H bzw. H x 0,5, jedoch mindestens 3 m)

Der Planer stellt die Abstandsflächen allerdings nach dem aktuellen Regelwerk dar, welches H x 0,4, jedoch mindestens 3 m vorsieht.

Bei Anwendung der Abstandsflächenberechnung nach dem Bebauungsplan ergeben sich nur sehr geringfügige Änderungen, da die Gebäudehöhe gering ist. Eine Abstandsflächenübernahme auf den Wirtschaftsweg wird in jedem Fall weiterhin erforderlich.

Erschließung mit Wasser und Kanal:

Durch die bestehenden Leitungen ist die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (im Trennsystem) gesichert.

Straßenseitige Erschließung:

Eine Zufahrt zum Grundstück ist durch die Straße „Schätzengraben“ gesichert.

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB (auch bei Neuvorlage mit geänderter Abstandsflächenberechnung nach Bebauungsplan). Dem Antrag auf Abstandsflächenübernahme wird zugestimmt.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 14

**Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung von drei Modulhäusern - Bauort:
Brunnenstraße 12, Fl.-Nr. 102/6, Gemarkung Münchshofen**

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung von drei Modulhäusern auf dem Grundstück Flur-Nr. 102/6 der Gemarkung Münchshofen, Brunnenstraße 12.

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung vom 25.09.2025 mit Beschluss - Nr. 78 behandelt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde damals mit knapper Mehrheit erteilt. Aufgrund nicht rechtzeitig nachgereichter Unterlagen stellte die untere Bauaufsichtsbehörde jedoch das Verfahren ein. Nun hat der Antragsteller seine Planung optimiert und die notwendigen Unterlagen erneut eingereicht. Seit dem 01.10.2025 sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich (Stellplatzsatzung der Stadt Teublitz i. V. m. der Garagen- und Stellplatzverordnung). Diese hat der Antragsteller in den Unterlagen nun ebenfalls

dargestellt.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Brunnäckler II“ (§ 30 Abs. 1 BauGB). Es gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnäckler II“. Das Vorhaben benötigt jedoch mehrere Befreiungen.

Befreiung von den Grenzen des Baufeldes:

Die Parzelle 1 ist als ein Grundstück mit 687 m² und einem rechteckigen Baufeld im Bebauungsplan festgelegt.

Da die Modulhäuser untereinander Abstandsflächen benötigen, können nicht alle Modulhäuser innerhalb des im Bebauungsplan vorgesehenen Baufeldes angeordnet werden.

Befreiung von der Festsetzung der Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf der Parzelle 1:

Durch die bereits beschriebene Bebauung mit drei Modulhäusern muss von der Festsetzung der Bebauung mit einem Einfamilienhaus auf der Parzelle 1 befreit werden.

Befreiung von der Anzahl der Wohneinheiten auf der Parzelle 1:

Geregelt ist durch die Festsetzung des Bebauungsplanes: pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

Auf der Parzelle 1, welche als Ganzes zu betrachten ist, werden insgesamt 3 Modulhäuser errichtet, jedes dieser Modulhäuser stellt eine Wohneinheit dar.

Befreiung von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl:

Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes i. V. m. §19 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl II (GRZ II) 0,525 (=0,35*1,5).

In seinen Berechnungen gibt der Antragsteller die GRZ II mit einem Wert von 0,490 an. Die Ermittlung dazu ist nachvollziehbar.

Der Antragsteller beantragt dennoch eine Befreiung wegen angeblicher rechnerischer Überschreitung der Grundflächenzahl II (GRZ II) um 0,025.

Für die GRZ I ist ein Kennwert von 0,35 vorgegeben, der mit 0,26 auch eingehalten wird.

Befreiung von der maximalen Breite der Zufahrt von 6 m und deren Lage:

Durch Punkt 4 Abs.1 im Textteil des Bebauungsplanes wird vorgegeben, dass die Breite der Zufahrt maximal 6 m pro Grundstück betragen darf. Durch die Anordnung von jeweils 2 Längsparkplätzen vor den Modulhäusern A und C und die Zufahrt zu den Stellplätzen des Modulhauses B wird diese Vorgabe mit knapp 30m deutlich überschritten. Der Bebauungsplan sieht zudem die Zufahrt nur über die Brunnenstraße vor.

Erschließung:

Die Erschließung mit Wasser und Kanal im Trennsystem ist für die Parzelle 1 grundsätzlich gesichert. Es ist jedoch aufgrund der Vorgabe des Bebauungsplanes, der 1 Einfamilienhaus vorsah, auch nur jeweils ein Wasser-, Schmutzwasser- und Regenwasseranschluss tats.

baulich vorhanden.

Die Verteilung und Verlegung der Anschlüsse zu den Modulhäusern ist durch den Bauherren auf Kosten des Bauherrn sicherzustellen. Hierzu wird eine entsprechende Erschließungsvereinbarung geschlossen.

Die Zufahrt ist durch die bestehende Ortsstraße „Brunnenstraße“ und die neu erbaute Straße „Brunnacker“ gegeben, da es sich um ein Eckgrundstück handelt. Die straßenseitige Erschließung ist somit gesichert.

Hinweis zur Bauhöhe unter der Stromleitung:

Im Bereich der Parzelle 1, darf der höchste innerhalb der Baubeschränkungszone liegende Punkt (7 m beidseitig der Leitungsachse, der 20-Kv Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH) des Daches max. 6m über GOK liegen. Als Bezugspunkt gilt die Höhe (348,32m ü NHN) des Schachtes im Bereich der Einmündung der Spitzwegstraße. In den Antragsunterlagen sind alle Modulhäuser mit deutlich weniger Firsthöhe dargestellt. Sofern der geplante Rückbau der 20-KV Freileitung erfolgt ist, ist für Parzelle 1 eine maximale Firsthöhe von 9,65 m festgesetzt.

Bauturbo

Vor allem auf Grund der erforderlichen Befreiungen von der Überschreitung der Baugrenze, der Anzahl der zu errichtenden Gebäude und der Anzahl der Wohneinheiten auf einer Parzelle, sieht die untere Bauaufsichtsbehörde auch die Erforderlichkeit einer Abwägung nach § 246e BauGB, da die Grundzüge des Bebauungsplanes Brunnacker II berührt zu sein scheinen.

Bislang waren Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach §31 Abs.2 nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Nach dem neuen § 31 Abs. 3 BauGB kann nun zugunsten des Wohnungsbaus trotzdem befreit werden, wenn die Befreiung unter Würdigung nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Würdigung nachbarlicher Interessen:

Da die 3 Modulhäuser die erforderlichen Abstandsflächen untereinander einhalten und alle Abstandsflächen auf dem Baugrundstück liegen, erscheinen nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück errichtet. Die Baugrenze zur neuen Erschließungsstraße Brunnacker hin wird eingehalten, weshalb die dort im Bebauungsplan verortete Zufahrt des Oberligers nicht beeinträchtigt ist. An der Brunnenstraße liegt die Zufahrt des Nachbarn nicht an der Grundstücksgrenze, weshalb es hier nicht zu Sichtbehinderungen kommen kann. Die straßenseitig als Eingrünung vorgesehenen Bäume können auch in 2 Gruppen gepflanzt werden, alternativ als grüne Mitte zwischen den Modulhäusern.

Nach Bebauungsplan sind pro selbständigem Gebäude 2 Wohneinheiten zulässig. Dies könnten auf Grund der zulässigen Größe der Gebäude auch 2 Familien sein.

Die Modulhäuser stellen 3 Wohneinheiten dar. Aufgrund der Wohnfläche von jeweils 44 m² ist allerdings jeweils auch nur von 1 (max. 2) Bewohnern auszugehen.

Vereinbarkeit öffentliche Belange:

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Brunnäcker II wurden sämtliche Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die Abwägungsbeschlüsse wurden mitgeteilt und der Bebauungsplan (zwischenzeitlich Stand 1. Änderung) hat Rechtskraft erlangt. Über die im Bebauungsplanverfahren abgeprüften und abgewogenen öffentlichen Belange hinaus, sind durch die 3 Modulhäuser keine weiteren Betroffenheiten erkennbar.

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen:

Siehe Vereinbarkeit öffentliche Belange.

Die Umweltauswirkungen wurden im Bebauungsplanverfahren (mit Grünordnung und Ausgleichsplanung) abgearbeitet. Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen durch 3 Modulhäuser sind nicht erkennbar.

Auflagen:

Die Zustimmung der Gemeinde kann unter Auflagen erteilt werden.

- Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Vereinbarung eines Bauzwanges ist nicht erforderlich, da dieser über den Bebauungsplan sowieso vorgegeben wurde.
- Der Antragsteller hat mit der Stadt Teublitz eine Vereinbarung über die Weiterverteilung der Hausanschlüsse, deren Bau, Baukostentragung, Eigentum, Unterhaltsverpflichtung und Unterhaltskostentragung zu schließen. Dazu ist ein Leitungsplan mit geplanten Grundstücksgrenzen vom Antragsteller zu liefern.

Stadtrat Pretzl erkundigt sich, ob alle 3 Wohneinheiten getrennte Wasser- und Kanalanschlüsse bekämen.

Stadtbaumeisterin Eichinger erläutert, dass die Verteilung und Verlegung der Anschlüsse zu den Modulhäusern durch den Bauherren auf dessen Kosten sicherzustellen sei. Hierzu werde eine entsprechende Sondervereinbarung mit dem Eigentümer geschlossen.

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen und zum Bauvorhaben nach § 36 BauGB.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird unter der genannten Auflage erteilt.

Ungeändert beschlossen Ja 14 Nein 5 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 15

Dorferneuerung Saltendorf

- Entsendung eines Vertreters der Stadt in den Vorstand

Sachverhalt:

Im Rahmen des Dorferneuerungsverfahrens Saltendorf soll am 24.03.2026 die Wahl des Vorstandes der Teilnehmergeinschaft erfolgen.

Die Vorstandschaft besteht aus 3 Vorständen, für die jeweils auch ein Stellvertreter gewählt wird. Den Vorsitz übernimmt ein verbeamteter Vertreter des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE).

Dem Vorstand gehört gemäß Art. 4 Abs. 3 Satz 6 AGFlurbG (Ausführungsgesetz zum Flurbereinigungsgesetz) auch ein Vertreter der Stadt an, der nicht gewählt, sondern zusammen mit einem Stellvertreter von der Stadt benannt wird.

Das ALE bittet die Stadt bis zum 13.03.2026 um Übersendung eines entsprechenden Stadtratsbeschlusses.

Zur Information (aus dem Schreiben des ALE vom 14.01.2026):

Die Mitglieder des Vorstandes bilden zusammen mit dem beamteten Vorsitzenden den Vorstand der Teilnehmergeinschaft, der die Geschäfte der Teilnehmergeinschaft zu führen hat und dem somit wichtige Aufgaben obliegen.

Gewählt werden können grundsätzlich alle natürlichen Personen, die nach bürgerlichem Recht unbeschränkt geschäftsfähig sind; sie müssen nicht Grundstückseigentümer im Verfahrensgebiet (Flurbereinigungsgebiet) oder Landwirte sein.

Zur Vorbereitung der Wahl (z. B. Druck von Wahlzetteln) sollen nunmehr Kandidaten benannt werden, die o. a. Voraussetzungen erfüllen und Bereitschaft zur Annahme des Ehrenamtes zeigen. Deshalb wird gebeten, in geeigneter Weise (z. B. Bürgerversammlung) einen Wahlvorschlag zu erstellen, der mindestens 6 Kandidaten enthält.

Im Wahlvorschlag sollen Name, Vorname und vollständige Adresse der Kandidaten angegeben werden, damit spätere Verwechslungen vermieden werden.

Die Aufnahme in den Wahlvorschlag ist nicht Bedingung für die Wählbarkeit. Der vordruckte Wahlzettel wird auch Leerzeilen enthalten, in die andere Namen eingetragen

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt als Vertreter der Stadt Teublitz den amtierenden Bürgermeister und als dessen Stellvertreter den 2. Bürgermeister im Amt in den Vorstand der Teilnehmergeinschaft zu entsenden.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
--

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 25.09.2025 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung**1. Veranstaltungstermine 2026 mit städtischem Bezug**

Die Stadt Teublitz plant auch im Jahr 2026 eine Vielzahl eigener Veranstaltungen sowie Events mit städtischem Bezug. Neben mehreren Großveranstaltungen finden regelmäßig weitere Angebote statt, die monatlich bzw. halbjährlich veröffentlicht werden, insbesondere in der Stadtbücherei, dem Kinder- und Jugendtreff, dem Ferienprogramm sowie dem Seniorenprogramm.

Die wesentlichen Veranstaltungstermine 2026 im Überblick:

- **31.01. / 28.02. / 28.03.** – Reparatur-Café (1. Quartal)
- **31.01. – 16.02.** – Deiblitzer Faschingsgaudi
 - 31.01. Rumml-Party
 - 03.02. Seniorenfasching
 - 12.02. Rathaus-Sturm
 - 16.02. Kinderfasching
- **21.02.** – Ehrenabend
- **15.04.** – Baumpflanzung für Neugeborene (Jahrgang 2025)
- **22.04.** – Wirtschaftsempfang Städtedreieck
- **24.04.** – Neubürger-Empfang (1. Halbjahr)
- **25.04.** – Eröffnung Neue Stadtbücherei
- **02.05.** – Ehrensitzung des Stadtrats
- **08.05. – 17.05.** – Familienwoche (inkl. Kulturfahrt am 09.05.)
- **13.05. – 17.05.** – Volksfest
- **13.06. – 03.07.** – STADTRADELN
- **01.08.** – Veranstaltung „40 Jahre Jugendarbeit Teublitz“
- **15.08.** – Städtedreieckslauf
- **21.08. – 23.08.** – Mittelalterfest „Horto Historico“
- **26.09.** – Inku-Con in Teublitz
- **23.10.** – Neubürger-Empfang (2. Halbjahr)
- **14.11. / 15.11.** – Volkstrauertage
- **04.12. – 06.12.** – Weihnachtsmarkt

Weitere Termine (u.a. ISEK-Veranstaltungen, Bürgerversammlungen) werden ergänzend im Jahresverlauf bekannt gegeben.

2. Kommunalwahl am 8. März

Der Gemeindewahlausschuss hat in seiner Sitzung am 20.01.2026 über die eingegangenen Wahlvorschläge entschieden. Es wurde kein Vorschlag zurückgewiesen.

Zugelassen wurden bei der Bürgermeisterwahl:

Ordnungs- zahl	Name des Wahlvorschlagsträgers (Kennwort)	Bewerberin oder Bewerber	Jahr der Geburt
01	Christlich-Soziale Union in Bayern e.V.	Beer Thomas Erster Bürgermeister	1968
02	FREIE WÄHLER	Pretzl Markus IT-Berater, Stadtrat, Katzdorf	1989

Zugelassen wurden bei der Stadtratswahl:

Ordnungs- zahl	Name des Wahlvorschlagsträgers (Kennwort)	Kurzbezeichnung	Anzahl Bewerber- innen/Bewerber
01	Christlich-Soziale Union in Bayern e.V.	CSU	20
02	FREIE WÄHLER	FREIE WÄHLER	15
03	Alternative für Deutschland	AfD	5
05	Sozialdemokratische Partei Deutschlands	SPD	20
06	Die Linke	Die Linke	8

Anfragen in öffentlicher Sitzung

Anfrage von Stadtrat Pretzl im Vorfeld der Sitzung:

Im Rahmen der nächsten Stadtratssitzung bitte ich um Beantwortung der folgenden Fragen der FW-Fraktion (E-Mail vom 14.01.26):

1. Bericht des gKU – Berichtsjahr 2025

Da derzeit kein Mitglied der Freien Wähler im gKU vertreten ist, bitten wir um eine Zusammenfassung bzw. einen Bericht über die wesentlichen Entwicklungen und Ergebnisse des gKU für das Jahr 2025.

- Auskunftspflichten und Berichtspflichten sind grundsätzlich qualitativ unterschiedlich einzuordnen. Die Berichtspflichten sind - wie in jedem Kommunalunternehmen - per Satzung bzw. per Gesetz geregelt und unterliegen geregelten Erstellungsfristen. Lagebericht und Jahresabschluss muss bis 30.06.2026 für das Wirtschaftsjahr 2025 erstellt werden. Erst nach Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer können die Wirtschaftszahlen dem Verwaltungsrat - und erst hiernach veröffentlicht werden. Ein einzelnes Stadratsmitglied ist weder die Stadt, noch ein Organ im Sinne des § 5 Abs. 6 der Unternehmenssatzung und damit eigentlich grundsätzlich nicht auskunftsberechtigt.

Als pauschale Information ist ein kurzer Bericht im RIS bereitgestellt.

2. Regelmäßige Bereitstellung von Protokollen

Ist es möglich, die Protokolle des gKU künftig auch den Fraktionen zur Verfügung zu stellen, die in diesem Gremium nicht vertreten sind, um eine vollständige Informationslage im Stadtrat sicherzustellen?

- ☞ Ein generelles Überlassen von Protokollen ist nicht möglich. Dies ergibt sich schon aus der eigenen Rechtsstellung des gemeinsamen Kommunalunternehmens als Anstalt des öffentlichen Rechts mit der grundsätzlichen Nicht-Öffentlichkeit der Sitzungen (Art. 89 Abs. 1 Satz 1 GO). Das grundsätzliche Schutzinteresse an der Vertraulichkeit der Beratung des internen Organs, Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen, Entscheidungen von Vergabe- und Personalangelegenheiten überwiegen hier. Die Regelung des § 5 Abs. 6 der Unternehmenssatzung (Der Verwaltungsratsvorsitzende hat der Stadt Burglengenfeld und der Stadt Teublitz sowie deren Organen auf Verlangen Auskunft über alle wichtigen Angelegenheiten des gemeinsamen Kommunalunternehmens zu geben.) bezieht sich nach der Rechtssystematik auf per Beschluss anlassbezogene angeforderte Angelegenheiten.

3. **Feuerwehr – Einschätzung zu stationären Batteriespeichern**

In vergangenen Sitzungen wurde wiederholt über das Thema stationäre Batteriespeicher und damit verbundene Risiken gesprochen. Wir bitten daher den Kommandanten der Feuerwehr um eine fachliche Einschätzung:

- Reicht die derzeitige Ausrüstung aus, um Brände von stationären Batteriespeichern effektiv zu bekämpfen?
 - Falls nein: Welche zusätzliche Ausrüstung wäre erforderlich?
 - Und: Decken sich diese Bedarfe mit den im Feuerwehrbedarfsplan gemeldeten Anforderungen?
- a) Wasserversorgung bei den Batteriespeichern
Die Löschwasserversorgung wurde optimiert und ist inzwischen ausreichend. Wasser ist als Löschmittel ungeeignet und würde dabei den Boden kontaminieren. Es wird zur Kühlung umliegender Container und auch für das Wasser Schaumgemisch benötigt.
- b) Löschmittel/-technik Batteriebrand
Beim HLF20 soll eine CAFS-Anlage verbaut werden (Batteriebrände bei Autos, Gefahrenpotential Lämpfe). Mit diesem Löschmittel können Batteriebrände effektiv und mit möglichst geringem Wasserverbrauch gelöscht werden (wenig Umweltverschmutzung). CAFS ist ein Druckluftschaumgemisch und macht nur bei Neufahrzeugen Sinn, nachrüsten ist daher nicht vorgesehen.
- c) Das Öffnen der Container könnte problematisch werden und sollte nicht zwingend mit einer Flex (Funkenflug) erfolgen. Hier gibt es ein CobraCut System, welches man auf Rollcontainern bekommt. Dabei wird unter extremen Druck ein Wasserstrahl mit wenig Wassermenge geschossen, welcher Metalle schneiden und die erste Löschwirkung erfüllen kann.
- d) Sonderschaummittel (könnte evtl. der Betreiber vorhalten, oder bei der FF gelagert werden). FF Münchshofen sollte Kanister davon bekommen und einen Erstangriff (sofern Container schon offen) durchführen.
- e) CO-Melder in den Containern

Diese schlagen i. d. R. bei solchen Bränden als erstes an und somit kann die Feuerwehr schneller alarmiert werden.

Bei Aufstellung des aktuellen Feuerwehrbedarfsplans waren die Batteriespeicheranlagen noch nicht konkret. Ein CobraCut System kostet ca. 50T€. Die CAFS-Anlage kostet ca. 13 T€ - 27 T€ (ist für das neue HLF20 vorgesehen).

Weitere Anfragen:

1. In Bezug auf die Beantwortung der Frage zur Bereitstellung von Protokollen beschäftigt Stadtrat Pretzl, wie eine nicht im Ausschuss vertretene Fraktion über die Ergebnisse der Gremiumssitzungen informiert werde.

Erster Bürgermeister Beer erklärt, dass man dem Stadtratsgremium einen Bericht abgeben könne, es aber keine Auskunftspflicht einem einzelnen Stadtrat gegenüber gebe. Um eine transparente Informationsweitergabe zu gewährleisten, werde dem Stadtratsgremium künftig der Wirtschaftsbericht des gKU zur Verfügung gestellt.

2. Weiterhin möchte Stadtrat Pretzl erfahren, ob die Stadt dem Betreiber eines Batteriespeichers Auflagen erteilen könne, wonach ein bestimmtes Löschsystem vorhanden sein müsse.

Stadtbaumeisterin Eichinger geht davon aus, dass die Betreiber wohl bereits durch höher beteiligte Stellen derartige Auflagen erhalten würden.

3. Stadträtin Münz regt nachdrücklich dazu an, aufgrund der von ihr befürchteten Wasserbelastung und wegen Eindringens von Schadstoffen in den Boden über den Bau von Batteriespeichern noch einmal gründlich nachzudenken.

Erster Bürgermeister Beer betont, das Gremium nehme die Bedenken zur Kenntnis.

4. Stadtrat Bitterbier erkundigt sich nach dem konkreten Baubeginn der Fußgängerbrücke zur Höllohe.

Erster Bürgermeister Beer erläutert, dass die Baufirma bereitstehe, jedoch witterungsbedingt noch nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden konnte. Geplant sei der Baubeginn je nach Witterung für die kommende oder die darauffolgende Woche.

5. Stadträtin Münz bringt vor, dass das Personal des Recyclinghofes streng und unfreundlich gegenüber den Abliefernden sei. Es interessiere sie, welche Kosten für die Stadt Teublitz im Vergleich zu vorher anfallen.

Erster Bürgermeister Beer befindet einen Vergleich als schwierig, da für den neuen Interkommunalen Recyclinghof der Zweckverband Städtedreieck zuständig sei und hier drei Städte mitzahlen. Nunmehr betrage das Einzugsgebiet 35.000 Einwohner statt zu vorher 8.000 Teublitzer Bürger und pro Einwohner werde eine Umlage gezahlt, was eine Vergleichsrechnung zu früher kaum zulasse. Das Personalthema werde man mit den betroffenen Personen besprechen.

6. Stadträtin Frey-Forster interessiert, ob die Uhrzeiten beim Tempolimit „30“ km/h beim Kindergarten in der Münchshofener Straße von der Stadt selbst vorgegeben worden seien.

Stadtbaumeisterin Eichinger erklärt, man habe die Zeiten bewusst großzügig ausgelegt, um dadurch eine möglichst lange Verkehrsberuhigung zu erreichen.

7. Stadtrat Fleischmann bittet darum, den Stadtplan in der Schautafel beim Friedhof Teublitz auszutauschen, da dieser sehr veraltet sei.

Erster Bürgermeister Beer sichert eine Aktualisierung zu.

Ende der Sitzung: 20:55

Der Vorsitzende:

Die Niederschriftsführerin:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Manuela Mandl
Niederschriftsführerin