Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 29.01.2026 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötlsteinstraße 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: Schätzengraben 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 Bezahlsystem 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 solle.

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 Vermögenshaushaushalt Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 Komm HV – Zuführung zur allgemeinen Rücklage	 2.612.709,52 -	 - 198.583,10	 2.612.709,52 198.583,10
+ 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 Durführung 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 neugeregelt 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 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).

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 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 Zugangssystem

Bisherige Regelung:

(1) *Der Zugang zum Mehrgenerationenhaus erfolgt über ein elektronischen 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:

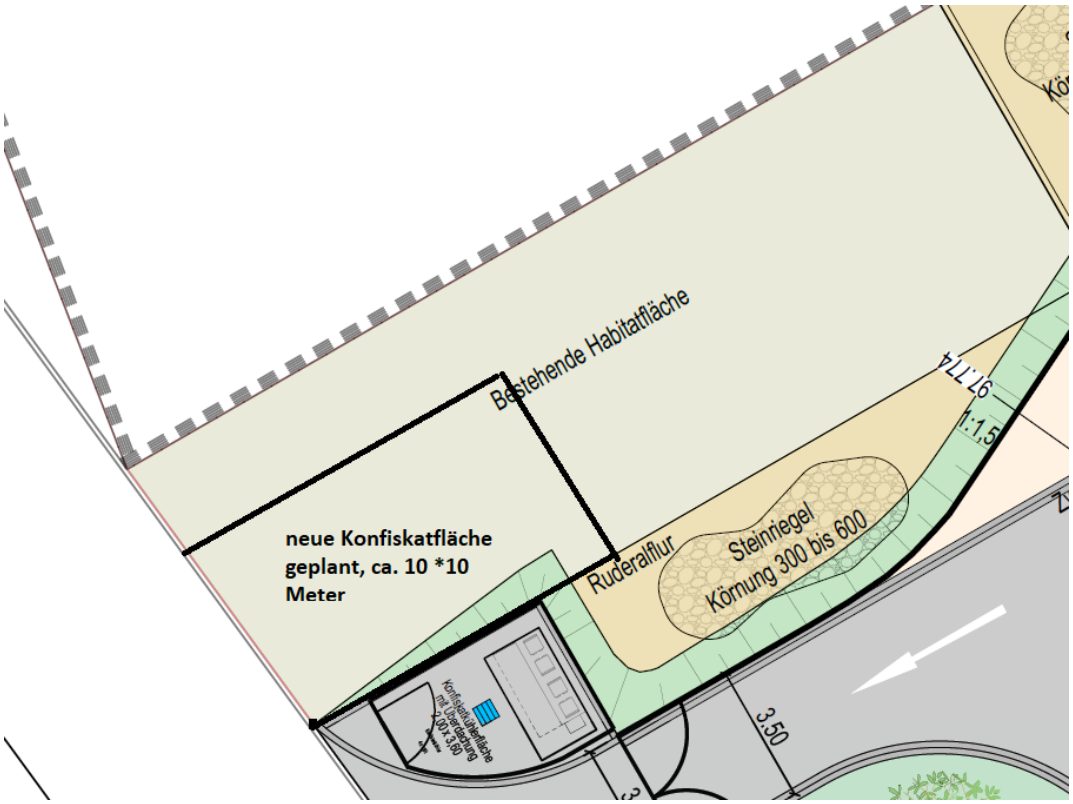
Die Konfiskatanlage im Städtedreieck wird seit ihrer Inbetriebnahme Ende 2023 sehr gut angenommen. Der Zweckverband für Tierkörper- und Schlachtabfallbeseitigung Plattling (kurz: ZTS) muss mindestens einmal pro Woche die vorhandenen Mülltonnen entleeren.

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.



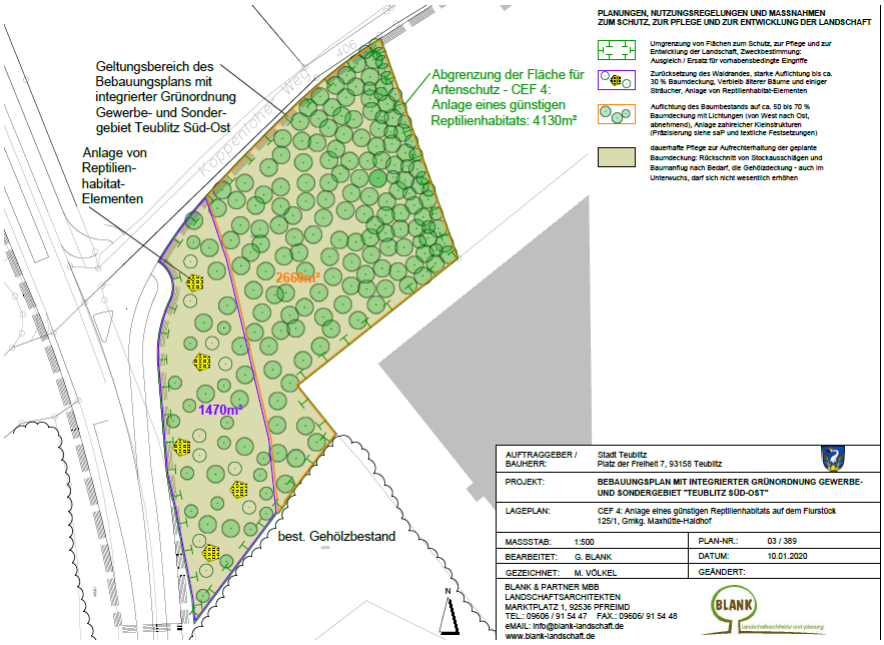
(Auszug aus dem Bauantrag zum Recyclinghof)

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.



nicht maßstäblich

(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 Straßenbestandverzeichnis 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, nähe Feldlweg:

Die Baureihe nähe Feldlweg 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 Zeltdach 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 „Feldlweg“ an.
Im Feldlweg 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 Feldlweg gelegen ist, könnte somit als erschließbar angesehen werden.

Dies gilt jedoch nicht für alle daran anschließenden „Parzellen“. Der Antragsteller plant deshalb den Feldlweg 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 Feldlweg 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 Rötlsteinstraße und Feldlweg in Betracht gezogen, da diese Grundstücke teilweise auch schon erschlossen waren.
Eine städtebauliche Entwicklung zwischen Feldlweg 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 zur 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.

<u>Zu 1. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.</u>
Das Grundstück Flur-Nr. 141 Gem. Münchshofen ist im Flächennutzungsplatz 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.

<u>Zu 5. Belange des Naturschutzes</u>
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 Fischhofäcker 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.

<u>Zu 6. Wasserwirtschaft/Hochwasserschutz</u>
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.

<u>Erschließung mit Wasser und Kanal:</u>
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: Schätzengraben 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, Schätzengraben 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 Schätzengraben:

Es wird eine Abstandsflächenübernahme für den Bewirtschaftungsweg zum Schätzengraben 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 Abstandflächenübernahme 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 „Brunnäcker II“ (§ 30 Abs. 1 BauGB). Es gilt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnäcker 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 „Brunnäcker“ 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 Brunnäcker 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 Abstandflächen auf dem Baugrundstück liegen, erscheinen nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück errichtet. Die Baugrenze zur neuen Erschließungsstraße Brunnäcker hin wird eingehalten, weshalb die dort im Bebauungsplan verortete Zufahrt des Oberliegers 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 Teilnehmergemeinschaft 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 Teilnehmergemeinschaft, der die Geschäfte der Teilnehmergemeinschaft 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 vorgedruckte 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 Teilnehmergemeinschaft 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.** – Inklu-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 Stadtratsmitglied 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 Kommunalunternehmen 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 Läpple). 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:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Die Niederschriftführerin:

Manuela Mandl
Niederschriftführerin

Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 23.04.2026 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötlsteinstraße 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.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellt Stadträtin Münz einen Antrag zur Geschäftsordnung, in welchem sie die Absetzung der ersten beiden Tagesordnungspunkte beantragt. Als Begründung führt sie folgende Argumente an:

„Das neue Stadtratsgremium ist bereits für die kommenden 6 Jahre gewählt und steht fest – da kann es doch nicht sein, dass das alte Gremium dem neuen in der letzten Stadtratssitzung den Weg für die kommenden Jahre vorgibt.
Zu der Finanzplanung für das Investitionsprogramm für die Jahre 2026 - 2029 gab es zur Fraktionssitzung noch keine Beschlussvorlage im Ratsinfo. Wir gingen davon aus, dass dies nur eine Bekanntmachung an dieser Stelle ist.“

Der Antrag wird mit 1:20 abgelehnt.

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

Funktion **Name, Vorname**	**Bemerkung**
Erster Bürgermeister	
Beer, Thomas	
Stadtratsmitglieder	
Beer, Georg	
Bitterbier, Andreas	
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Agnes	
Haberl, Matthias	
Hintermeier, Christian	
Kruschwitz, Johanna	
Liebl, Benjamin	
Liebl, Jasmin	
Münz, Maria	
Niederalt, Georg	
Pretzl, Markus	
Quaas, Hannah	
Sander, Sven	
Schmid, Johann	
Spitzner, Thomas	
Wilhelm-Dorn, Saskia	
Wutz, Robert	
Niederschriftführerin	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Beer, Georg, Stadtkämmerer	
Eichinger, Sabine	
Fyrguth, Thomas, Verwaltungsfachwirt	
Härtl, Franz	
Janus, Doris	

Nicht anwesend waren:

Funktion **Name, Vorname**	**Bemerkung**

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

. Begrüßung

. Genehmigung der Niederschrift

1. Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Jahr 2026

2. Finanzplanung und Investitionsprogramm für die Jahre 2025 - 2029

3. Erlass einer Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) für Grundstücke an der Regensburger Straße und Dr.-Friedrich-Flick-Straße

4. 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz-Süd-Ost"
- Beschlussfassung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Fachstellen

5. Antrag auf teilweise Einziehung des öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges "Reixentalweg"

6. Widmung der neu gebauten Erschließungsstraße im Neubaugebiet "Brunnäcker II" gemäß Art. 6 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz

7. Berufung von Feldgeschworenen für die Gemarkungen Teublitz und Premberg - Wahl durch den Stadtrat nach Art. 11 Abs. 3 Abmarkungsgesetz

8. Erneuerung eines Querungsbauwerks über den Grünwinkelgraben - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

9. Errichtung einer Bedarfsampel an der Kreisstraße SAD5, Bereich Höllohe Abschluss einer Vereinbarung mit dem Landkreis Schwandorf

10. Dorferneuerung Saltendorf
- Abschluss einer Kostenvereinbarung zur Aufstellung des Dorferneuerungsplanes

11. Dorferneuerung Saltendorf
- Abschluss einer Kostenvereinbarung für Vermessungsleistungen und allg. Betrieb

12. Aufnahme von Verpflichtungen zur Kitzrettung in landwirtschaftliche Pachtverträge
- Antrag der Stadträte Johanna Kruschwitz und Andreas Ferstl

. 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 **29.01.2026** wird genehmigt.

Abstimmung:

21 zu 0

Beschluss-Nr. 27

Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Jahr 2026

Sachverhalt:

Stadtkämmerer Georg Beer erläutert die vorliegende Haushaltsplanung:

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

als Kämmerer unserer Stadt ist es meine Aufgabe, Ihnen den Haushalt für das Jahr 2026 vorzustellen und einzuordnen. Statt immer umfangreicherer Ausgaben und einem „Rekord-Haushalt“ nach dem anderen, liegt dieses Jahr ein Etat vor, der beim Vermögenshaushalt kleiner ist als sein Vorgänger.

Das bedeutet auch: Einschnitte bei Ausgaben und damit bei den öffentlichen Leistungen. Die Einnahmenseite weiter optimieren und verbessern. Solche Entscheidungen fallen nie leicht. Doch sie sind notwendig, um die finanzielle Handlungsfähigkeit unserer Stadt langfristig zu sichern. Wie bereits im letzten Jahr angedeutet, müssen wir konsequent sparen, die Pflichtaufgaben mehr in den Fokus rücken und die Schuldentilgung forcieren.

Etliche Haushaltstitel haben sich gegenüber vergangenen Jahren auf einem hohen Level eingependelt. Viele freiwillige Leistungen sind aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger auf zunehmend hohem Niveau zur Selbstverständlichkeit geworden. Die Grenze des Leistbaren und immer weiter „Draufsattelns“ ist aber erreicht. Viele vergessen, dass die dauerhafte Sicherstellung vieler Leistungen einen großen Teil der kommunalen Ressourcen – und zwar sowohl finanziell als auch personell – bindet.

Der Haushalt 2026 zeigt jedoch auch, dass die Stadt Teublitz nicht vor den Herausforderungen der Zukunft zurückschreckt. Wir investieren nach wie vor in die

Infrastruktur, in die Bildung unserer Kinder und die Lebensqualität aller Generationen. Es ist ein Haushalt, der Mut zeigt, der nicht von Angst geprägt ist, sondern von dem Willen etwas zu bewegen und Zukunft zu gestalten.

Auch dieses Mal trafen sich die Fraktionssprecher schon traditionell bereits im 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 2026 mitzuwirken. Diese transparente Vorgehensweise war wiederum sehr konstruktiv und zielführend. Dem Haupt- und Finanzausschuss wurde dann am 12.03.2026 das gesamte Zahlenwerk erläutert. Vier Wochen später traf man sich abermals in diesem Kreis und ging noch auf weitere Inhalte und Fragen zum Haushalt ein.

2026 erreicht der Gesamthaushalt ein Volumen von 30.453.800,- Euro und verringert sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,05 %.
Wie bereits im letzten Jahr angekündigt ist auch dieses Jahr wieder ein Darlehen eingeplant.

Ich darf Ihnen nun in aller Kürze die wichtigsten Zahlen und Daten der Haushaltssatzung und des Haushaltsplanes für 2026 anhand des Vorberichts vorstellen:
Dieser startet zuerst wieder mit allgemeinen Informationen über die Entwicklung unserer Stadt. Wir sehen die Darstellung der Einwohnerzahlen, auch im Vergleich mit unseren Nachbarstädten. Auch die Verteilung der Einwohner auf die einzelnen Stadtteile ist dargestellt. Danach folgt die Anzahl der Kinder im Stadtgebiet nach Altersgruppen auf Seite 4. Auf hohem Niveau eingependelt hat sich die Entwicklung der Betriebskostenförderungen für die Kindertageseinrichtungen. Dann gibt es Informationen über unsere Schülerzahlen und die Schülerbeförderung.

Nun zu den Haushaltzahlen selbst ab Seite 8: Der Verwaltungshaushalt ist sowohl bei den Einnahmen als auch bei den Ausgaben mit einem Betrag von 20.498.100,- € festgesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung um 5,04 % zum letzten Jahr. Der Vermögenshaushalt weist ein Volumen bei den Einnahmen und Ausgaben von 9.955.700,- € auf.
Es ergibt sich somit ein Gesamthaushalt von 30.453.800,- €. Damit verringert sich der Gesamthaushalt im Vergleich zum Vorjahr um 1.284.400,- €.

Einnahmen im Verwaltungshaushalt:

Der Einnahmeansatz bezüglich der Grundsteuer erhöht sich ganz leicht gegenüber den veranschlagten Beträgen des Vorjahres. Bei der Gewerbesteuer ist auf der Einnahmenseite ein Aufwärtstrend zu erkennen. Im Haushaltsjahr 2026 gehen die Einnahmen beim Anteil an den Gemeinschaftssteuern (Einkommenssteuer, Umsatzsteuerbeteiligung) sowie dem Einkommenssteuerersatz nach oben. Bei den Schlüsselzuweisungen ist leider ein starker Rückgang auf 2.282.900,- Euro erfolgt. Die Einnahmen aus Verwaltung und Betrieb konnten die hohen Ansätze des letzten Jahres abermals übertreffen und bleiben mit 6.245.800,- Euro auf konstant hohem Niveau. Die sonstigen Finanzeinnahmen steigen gegenüber dem Vorjahr auf 769.800,- Euro.

Einnahmen aufgeschlüsselt nach den Gruppierungen:

	2026	Differenz %	2025
Grundsteuer A und B (000/001)	1.014.200,00 €	+ 4,31 %	972.300,00 €
Gewerbesteuer (003)	2.853.000,00 €	+ 35,86 %	2.100.000,00 €
Anteil an den Gemeinschaftssteuern (01)	6.577.800,00 €	+ 7,07 %	6.143.400,00 €
Schlüsselzuweisungen (041)	2.282.900,00 €	- 33,23 %	3.419.200,00 €
Sonst. Steuern und allgem. Zuweisungen	754.600,00 €	+ 6,06 %	711.500,00 €
Einnahmen aus Verwaltung und Betrieb (1)	6.245.800,00 €	+ 12,35 %	5.559.300,00 €

Sonstige Finanzeinnahmen (2)	769.800,00 €	+ 26,55 %	608.300,00 €
Gesamt:	**20.498.100,00 €**	**+ 5,04 %**	**19.514.000,00 €**

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

Ausgaben des Verwaltungshaushalts:

Die Personalkosten betragen insgesamt 4.659.800,- Euro (Vorjahr: 4.473.700,- Euro). Die Kostenmehrung ergibt sich hauptsächlich durch die eingerechneten tariflichen Erhöhungen der Gehälter, Vergütungen und Löhne im Öffentlichen Dienst und der Umsetzung des Mensakonzeptes nach dem Schulan- und Umbau.

Der Ansatz bei der Gewerbesteuerumlage steigt nach der leichten Senkung im letzten Jahr wieder leicht und wird in Höhe von 262.800,- Euro veranschlagt. Im letzten Jahr betrug die Umlage 193.400,- Euro. Der Hebesatz bei der Gewerbesteuer bleibt im Jahr 2026 unverändert bei 380 von Hundert. Im Bereich des sächlichen Verwaltungs- und Betriebsaufwands ist ebenfalls ein Anstieg zu verzeichnen.

Die Zinsausgaben für die Darlehen werden unter Berücksichtigung der Neuaufnahmen im Verwaltungshaushalt mit 399.400,- Euro eingeplant.

	2026	Differenz %	2025
Personalausgaben	4.659.800,00 €	+ 4,16 %	4.473.700,00 €
Sächlicher Verwaltungs- und Betriebsaufwand	4.324.100,00 €	+ 4,86 %	4.123.800,00 €
Zuweisungen und Zuschüsse	4.016.700,00 €	+ 6,54 %	3.770.300,00 €
Sonstige Finanzausgaben	7.497.500,00 €	+ 4,92 %	7.146.200,00 €
Gesamt:	**20.498.100,00 €**	**+ 5,04 %**	**19.514.000,00 €**

Zur Umlagekraft und Steuerkraft ist folgendes zu erwähnen:

Für das Jahr 2026 beträgt die Umlagekraft 11.869.290,- Euro. Im Vorjahr waren es 8.811.741,- Euro. Dies entspricht einer Mehrung um 3.057.549,- Euro.

Die Steuerkraft beträgt für dieses Jahr 9.133.959,- Euro. Im Vorjahr waren dies 6.824.493,- Euro.
Die Steuerkraft je Einwohner (8.060 zum 31.12.2024) beträgt 1.133,25 Euro (Vorjahr: 859,72 Euro).

Kreisumlage:

Der Umlagesatz, welcher vom Kreisrat beschlossen und über die Haushaltssatzung festgesetzt wird, liegt dieses Jahr bei 46,00 %. Ein Minus von 0,5 Prozentpunkte. Trotz dieser Senkung entrichtet die Stadt Teublitz so viel Kreisumlage wie noch nie. Aufgrund der gestiegenen Umlagekraftzahlen zahlen wir in diesem Jahr mit 5.459.900,- Euro (+ 1.362.400,- Euro) deutlich mehr.

Im Haushaltsjahr 2026 wird eine Zuführung zum Vermögenshaushalt in Höhe von 1.286.000,- Euro erwirtschaftet. Die Mindestzuführung beträgt 1.185.958,82 Euro. Die sog. freie Finanzspanne beziffert sich somit auf 100.041,18 Euro.

Einnahmen des Vermögenshaushalts:

Der Vermögenshaushalt wird einerseits durch die Zuführungen aus dem Verwaltungshaushalt finanziert. Der Rest setzt sich zusammen aus Einnahmen aus der Veräußerung von Anlagevermögen (1.039.700,- Euro), Beiträgen und ähnlichen Entgelten (470.000,- Euro) sowie aus Zuweisungen und Zuschüssen von insgesamt 6.635.600,- Euro für diverse Projekte. Hier steckt auch das Investitionsbudget mit 1.091.885,- Euro drin. Des Weiteren sind im Bereich der Kredite Neuaufnahmen in Höhe von 436.000,- Euro vorgesehen.

	2026	Differenz %	2025
Zuführung vom Verwaltungsh. (.30000)	1.286.000,00 €	- 48,46 %	2.495.100,00 €
Zuführung vom Verwaltungsh. (.30300)	88.400,00 €	+ 103,22 %	43.500,00 €
Entnahmen aus den Rücklagen (.31000)	0,00 €	0,00 %	0,00 €
Entnahmen aus den Sonderrücklagen (.31300)	0,00 €	0,00 %	0,00 €
Einn. aus Vermögensveräußerung (.34000)	1.039.700,00 €	- 44,34 %	1.868.000,00 €
Beiträge und ähnliche Entgelte (.35000)	470.000,00 €	+ 68,46 %	279.000,00 €
Zuweisungen und Zuschüsse (.36000)	6.635.600,00 €	+ 84,60 %	3.594.600,00 €
Darlehensaufnahme (neu) (.37000)	436.000,00 €	- 88,95 %	3.944.000,00 €
Gesamt:	**9.955.700,00 €**	**- 18,56 %**	**12.224.200,00 €**

Ausgaben des Vermögenshaushalts:

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

	Neuansatz
Feuerwehren, Erwerb von beweglichen Sachen	40.000,00 €
Beschaffung eines Einsatzleitwagens ELW FF Teublitz	120.000,00 €
Neue Heizung FF Teublitz	100.000,00 €
Planungskosten bis Phase 7 und Erdarbeiten Gerätehaus FF Münchshofen	400.000,00 €
Beschaffung Notebooks, iPads, Interaktive Displays Schule Teublitz	100.000,00 €
Ganztagsschule; Vermögenserwerb	800.000,00 €
Ganztagsschule; Baukosten An- und Umbau	3.100.000,00 €
Bürgerhaushalt	40.000,00 €
Neubau Stadtbücherei	580.000,00 €
Zuschuss für Friedhofsanierung Premberg	50.000,00 €
Erneuerung Kinderspielplatz; Kletterkombi Stadtpark, Am Schafgraben und Inklusionsspielgeräte	100.000,00 €
Kauf Grundstück Kath. Kinderhaus Herz-Jesu	50.000,00 €
Planung Umbau Kinderhaus Herz-Jesu	50.000,00 €
Neugestaltung Stadtpark, Umsetzung Parkkonzept und neue Beleuchtung	150.000,00 €
Tiefbaumaßnahmen; Ausbau „Am Seeberg“ und Restwegebau „Vogelherdweg“	160.000,00 €
Straßenbau Münchshofener Straße	50.000,00 €
Münchshofener Straße, Straßenbeleuchtung	67.000,00 €
GVS Katzdorf-SAD 1, Planungskosten	150.000,00 €
Straßenbeleuchtung, Münchshofener Straße, Am Seeberg, Am Eisenwerk, Brunnäcker II, Leitungsverlegung Seniorenheim	105.000,00 €
Brücke/Überfahrt Marktstaudenäcker-Grünwinkelgraben, Neue Furth bei Naab	40.000,00 €
Abwasser, Kanalerweiterungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet	40.000,00 €

Abwasser, Baugebiet Brunnäcker II	105.000,00 €
Pumpwerk in Premberg	90.000,00 €
Bauhof, Austausch der Heizung	100.000,00 €
Wasser, Notstromaggregat f. Umsetzung Katastrophenschutzplan	195.000,00 €
Wasser, Bauwerkskosten f. Umsetzung Katastrophenschutzplan	86.000,00 €
Bau Zählerschacht für Hauptleitung Katzdorf – mit Leitungserneuerung	80.000,00 €
Breitbandversorgung	225.000,00 €
Erwerb unbebauter Grundstücke – Kremplschlag	50.000,00 €
Erwerb von Grundstücken	280.000,00 €
Erschließungskosten des Baugebietes Brunnäcker II	200.000,00 €

Schuldenstand:

Der Schuldenstand beläuft sich zum 01.01.2026 auf 17.278.491,62 Euro. Im Haushaltsjahr 2026 ergibt sich eine ordentliche Tilgung von 1.185.958,82 Euro. Eine außerordentliche Tilgung ist nicht vorgesehen. Da in diesem Jahr Kreditaufnahmen von 436.000,00 Euro geplant sind, beläuft sich der Schuldenstand zum 31.12.2026 auf einen Betrag in Höhe von 16.528.532,80 Euro. Wir bauen also fast 750.000,- Euro Schulden ab. Diesen eingeschlagenen Weg müssen wir weiterverfolgen, um die Verschuldung sukzessive abzubauen.

Bei 8.028 Einwohnern liegt die Pro-Kopf-Verschuldung zum 01.01.2026 bei 2.152,28 Euro (Stand Vorjahr: 1.801,61 Euro) und zum 31.12.2026 bei 2.058,86 Euro.

Gemäß der aktuellen Schuldenstatistik (zum 31.12.2024) betrug im Landesdurchschnitt (Schuldenstandstatistik des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung) der Schuldenstand vergleichbarer Gemeinden von 5.000 bis 10.000 Einwohnern 859,00 Euro (Vorjahr: 772,00 Euro).
Die Stadt Teublitz liegt somit am 01.01.2026 um 150,56 % und am 31.12.2026 um 139,68 % über dem Landesdurchschnitt 2024.

Derzeit hat die Stadt keine laufenden Finanzierungsverträge.

Die allgemeine Rücklage beträgt zum 31.12.2025 tatsächlich 451.026,00 Euro. Die Rücklage ist verteilt auf zwei Bausparerkonten bei der LBS.

Zum 31.12.2026 ergibt sich eine allgemeine Rücklage in Höhe von 571.026,00 € durch eine Einzahlung von 120.000,00 € auf die beiden bestehenden Bausparerkonten. Die Mindestrücklage ist somit gewährleistet.

Stand bei den Sonderrücklagen:

Die Jahresrechnung sowie der steuerliche Jahresabschluss für 2025 sind noch nicht abgeschlossen. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich daher auf das Jahr 2024:

Bei der kostenrechnenden Einrichtung Wasserversorgung erreichte man in 2024 eine Unterdeckung von 510.340,65 Euro. Dieser Betrag wurde der Sonderrücklage entnommen, so dass diese zum 31.12.2024 einen Stand von 704.029,65 Euro aufweist.
Dieses Jahr wird bei der Wasserversorgung mit einer leichten Überdeckung von 3.000,00 Euro gerechnet, welcher der Rücklage zugeführt wird.

Für die kostenrechnende Einrichtung Abwasserbeseitigung hat sich im Ergebnis des Haushaltsjahres 2024 eine Unterdeckung von 752.919,16 Euro ergeben. Dieser Betrag wird der Sonderrücklage entnommen, so dass diese zum 31.12.2024 einen Stand von
-303.302,91 Euro aufweist.

Dieses Jahr wird bei der Abwasserbeseitigung mit einer Überdeckung von 86.000,00 Euro gerechnet, welcher der Rücklage zugeführt wird.

Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit wird der Höchstbetrag der Kassenkredite festgesetzt auf 3.416.300 Euro (§ 5 der Haushaltssatzung).

Es wurden im Haushaltsjahr 2025 weder neue Haushaltsausgabe- noch Haushaltseinnahmereste gebildet.

Auf Seite 30 erhalten Sie noch Informationen zu den kostenrechnenden Einrichtungen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung.

Somit sieht die Haushaltssatzung wie folgt aus:

Haushaltssatzung

der

Stadt Teublitz

(Landkreis Schwandorf)

Haushaltsjahr

2026

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

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026 wird hiermit festgesetzt; er schließt im

Verwaltungshaushalt
in den Einnahmen und Ausgaben mit 20.498.100,00 Euro

Vermögenshaushalt
in den Einnahmen und Ausgaben mit 9.955.700,00 Euro

ab.

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind in Höhe von 436.000,00 Euro 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)	270 v. H.
		für die Grundstücke (B)	270 v. H.
2.	GEWERBESTEUER		380 v. H.

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf 3.416.300,00 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 2026 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 unseres Haushalts dargestellt.

Die Haushaltslage unserer Stadt könnte besser sein. Steigende Ausgaben, unsichere Einnahmen und wachsende Anforderungen stellen uns vor erhebliche Herausforderungen. Wir müssen Prioritäten setzen, Projekte kritisch hinterfragen und auch unbequeme

Entscheidungen treffen. Das bedeutet, dass nicht alles Wünschenswerte auch sofort umsetzbar ist.

Gerade in einer solchen Situation zeigt sich jedoch, wie wichtig ein verantwortungsvoller und vorausschauender Umgang mit unseren Ressourcen ist. Unser Ziel bleibt es, die Handlungsfähigkeit unserer Stadt zu sichern und gleichzeitig die Grundlagen für eine stabile Zukunft zu schaffen.

Trotz aller Herausforderungen blicke ich mit Zuversicht nach vorne. Wenn wir weiterhin gemeinsam verantwortungsvoll handeln, klare Prioritäten setzen und den Mut haben, notwendige Veränderungen umzusetzen, wird es uns gelingen, unsere Stadt auch durch dieses schwierige Gewässer zu manövrieren.

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

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!“

Nachdem vom Gremium keine weitere Aussprache gewünscht wird, beginnt Erster Bürgermeister Beer traditionell mit den Reden zum Haushalt:

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

Wir verabschieden in guter Tradition und in Übereinstimmung mit den Fraktionen den Haushalt 2026 noch in der alten Legislaturperiode. Damit schaffen wir für den ab 1.5.2026 neu gewählten Stadtrat eine Planungsgrundlage für das Jahr 2026.

Uns ist es gelungen, die Forderungen der Fraktionen nach einer Reduzierung der Schulden, aber zugleich auch die Finanzierung der Fertigstellung der laufenden, bereits beschlossenen Maßnahmen in den Haushalt zu integrieren.

Der Haushalt ist gekennzeichnet von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in Deutschland. Diese Lage schlägt sich wie letztes Jahr auch auf den Haushalt der Stadt Teublitz unter anderem in Form von geringeren Schlüsselzuweisungen und einer höheren Kreisumlage sowie höheren Ausgaben z. B. für die Kinderbetreuung durch.

Ich möchte nicht unerwähnt lassen, dass wir über 1 Mio. Euro aus dem „Sondervermögen Infrastruktur“ zugewiesen bekommen haben und dies auch gleich in diverse Bereiche, wie z. B. Bücherei, Schule und FFW-Gerätehaus einfließen haben lassen.
Auch haben wir erstmals über eine Fraktionsinitiative der CSU im Bay. Landtag 50.000,-- Euro Fördergelder für einen Querungsbau erhalten. Ebenfalls wurden über eine CSU/FW-Initiative 60.000,-- Fördermittel für die Erweiterung der Konfiskat-Anlage beim Wertstoffhof zugesagt.

Der städtische Kämmerer, Herr Georg Beer mit seinem Team, hat in einem transparenten Verfahren den Haushalt 2026 erstellt. Beginnend im Dezember wurden den Fraktionssprechern die groben Rahmenbedingungen vorgestellt und anschließend wurde der Haushalt in einer Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses durchgesprochen und soll nun in dieser Sitzung verabschiedet werden. Die Fraktionen waren während des Prozesses aufgefordert, Anmerkungen und Fragen zum Haushalt zu stellen.

Werte Stadträte,

entgegen der Tradition, die Ihnen vom Kämmerer vorgestellten Haushaltszahlen im Kontext zu den aktuellen Rahmenbedingungen zu stellen und Entwicklungen aufzuzeigen, erlauben Sie mir an dieser Stelle einfach mal am Ende der Legislaturperiode, und weil es für einige Kolleginnen und Kollegen die letzte Sitzung sein wird, eine kleine Rückschau auf die letzten sechs Jahre zu halten:

- Wir haben in den letzten sechs Jahren über ein Haushaltsvolumen von insgesamt 187 Mio. Euro entschieden.
- Wir haben im Verwaltungshaushalt Gelder von über 125 Mio. Euro für die laufende Verwaltung und den laufenden Betrieb ausgegeben.
- 61 Mio. Euro an Investitionen im Vermögenshaushalt zeigen, dass wir unsere Stadt gestaltet haben.

Wir haben viele große Baustellen abgeschlossen. Hier einige davon:

- Rathaus Teublitz
- Münchshofener Straße
- FF-Gerätehaus Saltendorf
- Außenanlagen MGH Saltendorf
- Bücherei Teublitz
- Waldkindergarten und Kindergarten Katzdorf
- Investitionen in PSA und Fahrzeuge der FF im Stadtgebiet
- Erweiterung Stadtpark
- uvm.

Auch die kleinen – unscheinbaren – Weiterentwicklungen und Erfolge sind es, die unsere Stadt geprägt haben, wie z. B.

- Ehrenabend für Sportler und Funktionäre
- Neue Fördersatzung für Vereine
- Umstellung der Kreisverkehre und Anlagen der Stadt
- Niederseilgarten Katzdorf
- Wasserspielplatz und Sonnenschutz an der Badestelle Teublitz
- etc.

Ich darf mich bei Ihnen allen für die konstruktive und sachorientierte Arbeit in diesem Gremium bedanken. Ich möchte feststellen, dass die Arbeit der letzten sechs Jahre geprägt war von dem gemeinsamen Ziel unsere Heimatstadt voran zu bringen, zu gestalten und sie damit lebens- und liebenswerter zu machen. Ich glaube sagen zu dürfen, dass wir stolz auf das bisher Erreichte sein können.

Insbesondere möchte ich mich für die gute Zusammenarbeit bei den Kolleginnen und Kollegen bedanken, die diesem Gremium ab 1.5.2026 nicht mehr angehören. Auch wenn es manchmal harte Diskussionen waren, so waren diese geprägt von dem Antrieb aus der jeweiligen Sichtweise des Einzelnen, das Beste für unsere Heimatstadt zu erreichen.
Ebenfalls bedanke ich mich bei allen Stadträten für die konstruktive Mitarbeit zum Haushalt 2026.
Mein Dank und mein Respekt gilt unserem Kämmerer Herrn Georg Beer mit seinem Team, für die übersichtliche und offene Erstellung des Haushaltes. Mein Dank gilt aber auch der gesamten Verwaltung, die immer das Wohl unserer Bürger in den Mittelpunkt ihres Tuns stellt und auch die Aufgaben aus dem Stadtrat abarbeitet.
Ich danke an dieser Stelle allen Teublitzer Bürgerinnen und Bürgern für ihre gute Steuermoral und ihre Verbundenheit zu ihrer Stadt.

Meine sehr geehrten Damen und Herren,
auch wenn ab 1.5.2026 ein neuer Stadtrat für die Geschicke unserer Heimatstadt verantwortlich ist, so bleiben die Themenstellungen für unsere Stadt gleich.
Wie Sie aus dem Bericht unseres Kämmerers ersehen, sind unsere Gewerbesteuereinnahmen, damit eine unserer Hauptfinanzierungsquellen für unseren Haushalt, weiterhin unterdurchschnittlich. Unser größter Arbeitgeber mit fast 800 Arbeitsplätzen ist in einer Branche tätig, die aktuell sehr unter Druck steht. Darum ist es auch in Zukunft für unsere Stadt unumgänglich, die Voraussetzungen für neue Gewerbe- und Industrieansiedelungen, und damit für Arbeitsplätze und Steuereinnahmen zu schaffen.

Weiterhin müssen wir in die Sicherheit unserer Bürger investieren, die Betreuungseinrichtungen für alle Generationen stärken, unseren Freizeitwert steigern und auch die Infrastruktur gilt es zu verbessern.
Ich freue mich, gemeinsam mit Ihnen bzw. den neuen Mitgliedern, diese Themenstellungen sachorientiert in den nächsten Jahren abarbeiten zu dürfen.

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte,
wie auch in den Haushalten davor erlauben Sie mir folgende Anmerkung:
Es werden auch in diesem Haushalt Positionen stehen, die dem einzelnen Stadtrat vielleicht nicht gefallen oder bei denen man anderer Meinung ist oder bei dem sich der ein oder andere aus ideologischen Gründen schwer tut dies zu akzeptieren. Ich appelliere an dieser Stelle an Sie alle, pragmatisch wiederum das Große und Ganze zu sehen und ich bitte Sie, diesem Vorschlag, wie oben beschrieben, zu folgen. Ihre Meinung zu manchen Themenstellungen können Sie ja dann bei den einzelnen Beschlüssen über Ihr Abstimmungsverhalten ausdrücken.
Sie ermöglichen mit Ihrer Zustimmung, dass der neugewählte Stadtrat weiterhin zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger in die Zukunft und die Sicherheit der Stadt Teublitz investieren kann.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!“

Anschließend trägt Fraktionssprecher Fleischmann die Stellungnahme der CSU-Fraktion zum Haushalt 2026 vor:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
liebe Kolleginnen und Kollegen,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Haushaltsentwurf für das Jahr 2026 stellt uns – wie schon in den vergangenen Jahren – vor große Herausforderungen. Umso wichtiger ist es, dass wir als Stadtrat klare Prioritäten setzen und verantwortungsvoll im Sinne der Bürgerinnen und Bürger handeln.

Für die CSU-Fraktion steht dabei ein Grundsatz im Mittelpunkt: keine Nettoneuverschuldung. Das ist kein Selbstzweck, sondern Ausdruck unserer Verantwortung gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt. Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten ist eine solide Finanzpolitik das Fundament für Stabilität und Vertrauen.
Gleichzeitig wissen wir: Stillstand ist keine Option. Deshalb setzen wir bewusst auf verantwortungsvolle und zielgerichtete Investitionen – aber eben mit Maß und Mitte.
Unser Fokus im Haushalt 2026 liegt auf den Pflichtaufgaben der Kommunen. Dazu gehören beispielsweise:

- eine verlässliche und qualitativ hochwertige Bildung (unsere Schule und unsere neue Bibliothek)
- eine bedarfsgerechte Kinderbetreuung, hierzu zählen natürlich unsere Kindergärten

Aber auch viele weitere Projekte, wie Straßenbau, Kanal und so weiter.

Hier investieren wir nicht nur, weil wir müssen, sondern weil es Investitionen in die Zukunft unserer Stadt und in die Lebensqualität unserer Bürgerinnen und Bürger sind. Gute Schulen, ausreichend Betreuungsplätze und sichere Straßen sind keine Luxusprojekte – sie sind die Grundlage eines funktionierenden Gemeinwesens.

Darüber hinaus setzen wir auf eine nachhaltige Gewerbeansiedlung. Neue Betriebe werden unsere Einnahmesituation stärken, schaffen Arbeitsplätze vor Ort und erhöhen die wirtschaftliche Stabilität unserer Stadt. Dabei ist uns wichtig, mit Augenmaß vorzugehen und die Entwicklung von Teublitz aktiv und verträglich zu gestalten.

Ein weiterer zentraler Baustein unserer Haushaltsstrategie ist der gezielte Einsatz von Fördermitteln. Staatliche Programme bieten Chancen, Projekte zu realisieren, die wir aus eigener Kraft nur schwer stemmen könnten. Diese Mittel planvoll und effizient einzusetzen, ist für uns eine Selbstverständlichkeit.

Meine Damen und Herren,
dieser Haushalt 2026 steht für eine klare Linie: Solide Finanzen, Konzentration auf das Wesentliche und verantwortungsvolle Zukunftsgestaltung. Wir werden neue Schulden aufnehmen müssen. ABER: wichtig hierbei zu wissen, dass wir mehr tilgen als wir aufnehmen; anders formuliert: keine Nettoneuverschuldung! Wir setzen Prioritäten, statt uns zu verzetteln.

Wir sind davon überzeugt: Mit diesem Kurs werden wir die finanzielle Stabilität unserer Stadt erhalten und sichern gleichzeitig die Handlungsfähigkeit für kommende Generationen.
Wir erkennen sehr wohl die Anforderungen und den Anspruch den die Bürgerinnen und Bürger an uns stellen und sind uns einig, dass der diesjährige Haushalt diesem Anspruch auch gerecht wird. Deswegen werden wir als verantwortungsbewusste Stadträtinnen und Stadträte dem Haushalt zustimmen.

Eine Bemerkung erlauben Sie mir noch:
In meiner Rede 2025 wies ich darauf hin, dass in den kommenden Jahren es sinnvoll und angebracht sei, auf eine Nettoneuverschuldung zu verzichten. Auftrag ausgeführt!

Bei der Gelegenheit: vielen, vielen Dank unserem Kämmerer Herrn Beer für das hervorragende Vorbereiten und Ausarbeiten. Ihnen allen gilt mein Dank als Fraktionssprecher für die ausgezeichnete Zusammenarbeit in der letzten Legislatur. Vielen Dank!“

Es folgt die Haushaltsrede des Fraktionsvorsitzenden Bitterbier für die SPD/Grüne-Fraktion:

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

zunächst gilt unser Dank dem Kämmerer sowie seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die sorgfältige und transparente Ausarbeitung des Haushalts 2026.

Mit dem vorliegenden Entwurf liegt uns ein solider Haushalt zur Genehmigung vor. Auch wenn es sich in diesem Jahr nicht um einen Rekordhaushalt handelt, zeigt er deutlich: Die Herausforderungen, vor denen wir stehen, werden nicht kleiner. Die Verringerung des Vermögenshaushalts um gut zwei Millionen Euro macht klar, dass wir unsere Investitionen

weiterhin mit Augenmaß planen und klare Prioritäten setzen müssen.

Für das Jahr 2026 hatten wir eine klare Erwartung formuliert: Der Haushalt sollte ohne Neuverschuldung auskommen und nach Möglichkeit sogar einen Schuldenabbau vorsehen. Umso erfreulicher ist es, dass ein Abbau von rund 750.000 Euro erreicht werden konnte.
Ein Haushalt ist jedoch nicht nur ein Zahlenwerk, sondern immer auch Anlass für einen Rückblick und einen Ausblick. Mit den anstehenden Neuwahlen wird sich der Stadtrat ab Mai neu zusammensetzen, und neue Mitglieder werden Verantwortung für die Entwicklung unserer Stadt übernehmen.

Blicken wir zunächst zurück: In den vergangenen sechs Jahren haben wir unsere Stadt gemeinsam gut aufgestellt. Zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung unserer Infrastruktur wurden umgesetzt. Das Rathaus wurde erweitert und modernisiert, und die Erweiterung der Ganztagsschule steht kurz vor dem Abschluss. Damit haben wir wichtige Grundlagen für die Zukunft geschaffen.

Ich möchte diese Gelegenheit nutzen, um mich bei allen Beteiligten für die konstruktive Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren zu bedanken.
Auch wenn wir nicht immer einer Meinung waren, war unsere Diskussionskultur stets sachlich, respektvoll und lösungsorientiert. Am Ende standen immer Entscheidungen, die dem Wohl unserer Stadt dienten.

Mit Blick nach vorne stehen weitere wichtige Projekte an: das Feuerwehrhaus in Münchshofen, die Beschaffung neuer Feuerwehrfahrzeuge in Teublitz sowie der Umbau des Kindergartens Herz Jesu. Darüber hinaus müssen wir weiterhin erhebliche Mittel in die Sanierung unserer Wasser- und Abwasserkanäle sowie in den Hochwasserbehälter investieren.
Hier ist es entscheidend, frühzeitig zu handeln, um langfristig höhere Kosten zu vermeiden.
Diese Investitionen sind essenziell für eine funktionierende Infrastruktur und die Sicherheit unserer Bürgerinnen und Bürger. Auch die Umsetzung des Katastrophenschutzplans wird uns weiterhin intensiv beschäftigen.

Gleichzeitig können wir dem neuen Stadtrat einen Haushalt übergeben, der volle Handlungsfähigkeit gewährleistet und eine zügige Umsetzung der anstehenden Projekte ermöglicht.
Ich wünsche dem neuen Stadtrat viel Erfolg und eine glückliche Hand bei den kommenden Entscheidungen. Zugleich möchte ich alle ermutigen, die bewährte sachliche und konstruktive Diskussionskultur fortzuführen. Unser gemeinsames Ziel muss es sein, stets das Wohl unserer Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger in den Mittelpunkt zu stellen.

Die SPD-Grünen-Fraktion stimmt dem Haushalt für das Jahr 2026 zu.
Vielen Dank.“

Im Anschluss wendet sich die GRÜNEN-Stadträtin Quaas an das Gremium:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Thomas, Liebe Kolleg*innen des Stadtrats, Werte Pressevertretung und Anwesende,

„Das bisschen Haushalt“ macht sich nicht von allein. Es bedarf in jedem Jahr einiger Vorabstimmung, Ausarbeitung und Entscheidungsfindung, bis wir hier in der „Haushaltssitzung“ zusammenkommen.
Allen Beteiligten, besonders unserem Kämmerer und seinem Team ein herzliches Dankeschön für die Vorbereitung.

Diese Wahlperiode neigt sich merklich dem Ende zu und der vorliegende Haushalt ist das

Ergebnis unserer Arbeit der letzten 6 Jahre. Er bildet ab, welche großen Investitionen getätigt wurden (meine Vorredner haben sie bereits erwähnt) und zeichnet sich auch durch Restfinanzierungen und einen bereinigten, größeren Schuldenabbau von ca. 0,75 Millionen Euro aus.

Die Gewerbesteuereinnahmen haben sich nach dem „Corona-Knick“ auf Vor-Niveau stabilisiert.

Eine Zahl möchte ich aus dem Vorstudium der Unterlagen noch einmal herausgreifen:
Der freie Finanzspielraum für 2026 liegt bei ca. 8€/Einwohner. Das ist im Vergleich zum Durchschnittswert der letzten Jahre ein verschwindend geringer Wert. Es gibt in diesem Haushalt keine Spielräume.
Sein größter Investitionsposten ist der Ausbau der Ganztagsschule - lange geplant, von allen in diesem Gremium getragen, notwendig. Wer die letzten Jahre verfolgt hat, dem erzähle ich hier nichts Neues.

Für 2027 liegt der geplante freie Finanzspielraum bei fast 265€/Einwohner - ca. 100€ mehr als die letzten Jahre. Das ist unser Geschenk an den neuen Stadtrat, der in wenigen Wochen hier übernimmt.
Wir hinterlassen keinen Scherbenhaufen, sondern eröffnen Gestaltungsspielräume und formulieren den klaren Auftrag diese zum Wohle unserer Bürger*innen zu nutzen.

Auch, wenn Weltwirtschaft, Inflation, internationales Kriegsgeschehen und ein voranschreitender Klimawandel immense Herausforderungen bergen: Haushalten kann man mit dem, was wir euch mitgeben. Wählt zukünftige Projekte enkeltauglich aus! Mit wachem Blick, scharfem Geist und Mut zu gestalten.

So ein Haushalt macht sich nicht von allein, er ist das Ergebnis von Zusammenarbeit - arbeitet gut zusammen!“

Abschließend spricht der Fraktionsvorsitzende Pretzl für die Freien Wähler:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
liebe Kolleginnen und Kollegen,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beraten heute nicht nur Zahlen –
wir beraten die Frage, wie viel wir uns heute leisten können, ohne morgen Handlungsspielraum zu verlieren.

Und wir tun das in einer besonderen Sitzung – der letzten dieser Legislaturperiode. Das ist ein guter Moment, um zurückzublicken und zugleich nach vorne zu schauen.

Wenn man auf die vergangenen Jahre schaut, dann kann man feststellen:
Wir haben gemeinsam viel bewegt. Projekte wurden angestoßen, umgesetzt und weiterentwickelt. Gleichzeitig sind aber auch die finanziellen Rahmenbedingungen anspruchsvoller geworden. Genau in diesem Spannungsfeld bewegen wir uns heute.

Zunächst zum Haushalt 2026:

Der Gesamthaushalt liegt bei rund 30,9 Millionen Euro und damit leicht unter dem Vorjahr. Gleichzeitig steigt der Verwaltungshaushalt, während der Vermögenshaushalt zurückgeht.
Das bedeutet:
Die laufenden Ausgaben nehmen zu, während die Investitionen im Vergleich zum Vorjahr etwas geringer ausfallen.

Auf der Einnahmeseite sehen wir positive Entwicklungen:
Die Gewerbesteuer steigt deutlich, ebenso die Anteile an den Gemeinschaftssteuern.
Das zeigt: Unsere heimische Wirtschaft ist leistungsfähig, unsere Bürgerinnen und Bürger tragen ihren Teil zur Stabilität bei.

Gleichzeitig gehen die Schlüsselzuweisungen deutlich zurück.
Das macht deutlich, dass wir viele Entwicklungen nicht selbst in der Hand haben und äußere Faktoren erheblichen Einfluss auf unseren Haushalt nehmen.

Auf der Ausgabenseite sehen wir bekannte Trends:

Steigende Personalkosten, steigende laufende Aufwendungen und eine deutlich wachsende Kreisumlage, die inzwischen über 5,4 Millionen Euro beträgt.
Das sind Ausgaben, die notwendig sind, die wir aber nur begrenzt steuern können. Umso wichtiger ist es, dass wir bei den Bereichen, die wir beeinflussen können, klare Prioritäten setzen.

Meine Damen und Herren,

bei aller notwendigen Kritik:
Dieser Haushalt zeigt, dass Teublitz handlungsfähig ist.

Wir investieren in unsere Schulen, in Kinderbetreuung, in unsere Feuerwehren, in unsere Infrastruktur und in die Zukunftsfähigkeit unserer Stadt.
Der Ausbau der Ganztagsschule ist dabei ein zentrales Projekt. Hier investieren wir bewusst in Bildung und Betreuung – also in die kommenden Generationen.

Auch Investitionen in die Feuerwehren, in den Katastrophenschutz oder in die digitale Ausstattung sind keine „nice to have“-Projekte, sondern notwendige Maßnahmen für Sicherheit und Leistungsfähigkeit.

Das ist richtig. Und das ist wichtig.

Aber wir müssen auch sehen:
Unsere freie Finanzspanne ist gering.
Und unsere Verschuldung liegt weiterhin deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Gemeinden.

Das ist kein Alarmismus – aber es ist ein klarer Hinweis:
Die finanzielle Entwicklung zwingt uns künftig zu noch klareren Prioritäten.
Denn Spielräume entstehen nicht von allein – sie müssen erarbeitet und gesichert werden.

Ein kurzer Blick in das Investitionsprogramm:

Dieses Programm zeigt, welche Maßnahmen wir perspektivisch im Blick haben – über das aktuelle Haushaltsjahr hinaus.
Es macht deutlich, dass wir auch in den kommenden Jahren weiterhin investieren wollen: in Schulen, in Kinderbetreuung, in Infrastruktur und in Sicherheit.

Aber – und das ist mir wichtig:
Das Investitionsprogramm ist kein starres Versprechen.
Es ist eine Orientierung, ein Planungsrahmen.
Gerade weil wir heute nicht wissen, wie sich Einnahmen, Umlagen und Rahmenbedingungen entwickeln, ist diese Flexibilität kein Nachteil – sondern Voraussetzung für verantwortungsvolle Politik.

Jede einzelne Maßnahme wird in den kommenden Jahren erneut im Rahmen der jeweiligen Haushaltsberatungen bewertet und beschlossen werden.
Und genau so muss es auch sein.

Für uns als Freie Wähler ergibt sich daraus ein klarer Maßstab:
Investieren ja – aber nur in dem Tempo, das wir dauerhaft tragen können.
Wir wollen gestalten – aber mit Blick auf die langfristige Tragfähigkeit.
Und wir wollen Prioritäten setzen, wenn es notwendig ist.

Denn die Realität ist:
Die Anforderungen an die Kommunen steigen stetig.
Die finanziellen Spielräume werden eher enger als weiter.
Nicht alles, was wünschenswert ist, ist zu jedem Zeitpunkt machbar.
Aber das, was wir machen, sollten wir richtig und nachhaltig machen.

Meine Damen und Herren,
dieser Haushalt ist solide erarbeitet.
Er ist das Ergebnis vieler Gespräche, Abwägungen und Entscheidungen.
Es ist ein Haushalt, der zeigt, dass wir gemeinsam Verantwortung übernehmen.

Dafür gilt mein ausdrücklicher Dank – an die Verwaltung ebenso wie an alle Mitglieder dieses Gremiums.

Und weil dies die letzte Sitzung dieser Legislaturperiode ist, möchte ich das auch persönlich sagen:
Ich danke allen Kolleginnen und Kollegen für die Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren.
Wir haben viele Themen gemeinsam beraten, diskutiert und entschieden.
Nicht immer waren wir einer Meinung – aber wir hatten in der Regel ein gemeinsames Ziel: gute Entscheidungen für unsere Stadt zu treffen.

Mein Dank gilt auch der Verwaltung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.
Was hier tagtäglich geleistet wird, ist die Grundlage für unsere Arbeit und verdient Anerkennung.

Vielen Dank.“

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die nachstehende Haushaltssatzung:

Haushaltssatzung

der

Stadt Teublitz

(Landkreis Schwandorf)

Haushaltsjahr

2026

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

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2025 wird hiermit festgesetzt; er schließt im

Verwaltungshaushalt
in den Einnahmen und Ausgaben mit **20.498.100,00 Euro**

Vermögenshaushalt
in den Einnahmen und Ausgaben mit **9.955.700,00 Euro**

ab.

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind in Höhe von 436.000,00 Euro 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)**	**270 v. H.**
		für die Grundstücke (B)	**270 v. H.**
2.	**GEWERBESTEUER**		**380 v. H.**

§ 5

Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **3.416.300,00 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 2026 in Kraft.

Teublitz, den _____ **STADT TEUBLITZ**

- Dienstsiegel -

Beer
Erster Bürgermeister

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 1

Beschluss-Nr. 28

Finanzplanung und Investitionsprogramm für die Jahre 2025 - 2029

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.

Die Zahlen geben trotz des leicht positiven Trends keinen Anlass zur Entspannung. Besonders besorgniserregend ist, dass keine klaren politischen Signale zu erkennen sind, den stetig anwachsenden Ausgaben der Kommunen nachhaltig entgegenzuwirken. Selbst im Falle einer überraschend positiven wirtschaftlichen Entwicklung erscheint es vollkommen unrealistisch, den negativen Finanzierungssaldo durch höhere Steuereinnahmen auszugleichen. Mit einer solchen Entwicklung ist auch nur schwer zu rechnen. Auch die Prognosen sind sehr vage aufgrund der weltwirtschaftlichen Situation mit dem Krieg im Nahen Osten und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Welthandel und die Energieversorgung. Sollte dieser Konflikt noch länger andauern, dürfte dies erhebliche Auswirkungen auf einen möglichen Aufschwung in Deutschland und Bayern haben.

So werden auch die kommenden Jahre für die Stadt Teublitz sicherlich nicht leicht werden. Der eingeschlagene Sparkurs muss weiterverfolgt werden. Zu einer Darlehensaufnahme soll es in den nächsten Jahren nicht mehr kommen. Es ist unumgänglich die hohe Verschuldung zurückzufahren. Auch die Ansparung einer allgemeinen Rücklage ist geplant.

Explizit möchte ich folgende Punkte im Finanzplan bzw. im Investitionsprogramm erwähnen:
Der Bau des neuen Feuerwehrgerätehaus sowie ein TSF-Logistik für die FF Münchshofen, ein HLF für die FF Teublitz, die Umsetzung des Katastrophenschutzplans, Felssicherung in Premberg, Anbau und Sanierung des katholischen Kinderhauses „Herz Jesu“, die Abarbeitung des Straßenmaßnahmenkataloges, Sanierung Naabbrücke Premberg, die Umsetzung des Naabtalplanes zum Hochwasserschutzkonzept, Sanierung des Dachstuhles des alten Schulhauses Münchshofen, Bestandserfassung und Sanierungsplanung Abwasserkanäle und Wasserleitungen, Sanierung Hochbehälter beim Wasserwerk, Ersatzbeschaffung des Bauhof-Laders sowie weiterhin die Verwirklichung des Gewerbegebiets an der Autobahn.

Stadträtin Münz gibt dazu folgendes Statement ab:

„Wie bereits in der Beschlussvorlage von Herrn Georg Beer genannt, gibt die derzeitige globale Unsicherheit keinen Anlass zur Entspannung. Wir können auch nicht darauf warten, dass wir von der Bundes- oder Landesregierung vor der Pleite gerettet werden, denn diese Organe kassieren lieber Abgaben, als dass sie den Kommunen und ihren Bürgern finanziell unter die Arme greifen.
Wir selbst müssen mit dem Mangel durch sinnvolles Setzen von Prioritäten umgehen und die Anschaffungen und Ausgaben entsprechend danach ausrichten.
In der Vergangenheit wurden leider unangemessen teure Luxus-Projekte durchgezogen. Ich nenne nur den Ausbau der Münchshofener Straße (diese würde für eine Großstadt als Hauptstraße passen), die neue Stadtbücherei (Großstadtflair; passt nicht ins Ortsbild), usw.
Da kann doch nicht auf der Prioritätenliste die Verwirklichung des Gewerbegebiets an der A93 stehen, das nicht nur immense Kosten, sondern auch einen gigantischen Umweltfrevel zur Folge hätte.
Deshalb stimme ich dagegen!“

Beschluss:

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

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 1

Beschluss-Nr. 29

Erlass einer Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts (Vorkaufssatzung) für Grundstücke an der Regensburger Straße und Dr.-Friedrich-Flick-Straße

Sachverhalt:

In Teublitz befinden sich an der Regensburger Straße und in der Dr.-Friedrich-Flick-Straße gewerblich genutzte Grundstücke, die für eine Wohn- bzw. Mischbebauung geeignet erscheinen. Das erste Quartier liegt im Bebauungsplan „Sondergebiet Fachmarktzentrum Teublitz West“. Das zweite Quartier umfasst die Grundstücke Haus Nrn. 1, 1a und 3 in der Dr. Friedrich-Flick-Straße. Das dritte Quartier wird gebildet durch die Grundstücke Haus Nrn. 99 und 100. Im Flächennutzungsplan sind diese Bereiche als Fläche für das Sondergebiet und als Mischgebiete dargestellt.

Das vierte Quartier umfasst zwei Grundstücke in der Regensburger Straße 52a und wird als Einkaufsmarkt genutzt. Im Flächennutzungsplan ist der betroffene Bereich als Sondergebiet und als Mischgebiet dargestellt.

Fl.Nr.	**Größe**	**Lage**	**Beschreibung**
Quartier 1			
83	977	SO Teublitz-West	unbebaute Fläche an Mozartstraße
83/71	2.546	SO Teublitz-West	unbebaute Fläche an Mozartstraße
83/72	1.921	SO Teublitz-West	Querbau (Hauser etc.)
85	9.526	SO Teublitz-West	EDEKA, NORMA mit Parkplätzen
86	530	SO Teublitz-West	unbebaute Fläche an Mozartstraße
	15.500		

Quartier 2			
87	1.775	Dr.-Friedrich-Flick-Straße 1 a	Bistro Fiege
87/30	2.562	Dr.-Friedrich-Flick-Straße 3	Halle Nord
87/31	114	Dr.-Friedrich-Flick-Straße 3	Freifläche Ri. "Am Moosgraben"
87/34	1.306	Dr.-Friedrich-Flick-Straße 3	Halle mit Freifläche Süd
87/35	372	Dr.-Friedrich-Flick-Straße 1	Massagepraxis + Versicherungsbüro
87/36	108	Dr.-Friedrich-Flick-Straße 1	Parkplätze, Zufahrt
	6.237		
Quartier 3			
324/4	2.254	Regensburger Straße 98	Wohngebäude
324	1.715	Regensburger Straße 100	unbebaute Fläche, Mischgebiet
	11.992		
Quartier 4			
61/2	3.954	Regensburger Straße 52 a	Einkaufsmarkt, Parkplätze
61	1.938	Regensburger Straße 52 a	Parkplätze
	5.892		

Gesamtfläche **39.621**

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 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. Durch eine an städtebaulichen Interessen orientierte Bodenvorratspolitik soll die Sicherung einer langfristig geordneten Planung und Entwicklung ermöglicht werden. Es müssen ernsthafte Anhaltspunkte für die Absicht der Stadt gegeben sein, bestimmte Planungen umzusetzen; die Planungsziele müssen in groben Zügen erkennbar sein; einer förmlichen Konkretisierung der Planungsabsichten bedarf es aber nicht (BVerwG, B.v. 8.2.2022 – 4 B 25.21 – juris Rn. 4).
In den Quartieren 1 und 4 sollen die Sondergebiete Einkaufen erhalten und durch eine flächensparende Nutzung mit Wohnen/Büroflächen in oberen Geschoßen und Klima schonenden Energieformen zukunftsfähig gemacht werden.

Im Quartier 2 soll die gewerbliche Nutzung erhalten und durch eine flächensparende Nutzung mit Wohnen/Büroflächen in oberen Geschoßen und Klima schonenden Energieformen zukunftsfähig gemacht werden.

Im Quartier 3 soll im Erdgeschoß eine gewerbliche Nutzung im Bereich Gastro, Fachhandel u. ä. geschaffen und durch eine flächensparende Nutzung mit Wohnen/Büroflächen in oberen Geschoßen und Klima schonenden Energieformen zukunftsfähig angelegt werden.

Beschluss:

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 83, 83/71, 83/72, 85, 86 (Quartier 1), 87, 87/30, 87/31, 87/34, 87/35, 87/36 (Quartier 2), 324/4, 324 (Quartier 3) sowie die Flurnummern 61, 61/2 (Quartier 4), alle in der Gemarkung Teublitz.

§ 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 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 30

2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz-Süd-Ost" - Beschlussfassung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Anhörung der Fachstellen

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 29.01.2026 billigte der Stadtrat die geänderten Planunterlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans „SO/GE Teublitz Süd-Ost“.

Ziel dieser Anpassung ist es, eine zusätzliche Baufläche zu schaffen, um die bestehende Konfiskatanlage zu erweitern.

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 von 20.03.2026 bis 20.04.2026 statt. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 12.03.2026 bzw. mit Schreiben an die Fachstellen und Nachbargemeinden vom 13.03.2026 hingewiesen.

Im Zuge dieses Beteiligungsverfahrens gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr	Stellungnahme:	Abwägung
1.	**Landratsamt Schwandorf – Brand- und Katastrophenschutz, Schreiben vom 20.03.2026**	
	Die 2. Änderung des Bebauungsplans „GE/SO Teublitz Süd-Ost (Recyclinghof)“ vom 21.01.2026 wurde von der Brandschutzdienstelle zur Kenntnis genommen. Von Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen keine Einwände. Hinweise: Nach den Planungshilfe für Bauleitplanungen – Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen, veröffentlicht vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, sollten neben den Anforderungen der Fachstellenbereiche Denkmal- und Umweltschutz auch die Belange des Brandschutzes eingearbeitet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung für die vorgesehene Bebauung im Planungsumfang für die Bplan-Aufstellung berücksichtigt wurde, dementsprechend ausreichend ist und die Hilfsfrist eingehalten wird.	Kenntnisnahme Die Hinweise werden beachtet.
2.	**Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz, Schreiben vom 23.03.2026**	
	Die Teilfläche des bestehenden Habitats mit der Flurstücksnummer 402/2 der Gemarkung Teublitz, welche als Sonderbaufläche überplant werden soll, ist unter der ABuDIS-Nummer 37600945 als Altstandort im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) erfasst. Auf dem Flurstück soll die bestehende Konfiskatfläche um eine Einrichtung zur Lagerung und Kühlung von Schlachtabfällen erweitert werden. Unsere bisherigen Stellungnahmen zum Bebauungsplan und deren Änderung vom 18.12.2019 und 28.04.2022 haben weiterhin Gültigkeit. Die Vorgaben in § 16 der Satzung zum Umgang mit den Altlastenverdachtsflächen sind von den Bauherren zu beachten und einzuhalten. Folgende Ergänzung ist in § 16 der Satzung aufzunehmen: „…Altlastenuntersuchungen erfolgten durch die Piewak & Partner GmbH (30.01.2018) sowie durch die TAUW“	Der betroffene Altstandort im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS9) ist bekannt. In den bereits durchgeführten Bauleitplanungen zur Aufstellung bzw. zur 1. Änderung dieses Bebauungsplans wurde bereits darauf eingegangen. Diesbezüglich wird auf die erfolgten Abwägungen zu diesen Stellungnahmen in den übermittelten Stadtratsbeschlüssen vom 05.11.2019 und 19.05.2022 verwiesen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Änderung des geltenden Satzungstextes. Der genannte Hinweis wird daher im Planteil zur 2. Änderung sowie in der Begründung wie folgt mit aufgenommen: „Altlastenuntersuchungen erfolgten durch die Piewak & Partner GmbH (30.01.2018) sowie durch die TAUW. Diese Gutachten waren bzw. sind Bestandteil der ursprünglichen sowie weiteren Bauleitplanung.“
3.	**Landratsamt Schwandorf – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 01.04.2026**	
	Die Stadt Teublitz plant die 2. Änderung des Bebauungsplans GE/SO Teublitz Süd-Ost. Insbesondere soll die Konfiskatfläche erweitert werden. Dafür muss ein Teil der CEF Fläche für die Zauneidechse überplant werden. Die vorliegenden Unterlagen wurden naturschutzfachlich geprüft. <u>Artenschutz</u> Mit dem Vorgehen der Verschiebung der CEF Fläche für die Erweiterung der Konfiskatfläche	Kenntnisnahme Die Maßnahmen wurden zum Teil bereits in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem begleitenden Fachbiologen Robert Mayer umgesetzt.

	besteht Einverständnis. Die CEF Fläche wird im Anschluss an die schon bestehende CEF Fläche auf der Flurnummer 125/1 Gemarkung Maxhütte-Haidhof in doppelter Größe hergestellt. Die bestehende CEF Fläche soll gleichzeitig optimiert werden. Für die Bauphase sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind geeignet, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Die Maßnahmen sind von einem Spezialisten fachlich zu begleiten. Die einzelnen Schritte der Herstellung sind wie in der Satzung der 1. Änderung festgesetzt an die Naturschutzbehörde zu berichten. <u>Naturschutzrechtlicher Ausgleich</u> Mit der Festlegung einer 288 m² großen Ausgleichsfläche als weitere Teilfläche des Ausgleichskomplex auf der Flurnummer 357 Gemarkung Münchshofen besteht Einverständnis. Zwar ist die Berechnung des Ausgleichs basierend auf dem alten Bauleitfaden, allerdings wurde der Ausgleichsflächenkomplex für die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplans 2019 erstellt und auch nach dem alten Leitfaden berechnet, dementsprechend passen die Berechnungen zur Fläche. Auch nach einer überschlägigen Berechnung nach dem neuen Leitfaden ist der Ausgleichsbedarf übermäßig gedeckt. Die Flächen sind von der Gemeinde nach Beschluss an das Ökoflächenkataster zu melden.	Diese Maßnahme zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde bereits umgesetzt. Die Meldung im Ökoflächenkataster erfolgt nach dem Satzungsbeschluss.
4.	**Landratsamt Schwandorf – Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz, Schreiben vom 31.03.2026**	
	Hinsichtlich der 2. Änderung des Bebauungsplans GE/SO „Teublitz Süd-Ost“ bestehen keine Einwände. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde kommt besondere Bedeutung zu.	Kenntnisnahme Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Es fanden diesbezüglich auch vorab bereits Abstimmungsgespräche sowie ein Ortstermin statt.
5.	**Landratsamt Schwandorf – Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 07.04.2026**	
	Die bestehende Konfiskatfläche soll um eine weitere Konfiskatfläche erweitert werden. Die Konfiskatflächen dienen der Lagerung und der Kühlung des gelagerten Gutes. Aus fachtechnischer Sicht kann zum einen ohne zeitliche Beschränkung angeliefert und abgeholt werden; zum anderen entstehen beim Betrieb der Kühlung Lärmemissionen. Den beiden Konfiskatlagerflächen (bestehend und geplant) wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kein Lärmkontingent zugewiesen, da man damals davon ausging, dass auf diesen Flächen keine Nutzung erfolgen wird. Jetzt ist aber eine Nutzung sowohl tagsüber als auch während der Nachtzeit möglich. Eine gutachterliche Aussage, ob diese durch die Nutzung hervorgerufenen Lärmemissionen relevant oder irrelevant sind, fehlt	Die bestehende Konfiskatlagerfläche befindet sich im Bereich der bereits im Bebauungsplan bestehenden Baufläche des Sondergebiets Recyclinghof. Da dies lediglich 4 Gefrierschränke in einem ehemaligen Buswartehäuschen sind, wurde

	und ist deshalb nachzureichen. Es wird deshalb folgende Vorgehensweise empfohlen: 1. Mittels schalltechnischer Kurzstellungnahme eines auf dem Gebiet des Lärmschutzes nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen muss ermittelt werden, welche Beurteilungspegel, hervorgerufen durch die Nutzung der beiden Konfiskatlagerflächen, an den schalltechnisch relevanten Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes entstehen. 2. Bei der schalltechnischen Beurteilung sind mindestens folgende Lärmemittenten zu berücksichtigen: - Fahrverkehr auf den Konfiskatlagerflächen bei der Anlieferung des Konfiskats, - Lärmemissionen der Kühlungen und - Abholung des Konfiskats. 3. Zum Nachweis der zu fordernden schalltechnischen Irrelevanz muss der Beurteilungspegel an den Immissionsorten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten. 4. Kann der Nachweis der Irrelevanz ohne weitere Maßnahmen erbracht werden, ist nichts weiter zu veranlassen. 5. Kann der Nachweis der Irrelevanz nicht ohne weitere Maßnahmen erbracht werden, muss der Sachverständige die erforderlichen Maßnahmen dimensionieren und konkret benennen. Diese sind dann im Bebauungsplan auch darzustellen. Aus fachtechnischer Sicht kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt mitgeteilt werden, dass gegen die 2. Änderung des im Rubrum genannten Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen, sobald ein plausibler und nachvollziehbarer Nachweis der schalltechnischen Irrelevanz erbracht ist.	diese verfahrensfrei errichtet. Es erfolgte daher keine gesonderte immissionsschutzrechtliche Beurteilung. Es soll keine neue Aufteilung des Lärmkontingents erfolgen. Die Anlage ist in den bestehenden Kontingentgrenzwerten des Recyclinghofs mit darzustellen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist daher nicht erforderlich. Für den Neubau des Recyclinghofes wurde im Dezember 2022 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und aufgrund dieser Ergebnisse wurde eine Lärmschutzwand errichtet. Für die neue Konfiskatanlage – die bestehende wird ebenso in die zu errichtende Garage mit verlagert – wird bereits eine entsprechende immissionsschutzrechtliche Beurteilung wie gefordert erstellt. Der Zweckverband Städtedreieck beauftragte dafür das Ingenieurbüro Kottermair GmbH aus Altomünster. Sollte sich, wieder erwarten, daraus ergeben, dass Maßnahmen für den Immissionsschutz erforderlich sind, werden diese – ebenso wie die Ergebnisse der erfolgten gutachterlichen Beurteilung im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für die Garage mit dargelegt bzw. in der vorliegenden Bebauungsplanänderung entsprechend ergänzt.
6.	**Bund Naturschutz in Bayern e. V., Schreiben vom 26.03.2026**	
	<u>1. Grundsätzliche Bewertung der Planung</u> Der Bund Naturschutz erhebt gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Einwendungen, weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass die vorliegende Änderung in artenschutzrechtlich sensible Bereiche eingreift. Die Überplanung von CEF-Flächen für die Zauneidechse stellt einen besonders kritischen Sachverhalt dar, da hier bereits funktional gebundene Ausgleichsmaßnahmen betroffen sind. Entsprechend sind die Anforderungen des besonderen Artenschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vollumfänglich und strikt einzuhalten. Maßgeblich sind insbesondere:	Kenntnisnahme Die artenschutzrechtliche Sensibilität der beplanten Flächen ist der Stadt Teublitz und dem Zweckverband Städtedreieck bewusst. Leider kommen aufgrund des notwendigen, örtlichen und funktionalen Zusammenhangs mit dem bestehenden Recyclinghofgeländes keine anderen Flächen in Betracht. Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden daher vor Beginn der Bauleitplanung bereits detailliert mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zudem wurde bereits frühzeitig ein Biologe beauftragt, der die CEF-Maßnahmen durchführt bzw. begleitet. Auch wurden

	$ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB $ la Abs. 3 BauGB 88 13-18 Bundesnaturschutzgesetz $ 44 Bundesnaturschutzgesetz <u>2. Artenschutzrechtliche Bewertung</u> Die geplante Überbauung von 96 m² einer bestehenden Habitatfläche für die Zauneidechse greift in eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte einer streng geschützten Art ein.	schon die erforderlichen weiteren bzw. Ersatz-Habitate ortsnah angelegt.
	Die Zauneidechse ist geschützt nach: - Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unzulässig. Die Planung ist daher nur dann rechtlich zulässig, wenn zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, dass ein Verbotstatbestand ausgelöst wird. Dies setzt voraus, dass durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten lückenlos, dauerhaft und funktional gleichwertig erhalten bleibt. Die vorgesehene Kompensation: - Erweiterung/Aufwertung der CEF-Fläche 4 um 192 m² - zusätzlicher Ausgleich von 288 m² ist nicht allein aufgrund der Flächengröße als ausreichend zu bewerten. Entscheidend sind vielmehr: - die tatsächliche Habitatqualität - die räumlich-funktionale Anbindung - die nachweisliche Annahme durch die Zielart Diese Aspekte sind nachvollziehbar darzulegen.	Der Schutzstatus der Zauneidechse ist bekannt. Es wurde deshalb bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Umweltbericht, in der Planung der CEF- und Ausgleichsmaßnahmen sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Festsetzungen getroffen. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen wurden vor dem Eingriff durchgeführt und auch die Erweiterung der CEF-Fläche erfolgt deutlich vor dem Eingriff. Da bei der Aufstellung des Bebauungsplans noch auf das Flächenmaß abzuzielen war, wurde auch bei der geringen Änderung der Bauflächen dem entsprechend des Ausgleiches ergänzt. Der Ausgleich ist flächenmäßig mehr als ausreichend und auch funktional sowie in der Art der Habitatqualität gleichwertig. (vgl. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde)
	3. <u>Zwingende Anforderungen an die CEF-Maßnahmen</u> Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verstoßes sind folgende Anforderungen verbindlich einzuhalten: 3.1 Wirksamkeit vor Eingriff Die CEF-Maßnahmen müssen vollständig umgesetzt und nachweislich funktionsfähig sein, bevor in die bestehende Habitatfläche eingegriffen wird. Ein zeitlicher Verzug oder eine parallele Umsetzung ist nicht zulässig.	
	3.2 Nachweis der funktionalen Gleichwertigkeit Die Ersatzhabitate müssen die für die Zauneidechse erforderlichen Strukturen in gleichwertiger Qualität aufweisen, insbesondere: - ausreichend besonnte Bereiche - strukturreiche Versteckmöglichkeiten (Stein- und Totholzhaufen) - geeignete Eiablageplätze - dauerhaft offene Bodenstellen. Die Funktionsfähigkeit ist fachgutachterlich nachzuweisen.	Durch die Schaffung von Totholz- und weiteren Steinhaufen und das Auslichten des dortigen Baumbestandes werden ausreichend besonnte Bereiche, strukturreiche Versteckmöglichkeiten und geeignete Eiablageplätze geschaffen. Die Bodenstellen werden durch zweimalige Mahd bzw. Rückschnitt dauerhaft offen gehalten.
	3.3 Dauerhafte rechtliche Sicherung und Pflege Die langfristige Wirksamkeit der Maßnahmen ist nur gewährleistet, wenn: - die Flächen rechtlich gesichert sind (z. B.	Sämtliche von der Bauleitplanung überplanten Ausgleichs- und CEF-Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Teublitz. Eine dingliche Sicherung ist daher nicht

	dingliche Sicherung) - ein verbindliches Pflegekonzept vorliegt - die Pflege dauerhaft umgesetzt und kontrolliert wird. Ohne diese Sicherung ist die Maßnahme nicht als wirksam anzuerkennen.	notwendig.
	3.4 Verbindliches Monitoring Ein fachgutachterliches Monitoring ist zwingend erforderlich. Über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren ist zu dokumentieren: - die tatsächliche Nutzung der Ersatzhabitate - die Entwicklung der Population - ggf. bestehender Nachsteuerungsbedarf Die Ergebnisse sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.	Entsprechende Monitoring-Maßnahmen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Diese gelten unverändert fort. Auch bei der Pflege der Flächen steht die Stadt immer wieder im Austausch mit der unteren Naturschutzbehörde.
	<u>4. Eingriffsregelung</u> Die Überplanung stellt einen Eingriff im Sinne der §§ 13 ff. BNatSchG dar. Die vorgesehene Kompensation kann nur dann als ausreichend anerkannt werden, wenn: - die Ausgleichsflächen dauerhaft gesichert sind - die Entwicklungsziele (z. B. Kalkmagerrasen) realistisch erreichbar und fachlich abgesichert sind. - die Maßnahmen tatsächlich umgesetzt und langfristig gepflegt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung den besonderen Artenschutz nicht ersetzt.	Auch diese Ausgleichsfläche am Münchshofener Berg befindet sich im Eigentum der Stadt. Dieser Ausgleich bildet lediglich die Kompensation für den baulichen Eingriff in die bisherige Grünfläche. Die zusätzlich notwendigen Artenschutzmaßnahmen werden ortsnah auf Flächen angrenzend des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bzw. innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen umgesetzt.
	<u>5. Minimierung weiterer Umweltwirkungen</u> Zusätzlich sind folgende Maßnahmen umzusetzen: Beleuchtung (sofern vorgesehen): - Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel (< 3000 K, möglichst < 2700 K) BUND - Verwendung abgeschirmter Leuchten - konsequente Vermeidung von Streulicht Flächenversiegelung: - Reduzierung auf das zwingend erforderliche Maß - vorrangiger Einsatz wasserdurchlässiger Beläge	Eine zusätzliche Außenbeleuchtung ist derzeit nicht vorgesehen. Sollte dennoch eine angebracht werden, werden diese genannten Vorgaben zur Minimierung weiterer Umweltwirkungen beachtet. In der Bauausführung wird soweit als möglich auf wasserdurchlässige Beläge zurückgegriffen. Die geplante Garage soll auch ein Gründach erhalten.
	<u>6.Zusammenfassung und Forderung</u> Der Bund Naturschutz sieht die Planung nur unter strengen Voraussetzungen als genehmigungsfähig an. Zwingend erforderlich sind: der vollständige und nachgewiesene Funktionsersatz der betroffenen Habitatstrukturen vor Eingriff. - eine dauerhafte rechtliche Sicherung und Pflege der CEF-Flächen - ein verbindliches Monitoring mit Nachsteuerungsmöglichkeit Sollten diese Voraussetzungen nicht vollständig erfüllt sein, ist von der Planung aus	Auf die Funktionalität und Qualität der Habitatstrukturen wird geachtet. Durch eine dauerhafte Pflege wird auch die dauerhafte Erhaltung gewährleistet. Ein Monitoring ist bereits in der ursprünglichen Planung vorgesehen und wird künftig umgesetzt.

	artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen.	
7.	**Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 18.03.2026**	
	Es bestehen keine Bedenken Es wird darum gebeten, zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystem (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplanes mit Verfahrensvermerke und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege und möglichst im pdf-Form at an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG), rauminformation@reg-opf.bayern.de	Kenntnisnahme Nach Abschluss des Verfahrens werden die Planunterlagen wie gewünscht digital übermittelt.
8.	**Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 02.04.2026**	
	Durch o.g. Vorhaben ist Wald im Sinne des Art.2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) lediglich im Rahmen der vorgesehenen CEF4 Maßnahme betroffen. Hierbei sollen auf einer Waldfläche von etwa 0,4 ha gestalterische Maßnahmen zur Schaffung eines Reptilienhabitats durchgeführt werden. Vorgesehen ist hier die Absenkung des Bestockungsgrades auf 0,3 auf einer Fläche von nun 0,17 ha. Da sich die in den Planunterlagen skizzierten Maßnahmen hauptsächlich auf den westlichen Waldrandbereich konzentrieren und neben waldtypischen klimatischen Bedingungen auch eine charakteristische Tier- und Pflanzenwelt zum Wesen des Waldes gehört, wird von Seiten der Forstbehörde ein Verlust der Waldeigenschaften durch die beabsichtigte Habitatgestaltung nicht gesehen. Von Seiten des AELF Regensburg-Schwandorf – Bereich Forsten bestehen daher keine Einwendungen gegen die vorliegenden Planunterlagen. Hinweis Eine weitere Absenkung des Bestockungsgrades unter 0,30 (weniger als 30 Prozent Baumdeckung) birgt das Risiko, dass der Waldbestand destabilisiert wird. Bei Veränderungen dahingehend bitten wir, den zuständigen Revierleiter zu informieren.	Kenntnisnahme Durch die Maßnahme wurden lediglich 3 Bäume gekappt. Dies stellt keine Reduzierung des Baumbestandes weniger als 30 % dar. Der Revierleiter wurde vorab drüber informiert.
9.	**Stadt Schwandorf, Schreiben vom 20.03.2026**	
	Keine Einwände	Kenntnisnahme
10.	**Stadt Nittenau, Schreiben vom 07.04.2026**	
	Keine Einwände	Kenntnisnahme
11.	**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Nabburg, Schreiben vom 13.04.2026**	
	Keine Einwände	Kenntnisnahme
12.	**Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord, Schreiben vom 15.04.2026**	
	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
13.	**Bayernwerk Netz GmbH Schwandorf, Schreiben vom 15.04.2026**	
	Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen	Kenntnisnahme Die Bayernwerk Netz GmbH wird gegebenenfalls an den weiteren Verfahrensschritten beteiligt.

	Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen. Keine Bedenken	
14.	**Stadt Burglengenfeld, Schreiben vom 20.04.2026**	
	Keine Einwände	Kenntnisnahme
15.	**Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 21.04.2026**	
	Zu den vorgelegten Unterlagen im o. g. Verfahren möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht, unter Verweis auf unsere früheren Stellungnahmen vom 15.03.2019, 26.09.2019 und 28.04.2022, wie folgt Stellung nehmen. **1. Altlasten** Bei weiteren Altlasterkundungen ist das aktuelle LfU-Merkblatt 3.8/1 (Stand 05/2023) heranzuziehen. **2. Grundwasser- und Bodenschutz** **2.1** Öffentliche Wasserversorgung Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen. Daher bestehen aus dieser Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. **2.2 Boden- und Grundwasserschutz** Die Änderung betrifft eine zu errichtende „Konfiskatfläche“. Belange des vorsorgenden Bodenschutzes sind davon nicht betroffen. Die Ausgestaltung und Art der Nutzung des interkommunalen Recyclinghofes sind nicht bekannt. Bei der Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann es sich um eine Anlage im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 handeln. Hierbei ist besonders zu beachten, das wassergefährdende Stoffe geschlossen oder witterungs- und verwehungsgeschützt zu lagern sind. Bei als wassergefährdend eingestuften Materialien ist eine offene Lagerung nur auf wasserundurchlässiger Befestigung (Asphalt- oder Betonoberfläche) mit entsprechender Sammlung und Beseitigung der anfallenden Sicker- und Niederschlagswässer möglich. Das LfU-Merkblatt 4.5/5 ist zu beachten. **Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung** Keine Belange über frühere Stellungnahmen hinaus direkt berührt. **Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser** Keine Belange über frühere Stellungnahmen hinaus direkt berührt.	Kenntnisnahme Die früheren Stellungnahmen finden Beachtung. Der Hinweis auf das genannte LfU-Merkblatt wird zur Kenntnis genommen und die Vorgaben werden ggf. beachtet. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Für die Errichtung des neuen Recyclinghofs wurde ein Freistellungsverfahren zur Baugenehmigung durchgeführt. Die Planung entsprach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum dortigen Sondergebiet „Recyclinghof“ und ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Vorgaben zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden beachtet. Die gesamte genutzte Fläche für den Recyclinghof ist asphaltiert. Das genannte LfU-Merkblatt wurde bei der Planung und Ausführung beachtet. Kenntnisnahme Kenntnisnahme

	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit den aktuell vorgelegten Unterlagen unter Beachtung unserer früheren Stellungnahme Einvernehmen.	Kenntnisnahme

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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz Süd-Ost“ nicht veranlasst.

3. Der Satzungsbeschluss kann aufgrund der noch nicht vorliegenden immissionsschutzrechtlichen Beurteilung noch nicht gefasst werden.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 1

Beschluss-Nr. 31

Antrag auf teilweise Einziehung des öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges "Reixentalweg"

Sachverhalt:

Stadträtin Frau Johanna Kruschwitz beantragte mit Schreiben vom 25.03.2026 die teilweise Einziehung des öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges „Reixentalweg“. Die einzuziehende Teilstrecke hat eine Länge von 925 m. Sie beginnt an der GVS Premberg-Stocka und endet mit der Einmündung in den Weg auf Flurnummer 448, Premberg.

Sie schildert ihren Antrag wie folgt:

Der Reixentalweg diente vor vielen Jahren bzw. Jahrzehnten als Bewirtschaftungs - und Verbindungsweg.

Mittlerweile ist er aber im südlichen Teilbereich für keinen Grundstückseigentümer mehr notwendig. Dies ist auch daran gut zu erkennen, dass das Wegteilstück bereits mehr und mehr von der Natur zurückgeholt wurde. Teilweise ist dieser stark bis komplett zugewachsen. Der Weg befindet sich inmitten eines Biotops und noch dazu im FFH Gebiet.

Hinzu kommt, dass sich auf diesem Weg zahlreiche Rehlager (Schlafstätten des Rehwilds) befinden. Direkt angrenzend an den Weg im Sandstein des Hangs befinden sich zahlreiche Fuchs und Dachsbauten, welche auch aktuell befahren (bewohnt) sind. Zusätzlich befindet sich ungefähr auf der Hälfte des Weges, nahe des Grundstücks „Am Seeberg 26“, eine Schwarzwildsuhle, zusammen mit einer Quelle. Diese Quelle dient in den heißen, trockenen Sommermonaten als notwendige Wasserstelle für wildlebende Arten. Auch viele Fasane finden in diesem sonnigen Hang zusammen mit Sträuchern und Baumbewuchs einen hervorragenden Lebensraum.

Bereits jetzt ist der Seeberg zusammen mit dem Landschaftskino starkem Freizeitdruck ausgesetzt, und der Auf- bzw. Abstieg zum Landschaftskino dient außerdem als Mountainbikestrecke. Zusätzlich ist auch das Gebiet rund um den Vogelherd beliebt bei vielen Freizeitsuchenden. Es wäre daher dringend notwendig, unseren wildlebenden Tieren im Bereich Premberg/Stocka/Richthof, einen Lebensraum zu ermöglichen, in dem sie sich ohne Störungen und Freizeitdruck zurückziehen und Schutz finden können. Eine ruhige Zone in diesem Bereich dient auch dazu, Wildunfälle zu reduzieren, da das Wild nicht aufgescheucht und über die Straße gehetzt/gedrängt wird. Ein Leben im Einklang mit der Natur gelingt uns nur, wenn wir Rücksicht auf die Bedürfnisse der wildlebenden Tiere nehmen.

Der Reixentalweg ist als öffentlicher Feld- und Waldweg mit einer Länge von 1.776 m gewidmet. Er hat die Flurnummer 480/0, Gemarkung Premberg. Sein Anfangspunkt ist die Einmündung GVS Premberg-Stocka Fl.Nr. 373, Gemarkung Premberg, und der Endpunkt ist die Gemeindegrenze nach Burglengenfeld an der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 432, Gemarkung Premberg.

Allerdings verläuft der Weg inzwischen nicht mehr genau auf dieser Flurnummer und war bis vor Kurzem teilweise sehr zugewachsen. Durch Schnittmaßnahmen, welche nicht von der Stadt durchgeführt wurden und auch nicht in deren Auftrag, ist der Weg nun besonders als Mountainbike-Trail gut geeignet.

Die Einziehung öffentlicher Feld- und Waldwege ist ein formeller Verwaltungsakt, durch den diese Wege ihre Eigenschaft als öffentlicher Verkehrsraum verlieren. Sie ist zulässig, wenn der Weg keine Verkehrsbedeutung mehr hat, was bedeutet, dass er für den landwirtschaftlichen Verkehr oder Anlieger nicht mehr benötigt wird. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayStrWG muss die Absicht der Einziehung drei Monate vorher öffentlich bekannt gemacht werden. Die Stadt Teublitz ist als Träger der Straßenbaulast dafür zuständig. Gegen eine Einziehungsverfügung könnte Klage erhoben werden – insbesondere, wenn die Einziehung rechtswidrig ist, z. B. wenn der Weg noch eine Verkehrsbedeutung hat. Nach der Einziehung endet die öffentliche Zweckbestimmung.

Das gelb markierte Teilstück, welches derzeit noch von der Flurnummer 481, Premberg umschlossen wird und nach der Flurneuordnung mit in dieses verschmilzt, hat bereits jetzt keine Verkehrsbedeutung mehr. Es wird von keinem Anlieger – außer der Stadt Teublitz selbst –benötigt für den landwirtschaftlichen Verkehr bzw. zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen. Daher wäre eine Einziehung dieser beantragten Teilstrecke durchaus möglich.

Allerdings wäre der noch übrige Teil des Reixentalweg (hellblau) durch eine Umwidmung zu verlängern, so dass ein Anschluss an die Gemeindeverbindungsstraße Premberg – Pottenstetten gegeben wäre. Die Verlängerung umfasst jetzt noch das Flurstück 448, Gemarkung Premberg. Diese zusätzliche Teilstrecke beginnt mit Einmündung in den Reixentalweg und endet mit Einmündung in die GVS Premberg – Pottenstetten (dunkelblau). Die verlängernde Teilstrecke hat eine Länge von 62 m.

Mit der verbleibenden Teilstrecke von 812 m hätte der neu umzuwidmende öffentliche Feld- und Waldweg Reixentalweg eine Länge von 873 m. Er beginnt an der Gemeindegrenze zu Burglengenfeld und endet dann in der GVS Premberg-Stocka. Er umfasst die Flurstücke 480 und 448, beide Gemarkung Premberg.

Nach der Flurneuordnung bildet das neue Flurstück 480 genau diese Wegstrecke insgesamt ab.

Stadträtin Münz stellt dazu folgendes fest:

„Hier ist meines Erachtens ein Interessenskonflikt im Gange.
Einerseits wollen die Jäger die Natur schützen, anderseits wollen die Erholungssuchenden und Mountainbiker den öffentlichen Weg nutzen.
Da wäre doch dann mal Pause vom PC und Handy!
Meine Befürchtung ist, dass man wegen Überlastung nicht mehr über den Münchshofener Berg gehen kann.
Die Freiheit stirbt scheibchenweise – so einmal die Aussage von Herrn Westerwelle.
An anderer Stelle wird sehr großzügig gegen den Umwelt- und Naturschutz vorgegangen. Stichwort Windräder …….
Wir müssen wieder lernen mit der Natur zu leben!
Deshalb meine Stimme dagegen!“

Stadträtin Kruschwitz hält dagegen, dass dieser Weg bereits zugewachsen war und willkürlich freigeschnitten wurde. Es handele sich hier um ein Biotop und einen wichtigen Rückzugsort für Wild und andere Tiere.

Stadtrat Ferstl stellt klar, dass eine Einziehung dieser beantragten Teilstrecke keine Beschneidung des Bürgers am Betreten der freien Natur darstelle.

Stadtrat Liebl pflichtet dem bei. Ein Spaziergang durch die Natur sei auch hier weiterhin möglich.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die teilweise Einziehung des Feld- und Waldweges Reixentalweg auf einer Länge von 925 m. Sie beginnt an der GVS Premberg-Stocka und endet mit der Einmündung in den Weg auf Flurnummer 448, Premberg. Die Absicht der Einziehung ist öffentlich bekannt zu machen.

Gleichzeitig wird der noch verbleibende Feld- und Waldweg Reixentalweg umgewidmet. Er beginnt an der Gemeindegrenze zu Burglengenfeld und endet dann in der GVS Premberg-Stocka. Er umfasst die Flurstücke 480 und 448, beide Gemarkung Premberg und hat eine Länge von 873 m.
Diese Umwidmung ist erst nach der 3-monatigen Bekanntmachung der Einziehungsfrist gleichzeitig mit der dann zu erfolgenden Einziehung zu veranlassen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 1

Beschluss-Nr. 32

Widmung der neu gebauten Erschließungsstraße im Neubaugebiet "Brunnäcker II" gemäß Art. 6 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz

Sachverhalt:

Im Neubaugebiet „Brunnäcker II“ Münchshofen wurde die Erschließungsstraße neu gebaut. Mit Beschluss Nr. 11 vom 19.12.2022 hat der Bau- und Umweltausschuss bereits den Straßennamen „Brunnäcker“ vergeben. Nun ist die Straße fertig gebaut und das Baugebiet wurde vermessen. Es kann somit die Widmung der Straße erfolgen.

Die Straße „Brunnäcker“ erhielt die Flurnummern 104/23 und 102/8, Gemarkung Münchshofen.

Die Straße ist eine Straße mit Wendehammer. Sie beginnt abzweigend von der Brunnenstraße zwischen den Grundstücken Fl.Nrn.:102/6 und 102/7, beide Gemarkung Münchshofen. (Brunnenstraße 12 und 14). Sie endet mit dem Wendehammer beim Flurstück 104/22, Gemarkung Münchshofen (Hausnummer 16). Dieses Straßenteilstück hat eine Länge von 248 m.

Im Anschluss an den Wendehammer befindet sich noch eine kurze Stichstraße, die ebenfalls mit zur Ortsstraße „Brunnäcker“ gewidmet wird. Diese beginnt beim Wendehammer und endet in die nördliche Wegteilstrecke der Flurnummer 104/24, Gemarkung Münchshofen. Die Stichstraße hat eine Länge von 9 m.

Die Straße „Brunnäcker“ hat somit eine Gesamtlänge von 257 m.

Da diese Straße der Erschließung des Wohngebietes „Brunnäcker II“ dient, ist sie zu einer Ortsstraße zu widmen und in das Straßenbestandsverzeichnis einzutragen.

Zudem befindet sich mittig im Baugebiet „Brunnäcker II“ ein Weg, der eine kürzere fußläufige Verbindung zum bestehenden Ort gewährleistet. Dieser Weg hat die Flurnummer 104/24, Gemarkung Münchshofen. Um keine Räum- und Streupflicht für diesen Weg auszulösen, wird hier empfohlen, auf eine Widmung als „beschränkt öffentlichen Weg“ zu verzichten.

Die Wegabzweigung Fl. 104/24, Gemarkung Münchshofen (unter Hausnummer 11), welche ebenfalls im Eigentum der Stadt Teublitz ist, wird ebenfalls ausdrücklich nicht gewidmet, da dieser lediglich als Feldzufahrt dient. Der Weg Fl.Nr. 104/26, Gemarkung Münchshofen (unter Hausnummer 4), der zu den Grundstücken Fl.Nr. 104/2 und 104/4 führt, ist ein Privatweg und wird daher auch nicht gewidmet.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Straße „Brunnäcker“ zu einer Ortsstraße zu widmen. Diese ist in das Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Teublitz einzutragen.

Die dortigen Wege bzw. Wegabzweigungen werden ausdrücklich nicht als Ortsstraße bzw. als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet.

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 33

Berufung von Feldgeschworenen für die Gemarkungen Teublitz und Premberg - Wahl durch den Stadtrat nach Art. 11 Abs. 3 Abmarkungsgesetz

Sachverhalt:

Der Feldgeschworene für die Gemarkung Teublitz, Herr Johann Mauerer und der Feldgeschworene für die Gemarkung Premberg, Herr Max Fromm erklärten zur Niederschrift, dass sie ihr Amt als Feldgeschworener nicht mehr länger ausüben können. Ein Feldgeschworener kann gemäß Art. 11 Abs. 5 Satz 2 Abmarkungsgesetz (AbmG) aus wichtigem Grund (siehe Art. 19 Abs. 1 Satz 3 Gemeindeordnung - GO) sein Amt niederlegen.

Nach Art. 11 AbmG sind für jede Gemeinde vier bis sieben Feldgeschworene zu bestellen. In Gemeinden, die aus mehreren Gemeindeteilen bestehen, können die Feldgeschworenen

nach einzelnen Gemeindeteilen oder Gruppen von solchen getrennt bestellt werden. Der Gemeinderat bestimmt im Benehmen mit den Feldgeschworenen ihre Zahl sowie ihre örtliche Gliederung und Zuständigkeit.

Der Stadtrat bestellt die Feldgeschworenen durch Wahl nach Art. 51 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO). Nach dem Ausscheiden von Feldgeschworenen ergänzen die noch vorhandenen Feldgeschworenen die festgelegte Zahl mittels Nachwahl. Geben die Feldgeschworenen zu erkennen, dass sie von ihrem Wahlrecht keinen Gebrauch machen wollen, so wählt der Stadtrat die fehlenden Feldgeschworenen. Die Feldgeschworenen werden auf Lebenszeit bestellt. Auf die Wählbarkeit sowie den Verlust der Wählbarkeit sind die Vorschriften des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes über ehrenamtliche Bürgermeister sinngemäß anzuwenden.

Der Obmann der Feldgeschworenen, Herr Klaus Obermeier, hat erklärt, dass die Feldgeschworenen selbst keine Wahl durchführen wollen.

Aufgrund der Ausschreibung in der Tageszeitung und im Internet sind mehrere Bewerbungen eingegangen:

Gemarkung Teublitz

Baringer Thomas, Münchshofen, 63 Jahre

Birzer Irmgard, Teublitz, 48 Jahre

Thomas Iftiger, Loisnitz, 59 Jahre

Gemarkung Premberg

Obermeier Matthias, Saltendorf, 44 Jahre

Für die Wahl der Feldgeschworenen wurden Stimmzettel vorbereitet. Es wurden zwei Wahlkabinen aufgestellt, so dass die Stadträte unbeobachtet abstimmen können.

Gewählt ist der Bewerber, der die Mehrheit der abgegebenen Stimmen auf sich vereint.

Beschluss:

Der Stadtrat erkennt die Gründe der Feldgeschworenen Johann Mauerer und Max Fromm gemäß Art. 11 Abs. 5 Satz 2 AbmG an. Beide scheiden damit aus ihrem Amt als Feldgeschworener der Stadt aus.

Wahl eines Feldgeschworenen für die Gemarkung Teublitz

Es wurden insgesamt 21 gültige Stimmen abgegeben. Davon entfallen auf

Baringer Thomas	12 Stimmen
Birzer Irmgard	6 Stimmen
Iftiger Thomas	3 Stimmen

Damit ist Thomas Baringer zum Feldgeschworenen gewählt.

Wahl eines Feldgeschworenen für die Gemarkung Premberg

Es wurden insgesamt 18 gültige Stimmen abgegeben. Davon entfallen auf

Obermeier Matthias	18 Stimmen

Damit ist Matthias Obermeier zum Feldgeschworenen gewählt.

Kenntnis genommen

Beschluss-Nr. 34

Erneuerung eines Querungsbauwerks über den Grünwinkelgraben - Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Die Stadt Teublitz plant die Erneuerung eines Querungsbauwerks auf Fl.-Nr. 217 über den Grünwinkelgraben. Die Maßnahme befindet sich im Kurvenbereich der Gemeindeverbindungsstraße Münchshofen – Katzdorf westlich des Fischhofsees (vgl. Übersichtslageplan).

Das bestehende 3,60 m lange und DN 1000 große Querungsbauwerk aus Stahlbeton wurde über die Jahre und durch Einwirkungen bei Hochwasser beschädigt. Die Standsicherheit ist nicht mehr gewährleistet. Eine ökologische Durchgängigkeit ist derzeit nicht gegeben. Der Ein- und Auslaufbereich ist als senkrechte Betonwand ausgebildet.

Der geplante Rohrdurchlass wird als Stahlbetonrohr DN 1300 und einer Scheitellänge von 4,0 m ausgebildet. Die Sohllänge beträgt, bedingt durch den 1:1 geböschten Ein- und Auslaufbereich, 6,0 m. Zur Schaffung von einem ökologisch durchgängigen Mittelwassergerinnes wird die Rohrsohle 30 cm unterhalb der Gewässersohle eingebaut.

Beidseitig des geplanten Bauwerks verlaufen Druckleitungen (Gas und Abwasser). Diese dürfen nicht überbaut werden, daher wird das Querungsbauwerk insgesamt etwas nach Osten verschoben.

Das Bauwerk befindet sich im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Naab und deren 60 m Bereich. Aus diesem Grund ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5, 8 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) erforderlich.

Zur Erteilung dieser Genehmigung verlangt die untere Bauaufsichtsbehörde das gemeindliche Einvernehmen.

Zur Finanzierung der Baumaßnahme wurde eine Zuwendung aus den Fraktionsreserven des Landtags beantragt. Die Förderung wurde bereits in Aussicht gestellt, ein Förderbescheid liegt momentan noch nicht vor.

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 35

Errichtung einer Bedarfsampel an der Kreisstraße SAD5, Bereich Höllohe
Abschluss einer Vereinbarung mit dem Landkreis Schwandorf

Sachverhalt:

Regelmäßig wird an die Stadtverwaltung der Wunsch nach einer sicheren Querungsmöglichkeit über die Kreisstraße SAD5 zur Höllohe herangetragen. Die Kreisstraße befindet sich zwischen dem Kreisverkehr Teublitz Nord und der Naabbrücke Münchshofen in Außerortslage und hat einen sehr geradlinigen Streckenverlauf. Dieser ermöglicht hohe Fahrgeschwindigkeiten, auch wenn im Bereich der Naabbrücke eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 80 bzw. 60 km/h vorhanden ist. Für Kinder, Senioren und sehbeeinträchtigte Menschen stellt die Querung der SAD5 deshalb durchaus ein Sicherheitsrisiko dar.

Auf Antrag der Stadt Teublitz führte der Landkreis Schwandorf deshalb im Sommer 2025 eine Verkehrszählung durch, die ergab, dass der Bau einer Querungshilfe im Sinne der Verkehrssicherheit möglich ist. Der Landkreis Schwandorf schlägt die Errichtung eines „lichtsignalisierten Fußgängerüberweges“ vor. Dadurch können beide Richtungsfahrbahnen in einem Zug überquert werden und es entsteht ein überschaubarer baulicher Aufwand.

Die Bedarfsampel soll im Abschnitt 100 bei Station 0,860 zwischen der Kreuzung mit der Münchshofener Straße/Flurbereinigungsstraße und den vorhandenen Busbuchten errichtet werden. Diese Stelle liegt noch außerhalb der im Rahmen des Naabtalplanes (Hochwasserschutz) vorgeschlagenen Straßenerhöhung der SAD5. Die Straßenbeleuchtung ist bis auf die Höllohe-Seite vorhanden.

Die Vereinbarung mit dem Landkreis Schwandorf sieht die hälftige Teilung der Baukosten vor. Das Landratsamt Schwandorf schätzt diese auf ca. 60.000 Euro. Grunderwerbskosten fallen nicht an. Die Kosten für eine ggf. erforderliche Anpassung der Straßenbeleuchtung sind von der Stadt zu tragen.
Die Abwicklung der Maßnahme wird vom Landratsamt Schwandorf übernommen.
Mit der Planung der Maßnahme wird erst nach Abschluss dieser Vereinbarung begonnen.

Stadträtin Frey-Forster merkt in diesem Kontext an, dass zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer eine Geschwindigkeitsbegrenzung beim Übergang vom Schützenheim Teublitz zum Wildpark Höllohe sinnvoll wäre.

Erster Bürgermeister Beer sichert zu, diesen Vorschlag in der nächsten Verkehrsschau prüfen zu lassen.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem Abschluss der Vereinbarung zur Errichtung einer Bedarfsampel an der Kreisstraße SAD 5 zu.

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 36

Dorferneuerung Saltendorf
- Abschluss einer Kostenvereinbarung zur Aufstellung des Dorferneuerungsplanes

Sachverhalt:

Im Rahmen der Dorferneuerung Saltendorf wird vom Planungsbüro Trepesch aus Amberg der sog. „Dorferneuerungsplan“ ausgearbeitet. Dieser stellt die Ausgangslage und die Ziele im Dorferneuerungsgebiet im Planteil und im Textteil dar.

Die Kosten für die Ausarbeitung des Dorferneuerungsplanes wurden bislang von der Stadt Teublitz vorfinanziert. Durch die Einwilligung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn wurde die spätere Förderung der Planungskosten bislang vom Amt für ländliche Entwicklung in Aussicht gestellt.

Nach der förmlichen Einleitung des Dorferneuerungsverfahrens und der Vorstandswahl der Teilnehmergemeinschaft ist nun der Abschluss einer Kostenvereinbarung möglich.
In der Vereinbarung wird geregelt, dass die Teilnehmergemeinschaft 60% der Planungskosten übernimmt. Die Kostenbeteiligung der Teilnehmergemeinschaft steht unter dem Vorbehalt der Bereitstellung öffentlicher Fördermittel.

Die Kosten für die Aufstellung des Dorferneuerungsplanes werden auf insgesamt 47.000 Euro geschätzt. Davon würde 28.200 Euro die Teilnehmergemeinschaft tragen und 18.800 Euro verblieben bei der Stadt Teublitz.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem Abschluss der Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung bei der Vergabe von Planungsleistungen zu.

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 37

Dorferneuerung Saltendorf
- Abschluss einer Kostenvereinbarung für Vermessungsleistungen und allg. Betrieb

Sachverhalt:

Zur Ausführung der Dorferneuerung in Saltendorf werden Leistungen der beteiligten Ämter und Verbände erforderlich (Vermessung, laufender Betrieb, Aufnahmegebühr VLE). Die Kosten für diese Leistungen sind von der Teilnehmergemeinschaft und der Stadt Teublitz gemeinsam zu tragen. Dazu ist der Abschluss einer Kostenvereinbarung erforderlich.

Die Vereinbarung sieht folgende Kostenbeteiligung der Stadt als Vertragspartner vor:

Beschreibung der Leistungen	Voraussichtliche Kosten der Maßnahme	Kostenbeteiligung des Vertragspartners an Kosten der Maßnahme		Bemerkungen
	Euro	v. H. v. Sp. 2	Euro	
1	2	3	4	5
701025 Vermessung	10.000.00	45,0 %	4.500,00	
703028 laufender Betrieb	10.000,00	45,0%	4.500,00	
185906 Aufnahmegebühr VLE	2.500,00	100,0	2.500,00	Einmalige Gebühr
Summen:	**22.500,00** €		**11.500,00€**	

Dies entspricht bei Vermessung und laufendem Betrieb einer Förderung von 55 %.

Die Aufnahmegebühr in den Verband für ländliche Entwicklung (VLE) ist standardmäßig vollständig von der Stadt zu übernehmen. Der Grundbeitrag, der dann folgend jährlich an den VLE zu entrichten ist, wird dagegen wiederum mit 55% gefördert. Hierüber wurde eine gesonderte Vereinbarung geschlossen, die nicht der Zustimmung des Stadtrates bedarf.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem Abschluss der Vereinbarung über eine Kostenbeteiligung beim laufenden Betrieb und der Vermessung zu.

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 38

Aufnahme von Verpflichtungen zur Kitzrettung in landwirtschaftliche Pachtverträge - Antrag der Stadträte Johanna Kruschwitz und Andreas Ferstl

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 10.04.2026 beantragen Stadträtin Johanna Kruschwitz und Stadtrat Andreas Ferstl:

„Welche städtischen landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere Grünland, sind verpachtet?

Hintergrund zu dieser Anfrage sind Mäharbeiten während der Brut - und Setzzeit. Unsere Forderung ist, dass Pächter von nun an verpflichtet werden, vor der Mahd diese Flächen durch geeignete Maßnahmen nach Rehkitzen abzusuchen und so ein (meist grausamer) Mähtod von Kitzen weitestgehend verhindert werden kann. Diese Maßnahmen sind zwingend erforderlich, da Rehkitze vor dem Mähwerk nicht flüchten, sondern sich bei Gefahr nur noch tiefer ins Gras drücken. Von der landwirtschaftlichen Zugmaschine aus ist ein Erkennen der Kitze im Gras NICHT möglich.

Zur Begründung: Leider ist es so, dass das sogenannte ‚Ausmähen‘ von Rehkitzen nicht zwangsweise mit einem sofortigen Tod einhergeht, sondern meistens ein qualvoller Tod durch abgetrennte Läufe etc. folgt. Des Weiteren läuft auch der Landwirt selbst Gefahr, dass er eine Anzeige bezüglich fahrlässiger Tötung von Wildtieren erhält. Immer wieder finden

bereits Verhandlungen statt, mit Geldstrafen im 4-stelligen Bereich oder in schweren Fällen sogar mit Freiheitsstrafen auf Bewährung. Dies würde in manchen Fällen auch zum Entzug der landwirtschaftlichen Subventionen führen.

Deshalb beantragen wir, dass die Pächter städtischer landwirtschaftlicher Flächen aktiv Maßnahmen zur Kitzrettung betreiben und ggf. auch belegen sollten. Dies betrifft auch Ackerflächen, da auch auf diesen Kleegrasmischungen o.ä. angesät werden können. Sollten Pächter Fragen bzgl. geeigneter Maßnahmen haben, können sie sich gerne bei der örtlichen Kreisjagdgruppe Burglengenfeld informieren. Dort wird auch die Unterstützung mittels Wärmebildkamera und Drohne angeboten.

Des Weiteren wäre es sicherlich hilfreich, auf die generelle Pflicht des Absuchens für Landwirte vor der Wiesenmahd (Ende April - Juli) in einem Artikel im nächsten Mitteilungsblatt hinzuweisen.“

Die Stadt Teublitz bewirtschaftet keine in ihrem Eigentum befindlichen landwirtschaftlichen Flächen selbst. Landwirtschaftliche Flächen, egal ob Ackerland oder Grünland werden grundsätzlich verpachtet.
Die Pachtverträge werden im Regelfall für 5 Jahre mit festem Ablaufdatum ohne automatische Verlängerung geschlossen. Es gibt jedoch kein Datum an dem alle/viele Pachtverträge gleichzeitig enden würden, da sie zu unterschiedlichen Zeiten geschlossen wurden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, beim Neuabschluss von Pachtverträgen für landwirtschaftliche Flächen künftig folgenden Passus mit aufzunehmen:

„Der Pächter verpflichtet sich, während der Brut - und Setzzeit (i. d. R. von April bis Juli) aktiv Maßnahmen zur Kitzrettung zu betreiben und Flächen, die zur Mahd vorgesehen sind, vorab durch geeignete Maßnahmen nach Rehkitzen abzusuchen. Die getroffenen Maßnahmen sind zu dokumentieren und auf Verlangen der Stadt Teublitz dieser gegenüber nachzuweisen.“

Im nächsten Mitteilungsblatt der Stadt Teublitz wird auf die generelle Pflicht des Absuchens für Landwirte vor der Wiesenmahd (Ende April - Juli) in einem Artikel hingewiesen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Pächter der Flur-Nr. 967/3, Gemarkung Katzdorf (Lage: Nordöstlich Kreisverkehr Teublitz Nord/Burgerweiher) unverzüglich zur Umsetzung obiger Verpflichtung aufzufordern.

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 27.11.2025 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Badestelle Teublitz - Maßnahmen gegen Schlingpflanzenbewuchs

   Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 26.05.2025 der von der Verwaltung vorgeschlagenen Maßnahme (Einsetzen von 1.000 Graskarpfen) zugestimmt. Auf Anregung des Fischereivereins wurde zusätzlich ein Mähboot eingesetzt, das bis in 1,5 m Wassertiefe das harte Horngras abgemäht hat. Die Maßnahmen wurden im April abgeschlossen. Die Kosten belaufen sich insgesamt auf rd. 10T €.

Anfragen in öffentlicher Sitzung

1. Stadträtin Frey-Forster stellt fest, dass sich an der Badestelle Teublitz teils sehr große Schlaglöcher auf dem Schotterparkplatz befinden. Sie regt an, diese Gefahrenstellen vor der anstehenden Badesaison durch den Bauhof beheben zu lassen.

   Erster Bürgermeister Beer sichert zu, entsprechende Maßnahmen zu veranlassen.

Ende der Sitzung: 21:15

Der Vorsitzende: **Die Niederschriftführerin:**

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Manuela Mandl
Niederschriftführerin

Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Samstag, 02.05.2026 um 17:00 Uhr

Sitzungsort:	in der Dreifach-Sporthalle Teublitz, Im Schlossgarten 9, 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	
Bitterbier, Andreas	
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Frey, Markus	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Höcker, Sabrina	
Kruschwitz, Johanna	
Liebl, Benjamin	
Liebl, Jasmin	
Mauerer, Florian	
Meier, Michael	
Menacher, Marcel	
Niederalt, Georg	
Rottinger, Mathias	
Sander, Sven	
Schmid, Johann	
Unger, Marlene	
Woppmann, Simon	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Härtl, Franz	
Gäste	
Beer, Georg	
Haberl, Agnes	
Münz, Maria	
Quaas, Hannah	
Wilhelm-Dorn, Saskia	
Wutz, Robert	

Nicht anwesend waren:

Funktion **Name, Vorname**	**Bemerkung**
Stadtratsmitglieder	
Pretzl, Markus	Entschuldigt
Gäste	
Hintermeier, Christian	Entschuldigt
Spitzner, Thomas	Entschuldigt

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Begrüßung
2. Ökumenische Andacht
3. Ansprache des Ersten Bürgermeisters zu Beginn der neuen Amtsperiode 2026-2032
4. Vereidigung der neu gewählten Mitglieder des Stadtrates Teublitz
5. Verabschiedung der ausscheidenden Stadtratsmitglieder
6. Verleihung von Bürgermedaillen in Silber und Gold
7. Feierlicher Abschluss mit Hymnen

Öffentlicher Teil:

Begrüßung durch Ersten Bürgermeister Thomas Beer

Sehr geehrte Ehrengäste, werte Stadträtinnen und Stadträte,
liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger!

Ich darf Sie alle zu unserer 1. Stadtratssitzung der neuen Wahlperiode 2026 – 2032 hier in der Dreifach-Sporthalle recht herzlich begrüßen. Ich stelle fest, dass in der heutigen Sitzung keine Beschlüsse gefasst werden, so dass für heute keine Beschlussfähigkeit erforderlich ist.

Es freut mich, dass so viele Ehrengäste unserer Einladung gefolgt sind, die ich jetzt namentlich begrüßen darf. Bitte heben Sie sich Ihren Applaus bis zum Ende der offiziellen Begrüßung auf, und honorieren Sie mit einem großen Applaus die Anwesenheit aller Ehrengäste.

Recht herzlich begrüße ich an 1. Stelle die neugewählten Mitglieder des Stadtrates für die Wahlperiode 2026 – 2032.

Genauso herzlich darf ich aber auch die anwesenden ausscheidenden Stadtratsmitglieder der vergangenen Wahlperiode in unserer Mitte begrüßen.

Ein herzliches Willkommen gilt unserer Altbürgermeisterin Maria Steger.

Wir begrüßen herzlich unseren Stadtpfarrer Lucas Lobmeier und für die Pfarrei Katzdorf-Premberg Pater Sijo Maliyekkal und von der evangelischen Kirchengemeinde Maxhütte-Haidhof und Teublitz Pfarrerin Hanna Fiedler-Stahl.

Von Herzen begrüßen darf ich die Rektorin unserer Schule, Frau Sabine Kunz.

Ganz besonders freue ich mich alle Trägerinnen und Träger der Bürgermedaille der Stadt Teublitz, die heute an dieser Sitzung teilnehmen, begrüßen zu dürfen.

Weiter begrüße ich den Leiter der PI Burglengenfeld, Herrn Franz Wenig, den Vorstand der Stadtwerke Burglengenfeld, Herrn Johannes Ortner und vom Zweckverband Städtedreieck Geschäftsleiter Herrn Sebastian Hauser.

Als Vertreter der Wirtschaft darf ich den Ehrenpräsidenten des bayerischen Kraftfahrzeuggewerbes und Träger des Bundesverdienstkreuzes am Bande Herrn Albert Vetterl sowie Herrn Timothy Adkins für die Interessensgemeinschaft Teublitzer Unternehmer e. V. – ITU willkommen heißen.

Ein herzliches Grüß Gott gilt auch der Inklusionsbeauftragten im Städtedreieck Frau Bianca Härtl, den Leitungen der Kinderhäuser und sozialen Einrichtungen sowie den Vertretern der Feuerwehren und der Wasserwacht.

Und zuletzt darf ich Ihnen sagen, freut es mich ganz besonders, dass sich auch so viele Mitbürgerinnen und Mitbürger die Zeit genommen haben, um dieser Festsitzung beizuwohnen.

An alle Gäste heute Abend ein herzliches Willkommen bei der 1. Sitzung des neugewählten

Stadtrates.

Zunächst wollen wir in einer ökumenischen Andacht um den Beistand Gottes für unser Teublitz und dem neu gewählten Stadtrat in den kommenden 6 Jahre nachsuchen.

Ich bitte Frau Pfarrerin Fiedler-Stahl, Herrn Stadtpfarrer Lucas Lobmeier und Herrn Pater Sijo nach vorne.

Ökumenische Andacht

Ansprache des Ersten Bürgermeisters zu Beginn der neuen Amtsperiode 2026-2032

Sehr geehrte Ehrengäste, sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

am 1. Mai – also gestern – hat meine zweite Amtszeit begonnen. Für weitere sechs Jahre haben Sie mich zum Ersten Bürgermeister von Teublitz gewählt.

Für dieses Vertrauen danke ich Ihnen von Herzen.

Es bedeutet mir viel, dass so viele Bürgerinnen und Bürger meine Arbeit der vergangenen Jahre gewürdigt haben und mir zutrauen, auch in Zukunft verantwortungsvolle Antworten auf neue Herausforderungen zu finden. Gleichzeitig ist es mir ein Anliegen, auch jene zu überzeugen, die mir ihre Stimme nicht gegeben haben. Ihnen allen verspreche ich: Ich werde mich weiterhin mit ganzer Kraft für das Wohl unserer Stadt einsetzen.

Meine Damen und Herren,

nach dieser heutigen Ehrensitzung kehrt wieder der politische Alltag ein – ein Alltag, der uns vor große Aufgaben stellen wird.

Nach der Bayerischen Gemeindeordnung umfasst der eigene Wirkungskreis alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft.

Der Erhalt unserer natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen, der Klimaschutz sind genauso wichtig wie die Stärkung der heimischen Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort. Gerade auch deshalb, da sich im Großraum Regensburg ein Verkehrsinfarkt abzeichnet. Auch geht es um die Verbesserung der Finanzausstattung der Stadt, um all den Herausforderungen im Bereich Kinderbetreuung, Schulen, Familien und Senioren, den Erhalt und die Verbesserung der Infrastruktur, insbesondere den Gemeindestraßen gerecht zu werden und noch Raum zu finden für sogenannte weiche Standortfaktoren im Bereich Freizeit und Erholung.

Sie sehen, die Aufgabe eines Stadtrates unterscheidet sich grundlegend von den Aufgaben und oftmals auf ein Thema fokussierten Interessensverbänden, Bürgerinitiativen oder auch Lobbyverbänden. Es gilt hier im Rat alle Informationen gegeneinander abzuwägen, zu bewerten und dann daraus einen guten Kompromiss für ihre Heimatstadt zu finden.

Wichtig dabei ist, dass wir all diese Herausforderungen nur gemeinsam bewältigen können. Als Bürgermeister trage ich Verantwortung, doch nachhaltiger Erfolg entsteht nur im Zusammenspiel mit Ihnen – dem Stadtrat, der Verwaltung und den Bürgerinnen und Bürgern unserer Stadt.

Ich bin überzeugt: Gute Kommunalpolitik lebt vom sachlichen Austausch, vom fairen Ringen um die besten Lösungen und vom Willen, am Ende tragfähige Entscheidungen zu treffen.

Unterschiedliche Meinungen gehören dazu – sie sind Ausdruck einer lebendigen Demokratie. Entscheidend ist, dass wir dabei stets das gemeinsame Ziel im Blick behalten: das Wohl unserer Stadt Teublitz und ihrer Ortsteile.

Im Stadtrat sind künftig neben den Etablierten zwei Parteien erstmals im Rat vertreten. Auch deren Vertretern versichere ich, wie den bereits im Stadtrat befindlichen Parteien, den einem gewählten Ratsmitglied gebührenden respektvollen und offenen Umgang zu.

Wir alle haben uns dieser Verantwortung bewusst gestellt. Wir alle sind dem Gemeinwohl verpflichtet.

Gleichzeitig wissen wir: Kommunalpolitik steht nie für sich allein. Rahmenbedingungen, die von Land, Bund und Europa gesetzt werden, ebenso wie wirtschaftliche Entwicklungen und globale Krisen, beeinflussen auch unsere Handlungsmöglichkeiten vor Ort. Wir stehen wie viele Kommunen unter finanziellem Druck.

Und dennoch: Wir haben Gestaltungsspielräume.

Ich sehe es als unsere Aufgabe, diese Spielräume entschlossen zu nutzen – als Chance, die Lebensqualität in Teublitz zu sichern und weiter zu verbessern.

Ein zentraler Bestandteil dabei ist die offene Kommunikation der Entscheidungen des Rates an die Bürgerinnen und Bürger. Entscheidungen in der Kommune sind unmittelbar spürbar – umso wichtiger ist es, sie nachvollziehbar zu machen und gemeinsam zu gestalten.

Meine Damen und Herren,

dies ist nicht der Rahmen, um ein vollständiges Programm für die kommenden sechs Jahre vorzustellen. Dennoch möchte ich einige Schwerpunkte nennen: die Stärkung von Familien, Freizeit und Bildung, die Weiterentwicklung unseres Wirtschaftsstandorts, die Instandhaltung und Weiterentwicklung unserer Infrastruktur sowie eine verantwortungsvolle Haushaltsführung.

Sie sehen: Die Aufgaben sind vielfältig – und sie werden uns fordern.

Doch bei aller Ernsthaftigkeit sollten wir uns auch die Freude an der gemeinsamen Arbeit bewahren. Ich freue mich auf die kommende Amtszeit und auf eine weiterhin konstruktive Zusammenarbeit mit Ihnen allen.

Lassen Sie uns gemeinsam gut beginnen – und noch besser vorankommen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Vereidigung der neu gewählten Mitglieder des Stadtrates Teublitz

Sachverhalt:

Nach Art. 31 Abs. 4 der Gemeindeordnung (GO) sind alle Stadtratsmitglieder in der ersten nach ihrer Berufung stattfindenden öffentlichen Sitzung in feierlicher Form zu vereidigen.

Die Eidesleistung entfällt für die Stadtratsmitglieder, die im Anschluss an ihre Amtszeit wieder zum Stadtratsmitglied der gleichen Gemeinde gewählt wurden (Art 31 Abs. 4 Satz 6 GO).

Die Eidesformel lautet:

"Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe."

Der Eid kann auch ohne die Worte "so wahr mir Gott helfe" geleistet werden. Erklärt ein Stadtratsmitglied, dass es aus Glaubens- oder Gewissensgründen keinen Eid leisten könne, so hat es an Stelle der Worte "ich schwöre" die Worte "ich gelobe" zu sprechen oder das Gelöbnis mit einer dem Bekenntnis seiner Religionsgemeinschaft oder der Überzeugung seiner Weltanschauungsgemeinschaft entsprechenden, gleichwertigen Beteuerungsformel einzuleiten.

Folgende Stadtratsmitglieder sind zu vereidigen:

Name	Vorname
Frey	Markus
Höcker	Sabrina
Mauerer	Florian
Meier	Michael
Menacher	Marcel
Rottinger	Mathias
Unger	Marlene
Woppmann	Simon

Den Eid nimmt der Erste Bürgermeister Thomas Beer ab.

Verabschiedung der ausscheidenden Stadtratsmitglieder

Erster Bürgermeister Thomas Beer:

Meine sehr verehrten Damen und Herren,
8 Mitglieder des Stadtrates aus der Periode 2026 - 2032 schieden zum 30. April aus ihrem Amt aus. 6 von ihnen sind heute anwesend und werden nun verabschiedet.

Liebe Kolleginnen und Kollegen,
in vielen Sitzungen des Stadtrates oder in Ausschusssitzungen haben wir um die richtigen Entscheidungen für unsere Stadt gerungen. Ich denke, trotz der vielen finanziellen Grenzen haben wir in den vergangenen 6 Jahren gemeinsam doch viel erreicht. Wichtig war dabei immer, trotz verschiedener politischer Ansichten und unterschiedlicher Sachauffassungen über Parteigrenzen hinweg die persönliche Integrität zu wahren.

Hierzu hat jeder von Ihnen, meine Damen und Herren, die heute Ihren Abschied nehmen, einen guten Teil dazu beigetragen.
Deswegen will ich mich bei jedem von Ihnen mit einem kleinen Präsent bedanken. Als Erinnerungsgeschenk erhält jeder von Ihnen ein von einem Künstler gestaltetes Portrait. Meiner Auffassung nach sind alle von Ihnen gut getroffen und es sind sehr schöne Illustrationen.

Zwei ausscheidenden Mitglieder, die Stadträte Christian Hintermeier und Thomas Spitzner, beide Nachrücker während der abgelaufenen Amtsperiode, können an der heutigen Sondersitzung leider nicht teilnehmen.
Ich werde jetzt die zu verabschiedenden Stadtratsmitgliedern nach den Jahren der Stadtratszugehörigkeit, im Übrigen in alphabetischer Reihenfolge aus dem Gremium verabschieden.

Frau Agnes Haberl (3 Jahre)
war vom 11.05.2023 bis 30.04.2026 Mitglied des Stadtrates Teublitz. In dieser Zeit setzte sie sich mit Nachdruck für unsere Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger ein. Im Rat stand sie für Meinungsstärke und dem Austausch über Parteigrenzen hinweg.

Ich darf mich bei dir, liebe Agnes, persönlich, aber auch im Namen des Stadtrates und der Teublitzer Bürgerinnen und Bürger herzlich bedanken und wünsche dir für die Zukunft viel Glück und vor allem Gesundheit.

Ich darf dich bitten, zusammen mit deinem Ehegatten Bernhard nach vorne zu kommen.

Als Erinnerungsgeschenk überreiche ich dir ein von einem Künstler gestaltetes Portrait.

Mit diesem Präsent möchte ich mich auch bei Bernhard Haberl bedanken, der in den 3 Jahren häufig auf seine Gattin verzichten musste.

Frau Maria Münz (6 Jahre)
war vom 01.05.2020 bis 30.04.2026 Mitglied des Stadtrates Teublitz. In dieser Zeit setzte sie sich insbesondere für den Umweltschutz ein. Frau Münz vertrat ab und an ihre Ansichten im Gegensatz zur großen Mehrheit des Stadtrates. Aber dies musste das Gremium – und konnte dies auch gut aushalten.

Ich darf mich bei Ihnen, liebe Frau Münz, persönlich, aber auch im Namen des Stadtrates und der Teublitzer Bürgerinnen und Bürger herzlich bedanken und wünsche Ihnen für die Zukunft viel Glück und vor allem Gesundheit.

Ich darf Sie bitten, zusammen mit Ihrem Ehegatten Rudolf nach vorne zu kommen.

Als Erinnerungsgeschenk erhalten auch Sie Ihr Portrait.

Mit diesem Präsent möchte ich mich auch bei Rudolf Münz bedanken, der in den 6 Jahren häufig auf seine Gattin verzichten musste.

Frau Hannah Quaas (6 Jahre)
war vom 01.05.2020 bis 30.04.2026 Mitglied des Stadtrates Teublitz. Ihr Hauptaugenmerk lag im Schutz der Umwelt und der natürlichen Lebensressourcen. Aber auch eine zukunftsfähige Ortsentwicklung und die Ortsgemeinschaft lag dir sehr am Herzen. Als stellvertretende Sprecherin der SPD-Fraktion warst du in allen wichtigen Entscheidungen des Stadtrates schon im Vorfeld eingebunden. Ich werde den Austausch mit dir vermissen und weiß, dass es vielen Kolleginnen und Kollegen im Stadtrat ebenso geht.

Ich darf mich bei dir, liebe Hannah, persönlich, aber auch im Namen des Stadtrates und der Teublitzer Bürgerinnen und Bürger herzlich bedanken und wünsche dir für die Zukunft viel Glück und vor allem Gesundheit.

Ich darf dich nach vorne bitten.

Als Erinnerungsgeschenk überreiche ich auch dir dein Portrait.
Ich hoffe, du bist mit der Arbeit des Künstlers zufrieden.

Herr Georg Beer (18 Jahre)
Mein großer Bruder war vom 01.05.2008 bis zum 30.04.2026 Mitglied des Stadtrates Teublitz. Sein besonderes Augenmerk lag immer auf seinem Ortsteil Saltendorf. Große Verdienste erwarb er sich bei der 850-Jahr-Feier von Saltendorf 2018 und zum Start der Dorferneuerung.
Für seine Stadtratstätigkeit wurde ihm am 02.05.2020 die Silberne Bürgermedaille verliehen.

Ich darf mich bei Dir, lieber Georg, persönlich, aber auch im Namen des Stadtrates und der Teublitzer Bürgerinnen und Bürger herzlich bedanken und wünsche Dir für die Zukunft viel Glück und vor allem Gesundheit.

Ich darf dich zusammen mit deiner Frau Gisela nach vorne bitten!

Auch du erhältst zum Abschied dein Portrait.

Mit diesem Blumenstrauß bedanke ich mich bei deiner Frau Gisela, die über diese lange Zeit so häufig auf dich verzichten musste.

Frau Saskia Wilhelm-Dorn (18 Jahre)
Saskia Wilhelm-Dorn war vom 01.05.2008 bis zum 30.04.2026 Mitglied im Stadtrat Teublitz. Von 2014 bis 2020 war sie Sprecherin der CSU-Fraktion. Sie hatte in der Zeit vom 01.05.2020 bis 30.04.2026 das Amt der Dritten Bürgermeisterin inne. Für ihre Stadtratstätigkeit wurde ihr am 02.05.2020 die Silberne Bürgermedaille verliehen.
Saskia Wilhelm-Dorn stand für die Familienpolitik in unserer Stadt. Sie war über viele Jahre eine sehr geschätzte, aber hier und da auch mal kritische politische Wegbegleiterin.

Ich darf mich bei dir im Namen des Stadtrates und der Teublitzer Bürgerinnen und Bürger herzlich bedanken und wünsche dir für die Zukunft viel Glück und vor allem Gesundheit.

Ich darf Dich und deinen Gatten Robert nach vorne bitten!

Als Erinnerungsgeschenk überreiche ich auch dir ein von einem Künstler gestaltetes Portrait.

Mit diesem Präsent möchte ich mich auch bei Robert Dorn bedanken, der in dieser langen Zeit häufig auf seine Gattin verzichten musste.

Herr Robert Wutz (22 Jahre)
Robert Wutz war vom 18.12.2003 bis zum 30.04.2026 Mitglied im Stadtrat Teublitz. Robert Wutz war in dieser Zeit an allen wichtigen Entscheidungen für die Stadt beteiligt. Sein besonderes Augenmerk galt der Finanzausstattung der Stadt. Robert Wutz stand im Stadtrat für eine offene Diskussion mit allen Stadtratsmitgliedern. Von seiner langjährigen politischen Erfahrung profitierte das ganze Gremium.
Er hatte in der Zeit vom 01.05.2008 bis 30.04.2026 das Amt des Zweiten Bürgermeisters inne. Für seine Stadtratstätigkeit wurde ihm am 24.11.2016 die Silberne Bürgermedaille verliehen.

Ich darf mich bei dir im Namen des Stadtrates und der Teublitzer Bürgerinnen und Bürger herzlich bedanken und wünsche dir für die Zukunft viel Glück und vor allem Gesundheit.

Ich darf Dich nach vorne bitten!

Auch du erhältst zum Abschied dein Portrait.

Mit diesem Blumenstrauß bedanke ich mich bei deiner Frau Anneliese, die über diese lange Zeit so häufig auf dich verzichten musste.

Verleihung von Bürgermedaillen in Silber und Gold

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Thomas Beer:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
die Satzung über die Verleihung der Bürgermedaille der Stadt Teublitz gibt dem Stadtrat die Möglichkeit, Bürgerinnen und Bürger für verdienstvolles Wirken oder hervorragende Verdienste um unsere Stadt mit der Medaille in Silber oder Gold auszuzeichnen.

Der Stadtrat der Stadt Teublitz hat daher am 29. Januar 2026 einstimmig beschlossen, an drei Mitglieder des Stadtrates die Bürgermedaille in Silber und an ein Mitglied die Bürgermedaille in Gold zu verleihen.

Mit diesem Beschluss hat der Stadtrat seine Anerkennung für ihr persönliches Engagement, für ihre unermüdliche Einsatzbereitschaft und für ihr Anliegen, dem Gemeinwohl zu dienen, zum Ausdruck gebracht.

Wohl jeder von Ihnen kann nachvollziehen, welcher immense Aufwand an Zeit, Kraft und auch materiellem Einsatz erforderlich ist, um den hoch gesteckten Erwartungen gerecht zu werden. Politische und kommunale Ehrenämter sind Funktionen, in denen man nur selten Dank, häufig aber viel Arbeit und regelmäßig eine gehörige Portion Ärger erntet.

Andreas Bitterbier
„12 Jahre, meine sehr geehrten Damen und Herren gehört **Herr Andreas Bitterbier** unserem Stadtrat an. Herr Bitterbier wurde zum 01.05.2014 erstmals in den Stadtrat gewählt. Nach seiner Wiederwahl 2020 setzte er seine Arbeit im Gremium fort.

Herr Andreas Bitterbier war über all die Zeit maßgeblich an allen politischen Entscheidungen beteiligt. Er war dabei entsprechend meiner Amtsführung immer im Vorfeld eingebunden. Seit 01.02.2016 hat ihm die SPD-Fraktion das Amt des Fraktionssprechers übertragen. Andreas Bitterbier steht in der Tradition der Familie vor allem für den Ortsteil Katzdorf und für seine Partei, die SPD.

Für seinen Einsatz wird ihm nun die Silberne Bürgermedaille verliehen.

Ich darf dich, lieber Andreas bitten, nach vorne zu kommen.“

Erster Bürgermeister Beer verliest und überreicht die Urkunde. Anschließend verleiht er die Medaille.

Andreas Ferstl
„Herr Andreas Ferstl ist ebenfalls seit 2014 im Stadtrat tätig.
Für ihn war dieses Mandat nicht mit dem bloßen Besuch der Sitzungen erfüllt. Es war ihm immer ein Anliegen, für die Probleme unserer Bürgerinnen und Bürger einzutreten, bei anstehenden Problemen eine ausgewogene und für alle Seiten akzeptable Lösung zu suchen und entsprechende Beschlüsse des Stadtrates herbeizuführen. Mehrheitsentscheidungen mitzutragen und nach außen hin zu vertreten, war für ihn auch eine Selbstverständlichkeit.
Ich darf dich, lieber Andreas bitten, nach vorne zu kommen.“

Erster Bürgermeister Beer verliest und überreicht die Urkunde. Anschließend verleiht er die Medaille.

Erster Bürgermeister Thomas Beer:
„Mit diesem Blumenstrauß möchte ich mich auch bei Frau Ferstl bedanken, die über die gesamte Zeit sehr häufig auf ihren Gatten verzichten musste.“

Thomas Beer
Nachdem die weiteren Bürgermeister erst in der dieser Ehrensitzung folgenden sogenannten konstituierenden Stadtratssitzung gewählt werden, übernimmt nun analog zu Art. 27 Abs. 3 Kommunales Wahlbeamtengesetz (Vereidigung eines neugewählten Ersten Bürgermeisters) das älteste anwesende Stadtratsmitglied diese Ehrung.
Ich bitte deshalb Frau Renate Frey-Forster nach vorne.

Frau Frey-Forster:
„Herr Thomas Beer ist ebenfalls seit 2014 im Stadtrat tätig.
Er übernahm von Anfang an als Dritter Bürgermeister große Verantwortung für unsere Stadt. Seit Mai 2020 gehört er als gewählter Erster Bürgermeister dem Stadtrat Teublitz an. Thomas Beer führt unseren Stadtrat im Kollegialstiel. Die Entscheidungen werden im Teamwork getroffen, Alleingänge gibt es nicht. Aufgrund seiner Amtsführung haben wir ein beinahe familiäres Klima im Stadtrat, getragen von der gegenseitigen Wertschätzung.
Thomas Beer gestaltet seit 12 Jahren die Geschicke unserer Stadt maßgeblich mit. Sein Engagement galt stets der zukunftsfähigen Fortentwicklung unserer Heimatstadt. Für seinen Einsatz wird ihm nun die Silberne Bürgermedaille verliehen.

Ich darf dich, lieber Thomas bitten, nach vorne zu kommen.“

Frau Frey-Forster verliest und überreicht die Urkunde. Anschließend verleiht sie die Medaille.

Frau Frey-Forster:
„Mit diesem Blumenstrauß möchte ich mich auch bei deiner Partnerin Frau Michaela Müllner bedanken, die schon bisher aber auch in Zukunft sehr häufig auf Ihren Partner verzichten musste.“

Bürgermedaille in Gold

Erster Bürgermeister Thomas Beer:

Robert Wutz
„Seit 22 Jahren ist **Robert Wutz** im Stadtrat tätig und damit bis zu seinem freiwilligen Abschied mit Ende der letzten Amtsperiode des Stadtrates das zurzeit am längsten amtierende Mitglied. Seit Mai 2008 bis vorgestern war er Zweiter Bürgermeister unserer Stadt.
Über all die Jahre hat er an entscheidender Stelle an der Entwicklung unserer Stadt mitgewirkt.

Der Zweite Bürgermeister Robert Wutz war für mich in den ersten 6 Amtsjahren als Erster Bürgermeister der absolute Stabilitätsanker, auf den ich mich immer verlassen konnte. Als Bürgermeister ist man bei der Terminfülle sehr häufig auf seine Stellvertreter mit angewiesen. Ich kann mich an keinen Fall erinnern, an dem er mich einmal versetzt oder in Stich gelassen hätte. Als Vertreter im Amt hast du sowohl bei meiner Vorgängerin im Amt Maria Steger als auch in meiner Amtszeit die Bürgermeistergeschäfte souverän weitergeführt.

Ein außergewöhnliches Engagement legte er beim Aufbau der Seniorenarbeit in unserer Stadt an den Tag. Vor allem Robert Wutz ist es zu verdanken, dass die hervorragende Seniorenarbeit in Teublitz mit vielen motivierten ehrenamtlichen Helfern weit über unsere Stadtgrenzen hinaus bekannt ist.

Lieber Robert,
nach 22 Jahren im Ehrenamt bleiben Dank und Anerkennung nicht aus, auch wenn das keineswegs dein Ziel ist. Die wichtigste Bestätigung für deine ehrenamtliche Tätigkeit als Zweiter Bürgermeister und Stadtrat ist dein uneingeschränktes Ansehen und der Respekt, den du in der Stadt Teublitz genießt.

Dieser Ansicht hat sich der Stadtrat einstimmig angeschlossen und würdigt mit der Verleihung der Bürgermedaille in Gold deine Verdienste um deine Heimatstadt.

Die Würdigung deiner Leistungen muss daher auch ohne Einschränkung auf deine Familie, insbesondere auf deine Ehefrau Anneliese übertragen werden, ohne deren Einverständnis und Unterstützung die Erfüllung des Ehrenamtes über einen so langen Zeitraum nicht möglich gewesen wäre. Mein und der Dank des Stadtrates gilt daher auch deinen Angehörigen.

Ich darf dich, lieber Robert bitten, nach vorne zu kommen.“

Erster Bürgermeister Beer verliest und überreicht die Urkunde. Anschließend verleiht er die Medaille.

Feierlicher Abschluss mit Hymnen

Ende der Sitzung: 18:40

Der Vorsitzende: **Die Niederschriftführerin:**

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Manuela Mandl
Niederschriftführerin

Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 07.05.2026 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötlsteinstraße 35, 93158 Teublitz
Vorsitzender:	Thomas Beer
Niederschriftführerin:	Manuela Mandl

Vor Eintritt in die Tagesordnung wendet sich Erster Bürgermeister Beer an das neu gewählte Stadtratsgremium:

„Zu Beginn der neuen Amtsperiode begrüße ich alle Mitglieder des Stadtrates, die Zuhörer und den Vertreter der Presse. Mein besonderer Gruß gilt allen erstmals im Gremium vertretenen neuen Stadtratsmitgliedern.

Zunächst verweise ich auf einige wichtige Regeln für das Gremium:

1. **Redebeiträge in der Sitzung (§ 29 der Geschäftsordnung)**
   Sitzungsteilnehmende dürfen das Wort nur ergreifen, wenn es ihnen von dem Vorsitzenden erteilt wird. Der Vorsitzende erteilt das Wort in der Reihenfolge der Wortmeldungen. Bei gleichzeitiger Wortmeldung entscheidet der Vorsitzende über die Reihenfolge. Bei Wortmeldungen „zur Geschäftsordnung“ ist das Wort außer der Reihe sofort zu erteilen. Zuhörenden kann das Wort nicht erteilt werden.

   Rednerinnen und Redner sprechen von ihrem Platz aus; sie richten ihre Rede an den Stadtrat. Die Redebeiträge müssen sich auf den jeweiligen Tagesordnungspunkt beziehen.

2. **Ton- und Bildaufnahmen**
   Mit Ausnahme der oder des Vorsitzenden dürfen Ton und Bild von an der Sitzung teilnehmenden Personen nur mit deren Einwilligung übertragen, aufgezeichnet und gespeichert werden.
   Eine Übertragung, Aufzeichnung und Speicherung des Bildes einer unbeteiligten Person ist nur im Rahmen von Übersichts- oder Hintergrundaufnahmen zulässig.

3. **Genehmigung der Niederschrift**
   Nach Art. 48 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung darf sich kein Mitglied bei der Abstimmung enthalten. Etwas anderes gilt aber bei der Genehmigung der Sitzungsniederschrift für Mitglieder, die an der letzten Sitzung nicht teilgenommen haben. Die Richtigkeit des Sitzungsprotokolls kann nämlich nur ein „Augen- und Ohrenzeuge“ bestätigen.“

Anschließend erklärt der Vorsitzende 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	
Zweiter Bürgermeister	
Fleischmann, Georg	
Dritter Bürgermeister	
Bitterbier, Andreas	
Stadtratsmitglieder	
Ferstl, Andreas	
Frey, Markus	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Höcker, Sabrina	
Kruschwitz, Johanna	
Liebl, Benjamin	
Liebl, Jasmin	
Mauerer, Florian	
Meier, Michael	
Menacher, Marcel	
Niederalt, Georg	
Pretzl, Markus	
Rottinger, Mathias	
Sander, Sven	
Schmid, Johann	
Unger, Marlene	
Woppmann, Simon	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Beer, Georg, Stadtkämmerer	
Härtl, Franz	
Stegerer, Thomas	

Nicht anwesend waren:

Funktion **Name, Vorname**	**Bemerkung**

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

. Begrüßung

1. Beschlussfassung über die Zahl der weiteren Bürgermeister

2. Wahl der zweiten Bürgermeisterin / des zweiten Bürgermeisters

3. Wahl der dritten Bürgermeisterin / des dritten Bürgermeisters

4. Vereidigung der weiteren Bürgermeister

5. Fortgeltung der Geschäftsordnung vom 29.05.2020 bis zum Neuerlass

6. Bildung eines Ausschusses für Fragen der Geschäftsordnung und der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts

7. Neubestellung des Ersten Bürgermeisters zum Standesbeamten für Eheschließungen

Öffentlicher Teil:

Begrüßung

Beschluss-Nr. 44

Beschlussfassung über die Zahl der weiteren Bürgermeister

Sachverhalt:

Gemäß Art. 35 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wählt der Stadtrat aus seiner Mitte für die Dauer seiner Wahlzeit einen oder zwei weitere Bürgermeister.
Während ein weiterer Bürgermeister (Zweiter Bürgermeister) Pflicht ist, steht es im pflichtgemäßen Ermessen des Stadtrats, einen zweiten weiteren Bürgermeister (Dritter Bürgermeister) zu wählen. Um die Handlungsfähigkeit der Stadt zu sichern, wurden in der Vergangenheit immer zwei weitere Bürgermeister gewählt.

Aus Art. 39 Abs. 1 der GO ergibt sich, dass die Reihenfolge der weiteren Bürgermeister festzulegen ist. Zwei „gleichrangige“ weitere Bürgermeister sind nicht zulässig.

Weitere Bürgermeister sind Ehrenbeamte der Stadt (Art. 35 Abs. 1 Satz 2 GO).
Es wird vorgeschlagen, zwei weitere Bürgermeister zu wählen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, zwei weitere Bürgermeister zu wählen.

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 45

Wahl der zweiten Bürgermeisterin / des zweiten Bürgermeisters

Sachverhalt:

Hat sich der Stadtrat für zwei weitere Bürgermeister ausgesprochen, ist jeder der beiden weiteren Bürgermeister einzeln zu wählen. Es ist nicht zulässig, in einem Wahlgang die Reihenfolge der beiden weiteren Bürgermeister festzulegen (z.B. die Person mit der größeren Stimmenzahl ist zweiter Bürgermeister, die mit der zweitgrößten Stimmenzahl dritter Bürgermeister).
Art. 35 Abs. 2 Satz 2 Gemeindeordnung (GO) sieht vor, dass ein einfacher Beschluss nicht ausreicht, sondern eine Wahl erfolgen muss. Die Wahl ist geheim, die Stimmabgabe also unbeeinflusst und unbeobachtet durchzuführen. Es wurden Stimmzettel vorbereitet. Die Wahl ist unbeobachtet in einer Kabine durchzuführen. Ein Verstoß gegen den Grundsatz der geheimen Wahl macht die Wahl ungültig. Nach dem Grundsatz, dass sich jeder auch selbst wählen kann, gilt die persönliche Beteiligung des Art. 49 Abs. 1 GO nicht bei der Wahl der weiteren Bürgermeister.

Zum zweiten Bürgermeister sind nur die ehrenamtlichen Stadtratsmitglieder wählbar, die die Voraussetzungen für die Wahl zum Ersten Bürgermeister erfüllen (Art. 35 Abs. 2 Satz 1 GO i.V.m. Art. 39 Abs. 1 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz).
Insbesondere darf zum weiteren Bürgermeister nur das ehrenamtliche Stadtratsmitglied gewählt werden, das mindestens 18 Jahre alt und Deutscher im Sinne des Art. 116 Abs. 1 Grundgesetz ist.

Gewählt ist, wer mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhält. Neinstimmen und leere Stimmzettel sind ungültig. Ist mindestens die Hälfte der abgegebenen Stimmen ungültig, ist die Wahl zu wiederholen. Ist die Mehrheit der abgegebenen Stimmen ungültig und erhält keiner der Bewerber mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen, so tritt Stichwahl unter den beiden Bewerbern mit den höchsten Stimmenzahlen ein. Bei Stimmengleichheit in der Stichwahl entscheidet das Los - vgl. Art. 51 Abs. 3 GO - .

Es wird vorgeschlagen, für die Durchführung der Wahl des zweiten und dritten Bürgermeisters einen Wahlausschuss zu bilden. Es sollen 2 Stadtratsmitglieder für diesen Wahlausschuss vorgeschlagen werden.

Erster Bürgermeister Beer schlägt vor, den Geschäftsleiter Franz Härtl in den Wahlausschuss zu berufen.

Stadtrat Pretzl schlägt vor, Stadtrat Schmid in den Wahlausschuss zu berufen.

Stadtrat Niederalt schlägt vor, Stadtrat Liebl in den Wahlausschuss zu berufen.

Der Stadtrat ist mit dieser Besetzung des Wahlausschusses mit 21 gegen 0 Stimmen einverstanden.

Der Vorsitzende übergibt die Leitung der Sitzung an Geschäftsleiter Härtl als Leiter des Wahlausschusses.

Wahl des zweiten Bürgermeisters

Geschäftsleiter Härtl bittet um Vorschläge für die Wahl zum Zweiten Bürgermeister.

Stadtrat Georg Niederalt	schlägt	Stadtrat Georg Fleischmann	vor und begründet diesen Vorschlag.

Weitere Vorschläge werden nicht gemacht.

Eine Wahlkabine und eine Urne sind aufgestellt. Der Wahlausschuss überzeugt sich davon, dass die Urne leer ist.

Geschäftsleiter Härtl ruft die Stadtratsmitglieder in alphabetischer Reihenfolge einzeln auf. Sie begeben sich zur Wahl, erhalten vom Wahlausschuss einen vorbereiteten Stimmzettel und kennzeichnen den Stimmzettel in der Wahlkabine unbeobachtet und unbeeinflusst. Anschließend falten sie den Stimmzettel zweimal und werfen ihn in die Urne.

Nach Abschluss des Wahlvorganges zählen die Mitglieder des Wahlausschusses die Stimmzettel.

Ergebnis:

Anzahl der abgegebenen Stimmzettel:	21
Davon ungültige (leere und mit „nein“ gekennzeichnete Stimmzettel):	1
Gültige Stimmen:	20
Davon entfielen auf	
Stadtrat Fleischmann Georg	19
Stadtrat Woppmann Simon	1

Damit ist Stadtrat Georg Fleischmann **zum zweiten Bürgermeister gewählt.**

Stadtrat Georg Fleischmann erklärt auf Befragen durch Ersten Bürgermeister Beer, dass er die Wahl annimmt.

Kenntnis genommen

Beschluss-Nr. 46

Wahl der dritten Bürgermeisterin / des dritten Bürgermeisters

Sachverhalt:

Hat sich der Stadtrat für zwei weitere Bürgermeister ausgesprochen, ist jeder der beiden weiteren Bürgermeister einzeln zu wählen. Es ist nicht zulässig, in einem Wahlgang die Reihenfolge der beiden weiteren Bürgermeister festzulegen (z.B. die Person mit der größeren Stimmenzahl ist Zweiter Bürgermeister, die mit der zweitgrößten Stimmenzahl Dritter Bürgermeister).
Art. 35 Abs. 2 Satz 2 Gemeindeordnung (GO) sieht vor, dass ein einfacher Beschluss nicht ausreicht, sondern eine Wahl erfolgen muss. Die Wahl ist geheim, die Stimmabgabe also unbeeinflusst und unbeobachtet durchzuführen. Es wurden Stimmzettel vorbereitet. Die Wahl ist unbeobachtet in einer Kabine durchzuführen. Ein Verstoß gegen den Grundsatz der geheimen Wahl macht die Wahl ungültig. Nach dem Grundsatz, dass sich jeder auch selbst wählen kann, gilt die persönliche Beteiligung des Art. 49 Abs. 1 GO nicht bei der Wahl der weiteren Bürgermeister.

Zum dritten Bürgermeister sind nur die ehrenamtlichen Stadtratsmitglieder wählbar, die die Voraussetzungen für die Wahl zum Ersten Bürgermeister erfüllen (Art. 35 Abs. 2 Satz 1 GO i.V.m. Art. 39 Abs. 1 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz).
Insbesondere darf zum weiteren Bürgermeister nur das ehrenamtliche Stadtratsmitglied gewählt werden, das mindestens 18 Jahre alt und Deutscher im Sinne des Art. 116 Abs. 1 Grundgesetz ist.

Gewählt ist, wer mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhält. Neinstimmen und leere Stimmzettel sind ungültig. Ist mindestens die Hälfte der abgegebenen Stimmen ungültig, ist die Wahl zu wiederholen. Ist die Mehrheit der

abgegebenen Stimmen ungültig und erhält keiner der Bewerber mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen, so tritt Stichwahl unter den beiden Bewerbern mit den höchsten Stimmenzahlen ein. Bei Stimmengleichheit in der Stichwahl entscheidet das Los - vgl. Art. 51 Abs. 3 GO - .

Der Vorsitzende übergibt die Leitung der Sitzung an Geschäftsleiter Härtl als Leiter des Wahlausschusses.

Wahl des dritten Bürgermeisters

Geschäftsleiter Härtl bittet um Vorschläge für die Wahl zum dritten Bürgermeister.

Stadtrat Andreas Ferstl	schlägt	Stadtrat Andreas Bitterbier	vor und begründet diesen Vorschlag.

Weitere Vorschläge werden nicht gemacht.

Eine Wahlkabine und eine Urne sind aufgestellt. Der Wahlausschuss überzeugt sich davon, dass die Urne leer ist.

Geschäftsleiter Härtl ruft die Stadtratsmitglieder in alphabetischer Reihenfolge einzeln auf. Sie begeben sich zur Wahl, erhalten vom Wahlausschuss einen vorbereiteten Stimmzettel und kennzeichnen den Stimmzettel in der Wahlkabine unbeobachtet und unbeeinflusst. Anschließend falten sie den Stimmzettel zweimal und werfen ihn in die Urne.

Nach Abschluss des Wahlvorganges zählen die Mitglieder des Wahlausschusses die Stimmzettel.

Ergebnis:

Anzahl der abgegebenen Stimmzettel:	21
Davon ungültige (leere und mit „nein“ gekennzeichnete Stimmzettel):	1
Gültige Stimmen:	20
Davon entfielen auf	
Stadtrat Bitterbier Andreas	18
Stadtrat Pretzl Markus	1
Stadtrat Woppmann Simon	1

Damit ist Stadtrat Andreas Bitterbier **zum dritten Bürgermeister gewählt.**

Stadtrat Andreas Bitterbier erklärt auf Befragen durch Ersten Bürgermeister Beer, dass er die Wahl annimmt.

Kenntnis genommen

Beschluss-Nr. 47

Vereidigung der weiteren Bürgermeister

Sachverhalt:

Im Anschluss an die Wahlen und nach Annahme der Wahlen (vgl. Art. 9 KWBG) sind die weiteren Bürgermeister nach Art. 27 KWBG durch den ersten Bürgermeister zu vereidigen. Die Eidesleistung entfällt bei nahtloser Wiederwahl als weiterer Bürgermeister bzw. Wahl eines vormals ersten Bürgermeisters als weiterer Bürgermeister in derselben Gemeinde (vgl. Art. 27 Abs. 4 KWBG).

Vereidigung des neu gewählten Zweiten Bürgermeisters

☒ Der neu gewählte Zweite Bürgermeister Georg Fleischmann
ist gemäß Art. 27 Abs. 1 KWBG[1] zu vereidigen.

Zweiter Bürgermeister Georg Fleischmann
leistet vor dem Ersten Bürgermeister Thomas Beer nachstehenden Eid:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern, Gehorsam den Gesetzen und gewissenhafte Erfüllung meiner Amtspflichten, so wahr mir Gott helfe.“

Vereidigung des neu gewählten Dritten Bürgermeisters

☒ Der neu gewählte Dritte Bürgermeister Andreas Bitterbier ist gemäß Art. 37 Abs. 1 Kommunales Wahlbeamtengesetz (KWBG) zu vereidigen.

Dritter Bürgermeister Andreas Bitterbier
leistet vor dem Ersten Bürgermeister Thomas Beer nachstehenden Eid:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern, Gehorsam den Gesetzen und gewissenhafte Erfüllung meiner Amtspflichten, so wahr mir Gott helfe.“

Kenntnis genommen

[1] Gesetz über Kommunale Wahlbeamte und Wahlbeamtinnen

Beschluss-Nr. 48

Fortgeltung der Geschäftsordnung vom 29.05.2020 bis zum Neuerlass

Sachverhalt:

Die Geschäftsordnung vom 29.05.2020 ist am 30.04.2026 außer Kraft getreten. Es wird vorgeschlagen, diese Geschäftsordnung bis zum Erlass der neuen Geschäftsordnung nach vorheriger Beratung im Geschäftsordnungsausschuss durch den Stadtrat fortgelten zu lassen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Geschäftsordnung vom 29.05.2020 bis zum Erlass der neuen Geschäftsordnung fortgelten zu lassen.

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 49

Bildung eines Ausschusses für Fragen der Geschäftsordnung und der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts

Sachverhalt:

Zu Vorbereitung der vom Stadtrat zu beschließenden neuen Geschäftsordnung und der neu zu erlassenden Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts wird vorgeschlagen, einen Geschäftsordnungsausschuss zu bilden.

Welche Ausschüsse gebildet werden und die Zahl ihrer Mitglieder ist in § 2 der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts geregelt. Die Zusammenset-zung der Ausschüsse regelt der Stadtrat gemäß Art. 33 Abs. 1 GO in der Geschäftsordnung. Hierbei hat der Stadtrat dem Stärkeverhältnis der in ihm vertretenen Parteien und Wählergruppen Rechnung zu tragen. Haben dabei mehrere Parteien oder Wählergruppen gleichen An-spruch auf einen Sitz, so ist statt eines Losentscheids auch der Rückgriff auf die Zahl der bei der Wahl auf diese Parteien oder Wählergruppen abgegebenen Stimmen zulässig. Die Bestellung anderer als der von den Parteien oder Wählergruppen vorgeschlagenen Personen ist nicht zulässig.

Der Geschäftsordnungsausschuss im Jahre 2020 wurde von 8 Mitgliedern gebildet.
Es wird vorgeschlagen, den Geschäftsordnungsausschuss wieder mit 8 Mitgliedern zu beset-zen.
Der Stadtrat beschließt, den Geschäftsordnungsausschuss mit 8 Mitgliedern zu bilden.

<u>Abstimmung</u>

Ja 21 Stimmen

Nein 0 Stimmen

Bei der Berechnung der Sitze sind 3 Berechnungsverfahren nebeneinander zulässig.

Verfahren	CSU	Freie Wähler	AfD	SPD
Hare-Niemeyer	4	1	1	2
Sainte Laguë/Schapers	4	1	1	2
d`Hondt *)	4	1	1	2

Der Stadtrat beschließt, die Sitzverteilung nach

☒ Hare-Niemeyer
☐ Sainte Laguë/Schapers
☐ d`Hondt

vorzunehmen.

<u>Abstimmung</u>

Ja 21 Stimmen

Nein 0 Stimmen

Den Vorsitz im Ausschuss führt kraft Gesetzes gemäß Art. 33 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Erste Bürgermeister. Eine Anrechnung auf die Zahl der Ausschusssitze auf die Fraktion erfolgt nicht.

Für die CSU schlägt Stadtrat Georg Niederalt folgende Stadtratsmitglieder zur Entsendung in den Geschäftsordnungsausschuss vor:

Mitglied	Vertreter
Kruschwitz Johanna	Meier Michael
Fleischmann Georg	Niederalt Georg
Höcker Sabrina	Mauerer Florian
Sander Sven	Liebl Jasmin

Für die FREIEN WÄHLER schlägt Stadtrat Markus Pretzl zur Entsendung in den Geschäftsordnungsausschuss vor:

Mitglied	Vertreter
Schmid Johann	Frey Markus

Für die AfD schlägt Stadtrat Marcel Menacher zur Entsendung in den Geschäftsordnungsausschuss vor:

Mitglied	Vertreter
Rottinger Mathias	Menacher Marcel

Für die SPD schlägt Stadtrat Andreas Ferstl folgende Stadtratsmitglieder zur Entsendung in den Geschäftsordnungsausschuss vor:

Mitglied	Vertreter
Bitterbier Andreas	Ferstl Andreas
Haberl Matthias	Frey-Forster Renate

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, in den Geschäftsordnungsausschuss die vorgeschlagenen Stadtratsmitglieder zu entsenden.

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 50

Neubestellung des Ersten Bürgermeisters zum Standesbeamten für Eheschließungen

Sachverhalt:

Der Vorsitzende übergibt zur Beratung dieses Tagesordnungspunktes die Leitung der Sitzung an den Zweiten Bürgermeister.

Erster Bürgermeister Beer war in der letzten Amtsperiode des Stadtrates bereits als Standesbeamter mit beschränktem Aufgabenbereich bestellt. Die Bestellung der Bürgermeister erlischt gemäß § 3 Abs. 3 der **Verordnung zum Vollzug des Personenstandsgesetzes (**AVPStG) spätestens mit Ablauf ihrer Amtszeit. Die Bestellung der ersten Bürgermeister gilt im Fall ihrer Wiederwahl bis zur neuerlichen Entscheidung über die Bestellung durch das zuständige kommunale Gremium fort.

Nach § 2 Abs. 3 AVPStG können die Bürgermeister zu Standesbeamten bestellt werden, sofern ihr Aufgabenbereich als Standesbeamte auf die Vornahme von Eheschließungen (und Begründungen von Lebenspartnerschaften – seit 1.10.2017 nicht mehr möglich) beschränkt wird. Sie sind befugt, im Zusammenhang mit der Eheschließung sowohl erforderliche Beurkundungen und Eintragungen im Eheregister vorzunehmen als auch erstmals Personenstandsurkunden auszustellen sowie Namenserklärungen anlässlich der Eheschließung und darauf bezogene Anschlusserklärungen zu beglaubigen oder zu beurkunden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, Herrn Ersten Bürgermeister Thomas Beer gemäß § 2 Abs. 3 AVPStG zum Standesbeamten mit auf die Vornahme von Eheschließungen beschränkten Aufgabenbereich für das Standesamt Teublitz zu bestellen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

Ende der Sitzung: 20:15

Der Vorsitzende:

Die Niederschriftführerin:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Manuela Mandl
Niederschriftführerin

Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 21.05.2026 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötlsteinstraße 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	
Zweiter Bürgermeister	
Fleischmann, Georg	
Dritter Bürgermeister	
Bitterbier, Andreas	
Stadtratsmitglieder	
Ferstl, Andreas	
Frey, Markus	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Höcker, Sabrina	
Kruschwitz, Johanna	
Liebl, Benjamin	
Mauerer, Florian	
Meier, Michael	
Menacher, Marcel	
Niederalt, Georg	
Pretzl, Markus	
Rottinger, Mathias	
Sander, Sven	
Schmid, Johann	
Unger, Marlene	
Woppmann, Simon	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Beer, Georg, Stadtkämmerer	
Eichinger, Sabine	
Härtl, Franz	
Janus, Doris	

Nicht anwesend waren:

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

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

. Begrüßung

. Genehmigung der Niederschrift

1. Staatsstraße 2397, Regensburger Straße
Errichtung einer Bedarfsampel im Bereich Teublitz Nord

2. Neuerlass der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts

3. Neuerlass der Geschäftsordnung für die Amtsperiode 2026 bis 2032

4. Sitzordnung des Stadtrats für die Stadtratsperiode 2026 bis 2032

5. Vollzug des Art. 33 Gemeindeordnung - Entsendung der Stadtratsmitglieder in die Ausschüsse des Stadtrats

6. Entsendung von Vertretern der Stadt in andere Organisationen und Einrichtungen nach § 2 Nr. 24 der Geschäftsordnung
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung

7. Entsendung von Vertretern der Stadt in andere Organisationen und Einrichtungen nach § 2 Nr. 24 der Geschäftsordnung
- Zweckverband zur Wasserversorgung Vils-Naab-Gruppe

8. Entsendung von Vertretern der Stadt in andere Organisationen und Einrichtungen nach § 2 Nr. 24 der Geschäftsordnung
- Kommunale Bestattungen GKU Burglengenfeld- Teublitz

9. Entsendung von Vertretern der Stadt in andere Organisationen und Einrichtungen nach § 2 Nr. 24 der Geschäftsordnung
- Zweckverband Städtedreieck

10. Vorlage Jahresrechnung 2025 der Stadt Teublitz

11. 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz-Süd-Ost"
- Fassung des Satzungsbeschlusses

12. 5. Änderung Bebauungsplan "SO Nahversorgungszentrum Gewerbe- und Mischgebiet am Stadtpark" - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

13. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Batteriespeicher Katzdorf Nord" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

14. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage "Südlich der Schwedenschanze" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

15. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Batteriespeicher Teublitz Süd-Ost" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

. 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 **23.04.2026** wird genehmigt.

Abstimmung:

12 zu 0

bei 8 Enthaltungen der neuen Gremiumsmitglieder, die an dieser Sitzung nicht teilgenommen haben.

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am **07.05.2026** wird genehmigt.

Abstimmung:

20 zu 0

Beschluss-Nr. 55

Staatsstraße 2397, Regensburger Straße
Errichtung einer Bedarfsampel im Bereich Teublitz Nord

Sachverhalt:

In den letzten Jahren gingen über den Stadtrat und direkt bei der Stadtverwaltung wiederholt Anfragen nach einer Bedarfsampel für Fußgänger im nördlichen Bereich der Regensburger Straße ein. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Regensburger Straße (Staatsstraße 2397) stellt die Querung der Fahrbahn vor allem für Kinder, Senioren und Menschen mit Beeinträchtigung ein Sicherheitsrisiko dar.

Auf Antrag der Stadt Teublitz wurde die Thematik im Rahmen einer Verkehrsschau mit der Unteren Verkehrsbehörde am Landratsamt Schwandorf, der Polizei und dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach behandelt. Dabei wurde festgelegt, dass eine Verkehrszählung erfolgen sollte. Diese Zählung im Jahre 2025 und eine kürzlich nochmals durchgeführte

Zählung ergaben, dass die stündliche Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden bei über 900 Kfz/24h liegt. Ferner besteht auf einer Länge von rund 900 m keine sichere Querungshilfe zwischen der Lichtsignalanlage am Marktplatz und dem Kreisverkehr Teublitz Nord. Das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach schlägt deshalb in Abstimmung mit der Unteren Verkehrsbehörde die Errichtung eines „lichtsignalisierten Fußgängerüberweges“ vor. Dadurch können beide Richtungsfahrbahnen der Regensburger Straße bei Bedarf in einem Zug sicher überquert werden.

Die Bedarfsampel soll im Abschnitt 280 etwa bei Station 0+480 auf Höhe der Haus-Nrn. 29 und 38 (Werbesupermarkt) errichtet werden. In diesem Bereich ist ein deutlicher Querungsbedarf von Fußgängern feststellbar und die baulichen Maßnahmen sind aufgrund des vorhandenen Parkstreifens und der breiten Gehwege gut umsetzbar. Zudem besteht genügen Abstand zur Lichtsignalanlage am Marktplatz und zum Kreisverkehr Teublitz Nord.
Die beiden direkt betroffenen Grundstückseigentümer wurden von der Stadt Teublitz vorab von den Planungen informiert. Es ging eine negative Rückantwort ein, die bereits in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt beantwortet wurde.

Die geplante Baumaßnahme wird im Folgenden von Bauoberrat Björn Letz vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach genauer vorgestellt.
Das Staatliche Bauamt schätzt die Baukosten für die Lichtsignalanlage auf insgesamt ca. 120.000 Euro. Die Kosten der Gehweganpassungen sind von der Stadt Teublitz zu tragen und belaufen sich auf ca. 40.000 Euro. Grunderwerbskosten fallen nicht an.
Die Abwicklung der Maßnahme wird vom Staatlichen Bauamt übernommen und voraussichtlich im Herbst 2026 umgesetzt.

Stadtrat Schmid fragt nach, ob es zur Entlastung der Anwohner möglich sei, neben dem akustischen Signal auch das Lichtsignal nachts auszuschalten.
Bauoberrat Letz sichert zu, dass dies geprüft werde.

Stadtrat Rottinger möchte erfahren, wie hoch der tatsächliche Querungsbedarf an dieser Stelle sei.
Bauoberrat Letz gibt an, dass der Querungsbedarf je nach Tageszeit variiere. Jedoch sei bei dieser Fahrzeugmenge eine Querungshilfe immer sinnvoll.

Stadtrat Rottinger erkundigt sich weiterhin, inwieweit diese Lichtsignalanlage bereits ins ISEK integriert sei. Stadtbaumeisterin Eichinger legt dar, dass die vorgestellte Maßnahme bereits im ISEK berücksichtigt sei.

Stadtrat Ferstl ist überzeugt von der Wichtigkeit dieses Projekts. Eine Querung der Straße sei vor allem für sehbehinderte Menschen extrem schwierig und die Lichtsignalanlage daher dringend notwendig.

Stadtrat Frey spricht sich ebenfalls für die Errichtung der Lichtsignalanlage aus.

Stadträtin Frey-Forster schließt sich ihren beiden Vorrednern an und befürwortet die Maßnahme.

Beschluss:

1. Der Stadtrat stimmt der vorliegenden Planung des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach zur Errichtung einer Bedarfsampel für Fußgänger zu.

2. Der Stadtrat stimmt dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern zur Errichtung einer Bedarfsampel für Fußgänger an der Staatsstraße 2397 gemäß der vorliegenden Planung und unter den genannten Voraussetzungen zu.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 2

Beschluss-Nr. 56

Neuerlass der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat einen Entwurf ausgearbeitet, der dem Geschäftsordnungsausschuss in der Sitzung am 12.05.2026 zur Beratung vorgelegt wurde. Der Entwurf orientiert sich an einer Mustersatzung des Bayerischen Gemeindetages:

Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts

Die Stadt Teublitz erlässt aufgrund der Art. 20a Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2, 23, 32, 33, 34 Abs. 2 und 4, 35 Abs. 1 Satz 2, 40, 41, 88 und 103 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637), folgende Satzung:

§ 1

Zusammensetzung des Stadtrats

Der Stadtrat besteht aus dem ersten Bürgermeister (§ 4) und 20 ehrenamtlichen Mitgliedern.

§ 2

Ausschüsse

(1) Der Stadtrat bestellt zur Mitwirkung bei der Erledigung seiner Aufgaben folgende ständige Ausschüsse:

a) den Haupt- und Finanzausschuss, bestehend aus der oder dem Vorsitzenden und zehn ehrenamtlichen Stadtratsmitgliedern,

b) den Bau- und Umweltausschuss, bestehend aus der oder dem Vorsitzenden und zehn ehrenamtlichen Stadtratsmitgliedern,

c) den Kultur- und Sozialausschuss, bestehend aus der oder dem Vorsitzenden und acht ehrenamtlichen Stadtratsmitgliedern,

d) den Ferienausschuss, bestehend aus der oder dem Vorsitzenden und acht ehrenamtlichen Stadtratsmitgliedern,

e) den Rechnungsprüfungsausschuss, bestehend aus sieben Mitgliedern des Stadtrats.

(2) [1]Den Vorsitz in den in Absatz 1 Buchst. a bis d genannten Ausschüssen führt der erste Bürgermeister, einer seiner Stellvertretungen oder ein vom ersten Bürgermeister bestimmtes

Stadtratsmitglied. [2]Den Vorsitz im Rechnungsprüfungsausschuss führt ein vom Stadtrat bestimmtes Ausschussmitglied.

(3) [1]Die Ausschüsse sind vorberatend tätig, soweit die Geschäftsordnung dies vorsieht und der Stadtrat selbst zur Entscheidung zuständig ist. [2]Im Übrigen beschließen sie anstelle des Stadtrats (beschließende Ausschüsse).

(4) Das Aufgabengebiet der Ausschüsse im Einzelnen ergibt sich aus der Geschäftsordnung, soweit es nicht durch gesetzliche Bestimmungen festgelegt ist.

§ 3

Tätigkeit der ehrenamtlichen Stadtratsmitglieder; Entschädigung; Ortssprecher

(1) [1]Die Tätigkeit der ehrenamtlichen Stadtratsmitglieder erstreckt sich auf die Mitwirkung bei den Beratungen und Entscheidungen des Stadtrats und seiner Ausschüsse. [2]Außerdem können einzelnen Mitgliedern besondere Verwaltungs- und Überwachungsbefugnisse nach näherer Vorschrift der Geschäftsordnung übertragen werden.

(2) Die ehrenamtlichen Stadtratsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit als Entschädigung einen Pauschalbetrag von monatlich 50,00 € und ein Sitzungsgeld von je 40,00 € für die notwendige Teilnahme an Sitzungen des Stadtrats oder eines Ausschusses. Die Sprecher der Stadtratsfraktionen erhalten einen Pauschalbetrag von 30,00 € und für jedes Fraktionsmitglied 3,00 € monatlich. Für die Teilnahme an Sitzungen der Fraktionen wird in einem Kalenderjahr für bis zu 12 Sitzungen ein Sitzungsgeld von 40,00 € je Sitzung gewährt.

(3) [1]Stadtratsmitglieder, die Arbeitnehmerinnen oder Arbeitnehmer sind, haben außerdem Anspruch auf Ersatz des ihnen entstandenen nachgewiesenen Verdienstausfalls. [2]Selbstständig Tätige erhalten eine Pauschalentschädigung von 40,00 € je volle Stunde für den Verdienstausfall, der durch Zeitversäumnis ihrer beruflichen Tätigkeit entstanden ist. [3]Sonstige Stadtratsmitglieder, denen im beruflichen oder häuslichen Bereich ein Nachteil entsteht, der in der Regel nur durch das Nachholen versäumter Arbeit oder die Inanspruchnahme einer Hilfskraft ausgeglichen werden kann, erhalten eine Pauschalentschädigung von 40 € je volle Stunde.

(4) *[1]*Nachgewiesene Kosten für eine notwendige Betreuung von im Haushalt ehrenamtlicher Stadtratsmitglieder lebenden

a) Kindern, die das zwölfte Lebensjahr noch nicht vollendet haben, werden bis zu einem Höchstbetrag von 20,00 €,

b) Kindern mit Behinderung, die auf Hilfe angewiesen sind, werden bis zu einem Höchstbetrag von 40,00 €,

c) Angehörigen im Sinne von Art. 20 Abs. 5 BayVwVfG mit festgestelltem Pflegegrad nach § 15 Abs. 1 Satz 1 SGB XI, werden bis zu einem Höchstbetrag von 40,00 €

für jede volle Stunde Sitzungsdauer ersetzt. *[2]*Für ehrenamtliche Stadtratsmitglieder, denen eine Entschädigung nach Absatz 3 Satz 3 zusteht, gilt Satz 1 nur, soweit die erstattungsfähigen Betreuungskosten diese Entschädigung übersteigen.

(5) Die Ersatzleistungen nach Absatz 3 und 4 werden nur auf Antrag gewährt.

(6) Die ehrenamtlichen Stadtratsmitglieder erhalten für auswärtige Tätigkeit Reisekosten und Tagegelder nach den Bestimmungen des Bayerischen Reisekostengesetzes.

(7) Die Absätze 2 bis 6 gelten für Ortssprecherinnen und Ortssprecher entsprechend.

§ 4

Der erste Bürgermeister

Der erste Bürgermeister ist Beamter auf Zeit.

§ 5

Weitere Bürgermeisterinnen und Bürgermeister

Die weiteren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister sind Ehrenbeamtinnen oder Ehrenbeamte auf Zeit.

§ 6

Inkrafttreten

[1]Diese Satzung tritt am 1. Mai 2026 in Kraft. [2]Gleichzeitig tritt die Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts vom 29.05.2020 außer Kraft.

Teublitz, ...

- Dienstsiegel -

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Der Entwurf wurde in der Sitzung des Geschäftsordnungsausschusses am 12.05.2026 vorberaten. Der Ausschuss empfiehlt einstimmig den Erlass der Satzung in der vorgelegten Fassung.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts in der vorliegenden Fassung anzunehmen. Diese Satzung tritt am 01.05.2026 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts vom 29.05.2020 außer Kraft.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 57

Neuerlass der Geschäftsordnung für die Amtsperiode 2026 bis 2032

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat einen Entwurf ausgearbeitet, der dem Geschäftsordnungsausschuss in der Sitzung am 12.5.2026 zur Beratung vorgelegt wurde. Der Entwurf orientiert sich an dem Geschäftsordnungsmuster des Bayerischen Gemeindetages für größere Gemeinden:

Geschäftsordnung des Stadtrats Teublitz (Geschäftsordnung – GeschO)

Der Stadtrat Teublitz gibt sich aufgrund des Art. 45 Abs. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch … (GVBl. S. …), folgende

Geschäftsordnung:

A. Die Gemeindeorgane und ihre Aufgaben

I. Der Stadtrat

§ 1

Zuständigkeit im Allgemeinen

(1) Der Stadtrat beschließt über alle Angelegenheiten des eigenen und des übertragenen Wirkungskreises, soweit sie nicht ausdrücklich beschließenden Ausschüssen übertragen sind oder aufgrund eines Gesetzes bzw. einer Übertragung durch den Stadtrat in die Zuständigkeit der ersten Bürgermeisterin oder des ersten Bürgermeisters fallen.

(2) [1]Der Stadtrat überträgt die in § 8 genannten Angelegenheiten vorberatenden Ausschüssen zur Vorbereitung der Stadtratsentscheidungen und die in § 9 genannten Angelegenheiten beschließenden Ausschüssen zur selbstständigen Erledigung. [2]Er kann sich die Behandlung und Entscheidung im Einzelfall vorbehalten, wenn das die Bedeutung der Angelegenheit erfordert; § 9 Abs. 3 Nr. 3 bleibt unberührt.

§ 2

Aufgabenbereich des Stadtrats

Der Stadtrat ist insbesondere für folgende Angelegenheiten zuständig:

1. die Beschlussfassung zu Bestands- oder Gebietsänderungen der Stadt und zu Änderungen des Namens der Stadt oder eines Gemeindeteils (Art. 2 und 11 GO),

2. die Entscheidung über Ehrungen, insbesondere die Verleihung und die Aberkennung der Ehrenbürgerwürde (Art. 16 GO),

3. die Bildung und die Zusammensetzung der Ausschüsse sowie die Zuteilung der Aufgaben an diese (Art. 32, 33 GO),

4. die Aufstellung von Richtlinien für laufende Angelegenheiten nach Art. 37 Abs. 1 Satz 2 GO,

5. die Verteilung der Geschäfte unter die Stadtratsmitglieder (Art. 46 Abs. 1 Satz 2 GO),

6. die Wahlen (Art. 51 Abs. 3 und 4 GO),

7. die Beschlussfassung über Angelegenheiten, zu deren Erledigung die Stadt der Genehmigung bedarf (z.B. aufgrund haushaltsrechtlicher Bestimmungen der GO oder Genehmigungsvorbehalte nach KAG, BauGB, KommZG),

8. den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Satzungen und Verordnungen, ausgenommen alle Bebauungspläne nach § 13 Baugesetzbuch (Vereinfachtes Verfahren) und von Einbeziehungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB,

9. die Beschlussfassung über die allgemeine Regelung der Bezüge der Stadtbediensteten (z.B. Grundsatzentscheidungen bzgl. Gewährung einer Arbeitsmarktzulage, Verkürzung von Stufenlaufzeiten) und über beamten-, besoldungs-, versorgungs- und disziplinarrechtliche Angelegenheiten der Bürgermeister oder Bürgermeisterinnen und der berufsmäßigen Stadtratsmitglieder, soweit nicht das Gesetz über kommunale Wahlbeamte und Wahlbeamtinnen oder das Bayerische Disziplinargesetz etwas anderes bestimmen,

10. die Beschlussfassung über die Haushaltssatzung und über die Nachtragshaushalts-satzungen (Art. 65 und 68 GO),

11. die Beschlussfassung über den Finanzplan (Art. 70 GO),

12. die Feststellung der Jahresrechnung sowie die Beschlussfassung über die Entlastung (Art. 102 GO),

13. die Entscheidungen im Sinne von Art. 96 Abs. 1 Satz 1 GO über gemeindliche Unternehmen (z.B. Errichtung, Übernahme, Erweiterung, Beteiligung),

14. die hinsichtlich der Eigenbetriebe dem Stadtrat im Übrigen gesetzlich vorbehaltenen Angelegenheiten (Art. 88 GO),

15. der Vorschlag von Schöffinnen und Schöffen,

16. die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Bürgerbegehrens (Art. 18a Abs. 8 GO) und die Durchführung eines Bürgerentscheids (Art. 18a Abs. 2, Abs. 10 GO),

17. die allgemeine Festsetzung von Abgaben, Tarifen und Entgelten,

18. die Entscheidung über Ernennung, Beförderung, Abordnung, Versetzung, Zuweisung an eine Einrichtung, Ruhestandsversetzung und Entlassung der Beamtinnen und Beamten ab Besoldungsgruppe A 9, soweit diese Befugnisse nicht auf einen Ausschuss übertragen sind,

19. die Entscheidung über Einstellung, Höhergruppierung (nicht nur vorübergehende Übertragung einer höherwertigen Tätigkeit), Abordnung, Versetzung, Zuweisung an einen Dritten, Beschäftigung mittels Personalgestellung und Entlassung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ab Entgeltgruppe 9a des TVöD oder ab einem entsprechenden Entgelt, soweit diese Befugnisse nicht auf einen Ausschuss übertragen sind,

20. die Entscheidung über Altersteilzeit der Stadtbediensteten,

21. die Beschlussfassung über die Beteiligung an Zweckverbänden und, soweit hoheitliche Befugnisse übertragen werden, über den Abschluss von Zweckvereinbarungen,

22. die grundsätzlichen Angelegenheiten gemeindlicher Planungen, z.B. der Bauleitplanung, der Ortsplanung, der Landschaftsplanung und der Regional- und Landesplanung, der Gewässerplanung und gemeindeübergreifender Planungen und Projekte,

23. die Namensgebung für Straßen, Schulen und sonstige öffentliche Einrichtungen,

24. der Vorschlag, die Entsendung und die Abberufung von Vertreterinnen und Vertretern

der Stadt in andere Organisationen und Einrichtungen,

25. die Beschlussfassung über die Vereinbarung einer kommunalen Partnerschaft.

II. Die Stadtratsmitglieder

§ 3

Rechtsstellung der ehrenamtlichen Stadtratsmitglieder, Befugnisse

(1) Stadtratsmitglieder üben ihre Tätigkeit nach ihrer freien, nur durch die Rücksicht auf das öffentliche Wohl bestimmten Überzeugung aus und sind an Aufträge nicht gebunden.

(2) Für die allgemeine Rechtsstellung der Stadtratsmitglieder (Teilnahmepflicht, Sorgfalts- und Verschwiegenheitspflicht, Geheimhaltungspflicht, Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung, Geltendmachung von Ansprüchen Dritter, Ablehnung, Niederlegung und Verlust des Amtes) gelten die Art. 48 Abs. 1, Art. 20 Abs. 1 bis 3, Art. 56a, Art. 49, 50, 48 Abs. 3 GO sowie Art. 47 bis Art. 49 Gemeinde- und Landkreiswahlgesetz.

(3) Der Stadtrat kann zur Vorbereitung seiner Entscheidungen durch besonderen Beschluss einzelnen seiner Mitglieder bestimmte Aufgabengebiete (Referate) zur Bearbeitung zuteilen und sie insoweit mit der Überwachung der gemeindlichen Verwaltungstätigkeit betrauen (Art. 46 Abs. 1 Satz 2, Art. 30 Abs. 3 GO).

(4) Zur Ausübung von Verwaltungsbefugnissen sind Stadtratsmitglieder nur berechtigt, soweit ihnen der erste Bürgermeister im Rahmen der Geschäftsverteilung nach Anhörung der weiteren Bürgermeisterinnen oder Bürgermeister einzelne Befugnisse (§§ 12 bis 16) überträgt (Art. 39 Abs. 2 GO).

(5) [1]Stadtratsmitglieder, die eine Tätigkeit nach Absatz 3 oder 4 ausüben, haben ein Recht auf Akteneinsicht innerhalb ihres Aufgabenbereichs. [2]Zur Vorbereitung von Tagesordnungspunkten der nächsten Sitzung erhält jedes Stadtratsmitglied nach vorheriger Terminvereinbarung das Recht zur Einsicht in die entscheidungserheblichen Unterlagen, sofern Gründe der Geheimhaltung nicht entgegenstehen. [3]Im Übrigen haben Stadtratsmitglieder ein Recht auf Akteneinsicht, wenn sie vom Stadtrat durch Beschluss mit der Einsichtnahme beauftragt werden. [4]Das Verlangen zur Akteneinsicht ist gegenüber dem ersten Bürgermeister geltend zu machen.

§ 4

Umgang mit Dokumenten und elektronischen Medien

(1) [1]Der Verschwiegenheitspflicht unterfallende schriftliche und elektronische Dokumente sind so aufzubewahren, dass sie dem unbefugten Zugriff Dritter entzogen sind. [2]Im Umgang mit solchen Dokumenten beachten die Stadtratsmitglieder Geheimhaltungsinteressen und den Datenschutz. [3]Werden diese Dokumente für die Tätigkeit als Stadtrats-mitglied nicht mehr benötigt, sind sie zurückzugeben oder datenschutzkonform zu vernichten bzw. zu löschen.

(2) [1]Beschlussvorlagen sind interne Ausarbeitungen der Verwaltung für den Stadtrat. [2]Eine Veröffentlichung der Beschlussvorlagen und weiterer Sitzungsunterlagen durch Stadtratsmitglieder ist nur zulässig, wenn die erste Bürgermeisterin oder der erste

Bürgermeister und der Stadtrat unter Berücksichtigung des Datenschutzes zugestimmt haben und die Unterlagen nur Tatsachen enthalten, die offenkundig sind oder ihrer Bedeutung nach keiner Geheimhaltung bedürfen. [3]Die Veröffentlichung oder Weitergabe von Beschlussvorlagen und weiteren Sitzungsunterlagen zu nichtöffentlichen Sitzungen ist nicht zulässig.

(3) Die Stadtratsmitglieder, die über die technischen Voraussetzungen zum Versenden und Empfangen elektronischer Post verfügen, können dem ersten Bürgermeister schriftlich eine elektronische Adresse mitteilen, an die Einladungen im Sinne des § 25 übersandt bzw. von der Anträge im Sinne des § 26 versandt werden.

(4) [1]Die Nutzung elektronischer Medien während der Sitzung darf nur erfolgen, soweit durch sie eine aktive Sitzungsteilnahme nicht gefährdet und der Sitzungsverlauf nicht gestört wird. [2]Für die Fertigung von Ton- und Bildaufnahmen durch Stadtratsmitglieder gelten § 21 Abs. 2 Sätze 3 und 4 entsprechend.

§ 5

Fraktionen, Ausschussgemeinschaften

(1) [1]Stadtratsmitglieder können sich zur Erreichung gemeinsamer Ziele zu Fraktionen zusammenschließen. [2]Eine Fraktion muss mindestens 3 Mitglieder haben. [3]Die Bildung und Bezeichnung der Fraktionen sowie deren Vorsitzende und ihre Stellvertretung sind dem ersten Bürgermeister mitzuteilen; dieser unterrichtet den Stadtrat. [4]Satz 3 gilt entsprechend für während der Wahlzeit eintretende Änderungen des Stärkeverhältnisses der Fraktionen und Gruppen (Art. 33 Abs. 3 GO).

(2) [1]Einzelne Stadtratsmitglieder und kleine Gruppen oder Fraktionen, die aufgrund ihrer eigenen Stärke keine Vertretung in den Ausschüssen erreichen würden, können sich zur Entsendung gemeinsamer Vertreter in die Ausschüsse zusammenschließen (Ausschussgemeinschaften; Art. 33 Abs. 1 Satz 5 GO). [2]Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

§ 6

Rechtsstellung der berufsmäßigen Stadtratsmitglieder, Aufgaben

[1]Die berufsmäßigen Stadtratsmitglieder haben in Angelegenheiten ihres Aufgabengebiets Antragsrecht und beratende Stimme (Art. 40 Satz 2 GO). [2]Weichen sie beim Vortrag im Stadtrat von der Auffassung der ersten Bürgermeisterin oder des ersten Bürgermeisters ab, haben sie darauf ausdrücklich hinzuweisen.

III. Die Ausschüsse

1. Allgemeines

§ 7

Bildung, Vorsitz, Auflösung

(1) [1]In den Ausschüssen nach § 2 der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts sind die den Stadtrat bildenden Fraktionen und Gruppen

unter Berücksichtigung von Ausschussgemeinschaften gemäß ihren Vorschlägen nach dem Verhältnis ihrer Stärke vertreten (Art. 33 Abs. 1 Satz 2 GO); als Gruppe im Sinne dieser Vorschrift gelten auch einzelne Ratsmitglieder, die keiner Fraktion, Gruppe oder Ausschussgemeinschaft angehören. [2]Die Sitze werden nach dem Verfahren Hare-Niemeyer verteilt. [3]Dabei wird die Zahl der Stadtratssitze jeder Fraktion, Gruppe oder Ausschussgemeinschaft mit der Zahl der zu vergebenden Ausschusssitze multipliziert und durch die Gesamtzahl der Stadtratssitze geteilt. [4]Jede Fraktion, Gruppe oder Ausschussgemeinschaft erhält zunächst so viele Sitze, wie ganze Zahlen auf sie entfallen. [5]Die weiteren zu vergebenden Sitze sind in der Reihenfolge der höchsten Zahlenbruchteile, die sich bei der Berechnung nach Satz 3 ergeben, auf die Fraktionen, Gruppen oder Ausschussgemeinschaften zu verteilen. [6]Haben Fraktionen oder Gruppen den gleichen Anspruch auf einen Ausschusssitz, so entscheidet die größere Zahl der bei der Stadtratswahl auf die Wahlvorschläge der betroffenen Parteien oder Wählergruppen abgegebenen Stimmen; bei Beteiligung einer Ausschussgemeinschaft entscheidet das Los.[7]Wird durch den Austritt oder Übertritt von Stadtratsmitgliedern das ursprüngliche Stärkeverhältnis der im Stadtrat vertretenen Fraktionen und Gruppen verändert, so sind diese Änderungen nach den Sätzen 2 bis 5 auszugleichen (Art. 33 Abs. 3 Satz 1 GO); haben danach Fraktionen, Gruppen oder Ausschussgemeinschaften den gleichen Anspruch auf einen Ausschusssitz, so entscheidet das Los.

(2) Für jedes Ausschussmitglied werden für den Fall seiner Verhinderung auf Vorschlag der Fraktion, Gruppe oder Ausschussgemeinschaft eine erste und eine zweite Stellvertretung namentlich bestellt.

(3) [1]Den Vorsitz in den Ausschüssen führt der erste Bürgermeister, einer seiner Stellvertretungen oder ein vom ersten Bürgermeister bestimmtes Stadtratsmitglied (Art. 33 Abs. 2 Satz 1 GO). [2]Ist die den Vorsitz übernehmende Person bereits Mitglied des Ausschusses, nimmt deren Stellvertretung für die Dauer der Übertragung den Sitz im Ausschuss ein (Art. 33 Abs. 2 Satz 2 GO). [3]Den Vorsitz im Rechnungsprüfungsausschuss führt ein vom Stadtrat bestimmtes Ausschussmitglied (Art. 103 Abs. 2 GO).

(4) Der Stadtrat kann Ausschüsse jederzeit auflösen (Art. 32 Abs. 5 GO); das gilt nicht für Ausschüsse, die gesetzlich vorgeschrieben sind.

2. Aufgaben der Ausschüsse

§ 8

Vorberatende Ausschüsse

(1) [1]Vorberatende Ausschüsse haben die Aufgabe, die ihnen übertragenen Gegenstände für die Beratung in der Vollversammlung des Stadtrats vorzubereiten und einen Beschlussvorschlag zu unterbreiten. [2]Berührt eine Angelegenheit das Arbeitsgebiet mehrerer vorberatender Ausschüsse, können diese zu gemeinsamen Sitzungen zusammentreten.

(2) Es werden folgende vorberatende Ausschüsse mit nachstehendem Aufgabenbereich gebildet:

1. Haupt- und Finanzausschuss:

   a) Vorbereitung der Haushaltssatzung und der Nachtragshaushaltssatzung einschließlich Anlagen und Bestandteilen

b) Vorbereitung der Tagesordnungspunkte der Stadtratssitzungen.

§ 9

Beschließende Ausschüsse

(1) Beschließende Ausschüsse erledigen die ihnen übertragenen Angelegenheiten selbstständig anstelle des Stadtrats.

(2) [1]Die Entscheidungen beschließender Ausschüsse stehen unbeschadet Art. 88 GO unter dem Vorbehalt der Nachprüfung durch den Stadtrat. [2]Eine Nachprüfung muss nach Art. 32 Abs. 3 GO erfolgen, wenn der erste Bürgermeister oder deren oder dessen Stellvertretung im Ausschuss, ein Drittel der stimmberechtigten Ausschussmitglieder oder ein Viertel der Stadtratsmitglieder die Nachprüfung durch den Stadtrat beantragt. [3]Der Antrag muss schriftlich, spätestens am siebten Tag nach der Ausschusssitzung beim ersten Bürgermeister eingehen. [4]Soweit Beschlüsse die Rechte Dritter berühren, werden sie erst nach Ablauf einer Frist von einer Woche wirksam.

(3) Die beschließenden Ausschüsse haben im Einzelnen folgende Aufgabenbereiche:

1. Haupt- und Finanzausschuss:

a) Angelegenheiten mit finanziellen Auswirkungen für die Stadt, soweit sie keinem anderen Ausschuss übertragen sind:

– die Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln bis zu einem Betrag von 150.000 € im Einzelfall,

– der Erlass, die Niederschlagung, die Stundung und die Aussetzung der Vollziehung von Abgaben, insbesondere von Steuern, Beiträgen und Gebühren sowie von sonstigen Forderungen bis zu folgenden Beträgen im Einzelfall:

– Erlass 75.000 €

– Niederschlagung 75.000 €

– Stundung 75.000 €

– Aussetzung der Vollziehung 75.000 €

– die Entscheidung über überplanmäßige Ausgaben bis zu einem Betrag von 75.000 € und über außerplanmäßige Ausgaben bis zu einem Betrag von 75.000 € im Einzelfall, soweit sie unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 GO),

– Entscheidungen jeder Art mit finanziellen Auswirkungen für die Stadt, insbesondere der Abschluss von Verträgen und sonstiger Rechtsgeschäfte sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten der Stadt, bis zu einem Betrag oder – falls dieser nicht feststeht – einer Wertgrenze oder einem geschätzten Auftragswert von 150.000 €,

– die Gewährung von Zuschüssen, auch in der Form unentgeltlicher Nutzungsüberlassung von Räumen, an Vereine und Verbände bis zu einem Betrag von 15.000 € je Einzelfall,

– Grundsätze für Geldanlagen, für Kreditaufnahmen und für den An- und Verkauf von Wertpapieren,

b) Personalangelegenheiten der städtischen Beamtinnen und Beamten ab Besoldungsgruppe A9 bis Besoldungsgruppe .12 und der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern ab Entgeltgruppe 9a des TVöD oder ab einem entsprechenden Entgelt bis EntgeltgruppeTVöD 12. oder einem entsprechenden Entgelt mit Ausnahme der Bürgermeister; die Befugnisse nach Art. 43 Abs. 1 Satz 1 GO werden insoweit hiermit vom Stadtrat übertragen (Art. 43 Abs. 1 Satz 2 GO); Abs. 3 Nr. 3 bleibt unberührt,

c) personenbezogene Entscheidungen, zu denen die Stadt in sonstiger Weise berufen ist, z.B. die Bestätigung der Feuerwehrkommandantin oder des Feuerwehrkommandanten, die Benennung und Abberufung der oder des behördlichen Datenschutzbeauftragten usw.,

d) die Beschaffung von Dienstfahrzeugen für Bürgermeister,

e) Abschluss von Zweckvereinbarungen ohne Befugnisübertragungen,

soweit nicht der erste Bürgermeister dafür zuständig ist.

2. Bau- und Umweltausschuss:

a) den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Bebauungsplänen nach § 13 Baugesetzbuch (Vereinfachtes Verfahren) und von Einbeziehungssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB,

b) Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB, der Zustimmung nach § 36a BauGB und sonstiger Zustimmungen zu Bauvorhaben,

c) Vergabe von Aufträgen für Bauvorhaben der Stadt bis zu einer Wertgrenze von 300.000 €,

d) Wahrnehmung der Beteiligtenrechte in Raumordnungs- und Planfeststellungsverfahren sowie in der Bauleitplanung anderer Gemeinden,

e) Ausübung von Vorkaufsrechten,

f) grundsätzliche Fragen des Straßenverkehrsrechts, Verkehrsplanungen,

g) Entscheidungen über Widmungen, Umstufungen oder Einziehungen nach Straßen- und Wegerecht,

h) Umlegungsverfahren, Grenzregelungsverfahren,

i) Abschluss von städtebaulichen Verträgen und Erschließungsverträgen,

j) Angelegenheiten des Natur- und Umweltschutzes einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfungen,

k) Entscheidungen in Mobilfunkangelegenheiten,

soweit nicht die erste Bürgermeisterin oder der erste Bürgermeister dafür zuständig ist.

3. Ausschuss für Kultur und Soziales

   a) Entscheidung in kulturellen Angelegenheiten

   b) Unterstützung der vorhandenen Bildungseinrichtungen

   c) Förderung der Jugend, Familien, Frauen, Senioren, Sport und Vereine

   d) Förderung der Städtepartnerschaften

   e) Vergabe von Aufträgen und Bewilligung von Zuwendungen für Aufgaben nach Buchstaben a) bis einschließlich d) bis zu einer Wertgrenze von 10.000 € im Einzelfall.

4. Ferienausschuss

   Die Ferienzeit beginnt am 01.08. und endet am 31.08. eines jeden Jahres. Für die Dauer der Ferienzeit erledigt der Ferienausschuss alle Aufgaben, für die sonst der Stadtrat oder ein beschließender Ausschuss zuständig ist. Der Ferienausschuss kann jedoch keine Aufgaben erledigen, die nach dieser Geschäftsordnung nicht vom Ferienausschuss wahrgenommen werden dürfen.

(4) Bei wiederkehrenden Leistungen ist für die Bemessung von Beträgen oder Wertgrenzen nach Abs. 3 der Zeitraum maßgeblich, für den die rechtliche Bindung bestehen soll; ist dieser Zeitraum nicht bestimmbar, so ist der fünffache Jahresbetrag anzusetzen.

§ 10

Rechnungsprüfungsausschuss

Der Rechnungsprüfungsausschuss prüft die Jahresrechnung (örtliche Rechnungsprüfung, Art. 103 Abs. 1 GO).

IV. Der erste Bürgermeister

1. Aufgaben

§ 11

Vorsitz im Stadtrat

(1) [1]Der erste Bürgermeister führt den Vorsitz im Stadtrat (Art. 36 GO). [2]Er bereitet die Beratungsgegenstände vor und beruft die Sitzungen ein (Art. 46 Abs. 2 GO). [3]In den Sitzungen leitet er die Beratung und die Abstimmung, handhabt die Ordnung und übt das Hausrecht aus (Art. 53 Abs. 1 GO).

(2) [1]Hält der erste Bürgermeister Entscheidungen des Stadtrats oder eines beschließenden Ausschusses für rechtswidrig, verständigt er den Stadtrat oder den Ausschuss von seiner Auffassung und setzt den Vollzug vorläufig aus. [2]Wird die

Entscheidung aufrechterhalten, führt er die Entscheidung der Rechtsaufsichtsbehörde herbei (Art. 59 Abs. 2 GO).

§ 12

Leitung der Stadtverwaltung, Allgemeines

(1) [1]Der erste Bürgermeister leitet und verteilt im Rahmen der Geschäftsordnung die Geschäfte (Art. 46 Abs. 1 GO). [2] Er kann dabei einzelne seiner Befugnisse den weiteren Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern, nach deren Anhörung auch einem Stadtratsmitglied und in den Angelegenheiten der laufenden Verwaltung Bediensteten der Stadt übertragen (Art. 39 Abs. 2 GO). [3]Geschäftsverteilung und Befugnisregelung sollen übereinstimmen.

(2) [1]Der erste Bürgermeister vollzieht die Beschlüsse des Stadtrats und seiner Ausschüsse (Art. 36 GO). [2]Über Hinderungsgründe unterrichtet er den Stadtrat oder den Ausschuss unverzüglich.

(3) [1]Der erste Bürgermeister führt die Dienstaufsicht über die Stadtbediensteten und übt die Befugnisse der oder des Dienstvorgesetzten gegenüber den Stadtbeamtinnen und Stadtbeamten aus (Art. 37 Abs. 4, Art. 43 Abs. 3 GO). [2]Art. 88 Abs. 3 Satz 3 GO bleibt unberührt.

(4) [1]Der erste Bürgermeister verpflichtet die weiteren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister schriftlich, alle Angelegenheiten geheim zu halten, die im Interesse der Sicherheit oder anderer wichtiger Belange der Bundesrepublik oder eines ihrer Länder Unbefugten nicht bekannt werden dürfen. [2]In gleicher Weise verpflichtet er Stadtratsmitglieder und Stadtbedienstete, bevor sie mit derartigen Angelegenheiten befasst werden (Art. 56a GO).

§ 13

Einzelne Aufgaben der ersten Bürgermeisterin oder des ersten Bürgermeisters

(1) Der erste Bürgermeister erledigt in eigener Zuständigkeit

1. die laufenden Angelegenheiten, die für die Stadt keine grundsätzliche Bedeutung haben und keine erheblichen Verpflichtungen erwarten lassen (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GO),

2. die den Gemeinden durch ein Bundesgesetz oder auf Grund eines Bundesgesetzes übertragenen hoheitlichen Aufgaben in Angelegenheiten der Verteidigung einschließlich des Wehrersatzwesens und des Schutzes der Zivilbevölkerung, soweit nicht für haushalts- oder personalrechtliche Entscheidungen der Stadtrat zuständig ist (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GO),

3. die Angelegenheiten, die im Interesse der Sicherheit der Bundesrepublik oder eines ihrer Länder geheim zu halten sind (Art. 37 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GO),

4. die ihm vom Stadtrat nach Art. 37 Abs. 2 Satz 1 GO übertragenen Angelegenheiten,

5. die Entscheidung über die Ernennung, Beförderung, Abordnung, Versetzung, Zuweisung an eine Einrichtung, Ruhestandsversetzung und Entlassung von Beamtinnen und Beamten bis zur Besoldungsgruppe A 8 (Art. 43 Abs. 2 Satz 1 GO),

6. die Entscheidung über die Einstellung, Höhergruppierung (nicht nur vorübergehende Übertragung einer höherwertigen Tätigkeit), Abordnung, Versetzung, Zuweisung an einen Dritten, Beschäftigung mittels Personalgestellung und Entlassung von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern bis zur Entgeltgruppe 8 des TVöD oder bis zu einem entsprechenden Entgelt (Art. 43 Abs. 2 Satz 1 GO),

7. die vorübergehende Übertragung einer höher zu bewertenden Tätigkeit auf eine Arbeitnehmerin oder einen Arbeitnehmer im Geltungsbereich des TVöD oder eines entsprechenden Tarifvertrags,

8. dringliche Anordnungen und unaufschiebbare Geschäfte (Art. 37 Abs. 3 GO),

9. die Aufgaben als Vorsitzender des Verwaltungsrats selbstständiger Kommunalunternehmen des öffentlichen Rechts (Art. 90 Abs. 3 Satz 2 GO),

10. die Vertretung der Stadt in Unternehmen in Privatrechtsform (Art. 93 Abs. 1 GO).

(2) Zu den Aufgaben des ersten Bürgermeisters gehören insbesondere auch:

1. in Personalangelegenheiten der Stadtbediensteten:

   a) der Vollzug zwingender gesetzlicher oder tarifrechtlicher Vorschriften sowie etwaiger Grundsatzbeschlüsse des Stadtrats,

   b) Entscheidungen im Zusammenhang mit Nebentätigkeiten.

2. in allen Angelegenheiten mit finanziellen Auswirkungen für die Stadt:

   a) die Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln
      – im Vollzug zwingender Rechtsvorschriften und im Rahmen von Richtlinien des Stadtrats, in denen die Leistungen nach Voraussetzung und Höhe festgelegt sind,
      – im Übrigen bis zu einem Betrag von 60.000 € im Einzelfall,

   b) der Erlass, die Niederschlagung, die Stundung und die Aussetzung der Vollziehung von Abgaben, insbesondere von Steuern, Beiträgen und Gebühren sowie von sonstigen Forderungen bis zu folgenden Beträgen im Einzelfall:

– Erlass	6.000 €
– Niederschlagung	30.000 €
– Stundung	40.000 €
– Aussetzung der Vollziehung	30.000 €

   c) die Entscheidung über überplanmäßige Ausgaben bis zu einem Betrag von 30.000 € und über außerplanmäßige Ausgaben bis zu einem Betrag von 15.000 € im Einzelfall, soweit sie unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 GO),

   d) Handlungen oder Unterlassen jeder Art mit Auswirkungen für die Stadt, insbesondere der Abschluss von Verträgen und sonstiger Rechtsgeschäfte sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten der Stadt, bis zu einem Betrag oder – falls dieser zum Zeitpunkt der Handlung oder des Unterlassens nicht feststeht – einer Wertgrenze oder einem geschätzten Auftragswert von 60.000 €,

e) Nachträge zu Verträgen und Rechtsgeschäften außerhalb der Bewirtschaftungsbefugnis nach Buchst. a (entweder bereits ohne Nachtrag oder erstmalig aufgrund Summierung mit Nachträgen), die einzeln oder zusammen die ursprünglich vereinbarte Auftragssumme um nicht mehr als 10 %, insgesamt jedoch nicht mehr als 30.000 € erhöhen,

f) die Gewährung von Zuschüssen, auch in der Form unentgeltlicher Nutzungsüberlassung von Räumen, an Vereine und Verbände bis zu einem Betrag von 6.000 € je Einzelfall.

3. in allgemeinen Rechts- und Verwaltungsangelegenheiten:

a) die Behandlung von Rechtsbehelfen einschließlich Abhilfeverfahren, die Abgabe von Prozesserklärungen einschließlich Klageerhebung, Einlegung von Rechtsmitteln und Abschluss von Vergleichen sowie die Erteilung des Mandats an eine Prozessbevollmächtigte oder einen Prozessbevollmächtigten, wenn die finanzielle Auswirkung auf die Stadt bzw., falls diese nicht bestimmbar ist, der Streitwert voraussichtlich 60.000 € nicht übersteigt und die Angelegenheit keine grundsätzliche Bedeutung hat,

b) Angelegenheiten des übertragenen Wirkungskreises, soweit sie nicht dem Stadtrat oder einem Ausschuss vorbehalten sind (§§ 2, 9), insbesondere Staatsangehörigkeits- und Personenstandswesen, Meldewesen, Wahlrecht und Statistik, Gesundheits- und Veterinärwesen, öffentliches Versicherungswesen, Lastenausgleich.

4. in Bauangelegenheiten:

a) die Abgabe der Erklärung der Stadt nach Art. 58 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 bzw. die Mitteilung nach Art. 58 Abs. 2 Satz 6 BayBO,

b) die Behandlung der Anzeige nach Art. 57 Abs. 5 Satz 2 BayBO,

c) die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach Art. 65 Abs. 1 Satz 4 BayBO, § 36 BauGB und Art. 63 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 1 BayBO für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 sowie für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m

– im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 BauGB, soweit für das Vorhaben die Erteilung nur geringfügiger Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB erforderlich ist, oder

– innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils,

d) die Zustimmung nach § 36a BauGB für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 bei Abweichungen, die einem Einzelvorhaben nach § 246e Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 oder 3 dienen und keinen erheblichen Abweichungsumfang aufweisen,

– im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 BauGB, oder

– innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils,

e) die Zulassung von isolierten Abweichungen im Sinne des Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO,

f) die Erteilung von Negativzeugnissen nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB bei Nichtbestehen eines Vorkaufsrechts.

(3) Bei wiederkehrenden Leistungen ist für die Bemessung von Wertgrenzen nach Abs. 2 der Zeitraum maßgeblich, für den die rechtliche Bindung bestehen soll; ist dieser Zeitraum nicht bestimmbar, so ist der fünffache Jahresbetrag anzusetzen.

(4) Soweit die Aufgaben nach Absatz 1 Nr. 7 und Absatz 2 nicht unter Art. 37 Abs. 1 Satz 1 GO fallen, werden sie hiermit der ersten Bürgermeisterin oder dem ersten Bürgermeister gemäß Art. 37 Abs. 2 GO zur selbstständigen Erledigung übertragen.

§ 14

Vertretung der Gemeinde nach außen

(1) Die Befugnis des ersten Bürgermeisters zur Vertretung der Stadt nach außen bei der Abgabe von rechtserheblichen Erklärungen (Art. 38 Abs. 1 GO) beschränkt sich auf den Vollzug der einschlägigen Beschlüsse des Stadtrats und der beschließenden Ausschüsse, soweit der erste Bürgermeister nicht gemäß § 13 zum selbstständigen Handeln befugt ist.

(2) Der erste Bürgermeister kann im Rahmen seiner Vertretungsbefugnis unter Beachtung des Art. 39 Abs. 2 GO anderen Personen Vollmacht zur Vertretung der Stadt erteilen.

§ 15

Abhalten von Bürgerversammlungen

(1) [1]Der erste Bürgermeister beruft mindestens einmal jährlich, auf Verlangen des Stadtrats auch öfter, eine Bürgerversammlung ein (Art. 18 Abs. 1 GO). [2]Den Vorsitz in der Versammlung führt der erste Bürgermeister oder eine von ihm bestellte Vertretung.

(2) Auf Antrag von Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürgern nach Art. 18 Abs. 2 GO beruft der erste Bürgermeister darüber hinaus eine weitere Bürgerversammlung ein, die innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Stadt stattzufinden hat.

§ 16

Sonstige Geschäfte

Die Befugnisse des ersten Bürgermeisters, die außerhalb der Gemeindeordnung gesetzlich festgelegt sind (z. B. Wahrnehmung der standesamtlichen Geschäfte, Aufnahme von Nottestamenten usw.), bleiben unberührt.

2. Stellvertretung

§ 17

Weitere Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Aufgaben

(1) Der erste Bürgermeister wird im Fall der Verhinderung von der zweiten Bürgermeisterin oder dem zweiten Bürgermeister und, wenn diese oder dieser ebenfalls verhindert ist, von der dritten Bürgermeisterin oder dem dritten Bürgermeister vertreten (Art. 39 Abs. 1 Satz 1 GO).

(2) Die Stellvertreterin oder der Stellvertreter übt im Verhinderungsfall die gesamten gesetzlichen und geschäftsordnungsmäßigen Befugnisse des ersten Bürgermeisters aus.

(3) [1]Ein Fall der Verhinderung liegt vor, wenn die zu vertretende Person aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen, insbesondere wegen Abwesenheit, Urlaub, Krankheit, vorläufiger Dienstenthebung oder persönlicher Beteiligung nicht in der Lage ist, ihr Amt auszuüben. [2]Ist die zu vertretende Person bei Abwesenheit gleichwohl dazu in der Lage, die Amtsgeschäfte auszuüben und bei Bedarf wieder rechtzeitig vor Ort zu sein, liegt ein Fall der Verhinderung nicht vor.

V. Ortssprecherinnen und Ortssprecher

§ 18

Rechtsstellung, Aufgaben

(1) [1]Ortssprecherinnen und Ortssprecher sind ehrenamtlich tätige Gemeindebürgerinnen oder Gemeindebürger mit beratenden Aufgaben. [2]Sie haben das Recht, an allen Sitzungen des Stadtrats und seiner Ausschüsse mit beratender Stimme teilzunehmen und Anträge zu stellen.

(2) Ortssprecherinnen und Ortssprecher werden zu den Sitzungen eingeladen; § 25 gilt entsprechend.

B. Der Geschäftsgang

I. Allgemeines

§ 19

Verantwortung für den Geschäftsgang

(1) [1]Stadtrat und erster Bürgermeister sorgen für den ordnungsgemäßen Gang der Geschäfte, insbesondere für den Vollzug der gesetzlichen Vorschriften im eigenen und im übertragenen Wirkungskreis und für die Durchführung der gesetzmäßigen Anordnungen und Weisungen der Staatsbehörden. [2]Sie schaffen die dazu erforderlichen Einrichtungen (Art. 56 Abs. 2, Art. 59 Abs. 1 GO).

(2) [1]Eingaben und Beschwerden der Gemeindeeinwohnerinnen und Gemeindeeinwohner an den Stadtrat (Art. 56 Abs. 3 GO) werden durch die Verwaltung vorbehandelt und sodann dem Stadtrat oder dem zuständigen beschließenden Ausschuss vorgelegt. [2]Eingaben, die in den Zuständigkeitsbereich des ersten Bürgermeisters fallen, erledigt diese oder dieser in eigener Zuständigkeit; in bedeutenden Angelegenheiten unterrichtet sie oder er den Stadtrat.

§ 20

Sitzungen, Beschlussfähigkeit

(1) [1]Der Stadtrat beschließt in Sitzungen (Art. 47 Abs. 1 GO). [2]Eine Beschlussfassung durch mündliche Befragung außerhalb der Sitzungen oder im Umlaufverfahren ist ausgeschlossen.

(2) Der Stadtrat ist beschlussfähig, wenn sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen sind und die Mehrheit der Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist (Art. 47 Abs. 2 GO).

(3) [1]Wird der Stadtrat wegen Beschlussunfähigkeit in einer früheren Sitzung infolge einer nicht ausreichenden Zahl anwesender Mitglieder zum zweiten Mal zur Verhandlung über denselben Gegenstand zusammengerufen, so ist er ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienenen beschlussfähig. [2]Bei der zweiten Einladung muss auf diese Bestimmung hingewiesen werden (Art. 47 Abs. 3 GO).

§ 21

Öffentliche Sitzungen

(1) Die Sitzungen des Stadtrats sind öffentlich, soweit nicht Rücksichten auf das Wohl der Allgemeinheit oder auf berechtigte Ansprüche Einzelner entgegenstehen (Art. 52 Abs. 2 GO).

(2) [1]Die öffentlichen Sitzungen des Stadtrats sind allgemein zugänglich, soweit der für die Zuhörerschaft bestimmte Raum ausreicht. [2]Für die Medien ist stets eine angemessene Zahl von Plätzen freizuhalten. [3]Ton- und Bildaufnahmen jeder Art bedürfen der Zustimmung der oder des Vorsitzenden und des Stadtrats; sie sind auf Verlangen eines einzelnen Mitglieds hinsichtlich seiner Person zu unterlassen. [4]Ton- und Bildaufnahmen von Stadtbediensteten und sonstigen Sitzungsteilnehmenden sind nur mit deren Einwilligung zulässig.

(3) Zuhörende, welche die Ordnung der Sitzung stören, können durch die Vorsitzende oder den Vorsitzenden aus dem Sitzungssaal gewiesen werden (Art. 53 Abs. 1 GO).

§ 22

Nichtöffentliche Sitzungen

(1) [1]In nichtöffentlicher Sitzung werden in der Regel behandelt:

1. Personalangelegenheiten in Einzelfällen,
2. Rechtsgeschäfte in Grundstücksangelegenheiten,
3. Angelegenheiten, die dem Sozial- oder Steuergeheimnis unterliegen.

[2]Außerdem werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt:

1. Angelegenheiten des übertragenen Wirkungskreises, deren nichtöffentliche Behandlung im Einzelfall von der Aufsichtsbehörde verfügt ist,

2. sonstige Angelegenheiten, deren Geheimhaltung durch Gesetz vorgeschrieben oder nach der Natur der Sache erforderlich ist.

(2) [1]Zu nichtöffentlichen Sitzungen können im Einzelfall durch Beschluss Personen, die dem Stadtrat nicht angehören, hinzugezogen werden, wenn deren Anwesenheit für die Behandlung des jeweiligen Beratungsgegenstandes erforderlich ist. [2]Diese Personen sollen zur Verschwiegenheit nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Verpflichtungsgesetz verpflichtet werden.

(3) Die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse gibt der erste Bürgermeister der Öffentlichkeit bekannt, sobald die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO).

II. Vorbereitung der Sitzungen

§ 23

Einberufung

(1) [1]Der erste Bürgermeister beruft die Stadtratssitzungen ein, wenn die Geschäftslage es erfordert oder wenn ein Viertel der Stadtratsmitglieder es schriftlich oder elektronisch unter Bezeichnung des Beratungsgegenstandes beantragt (Art. 46 Abs. 2 Sätze 1 und 2 GO). [2]Nach Beginn der Wahlzeit und im Fall des Art. 46 Abs. 2 Satz 2 GO beruft er die Stadtratssitzung so rechtzeitig ein, dass die Sitzung spätestens vier Wochen nach Beginn der Wahlzeit (Art. 46 Abs. 2 Satz 1 GO) oder spätestens am 14. Tag nach Eingang des Verlangens stattfinden kann (Art. 46 Abs. 2 Satz 3 GO).

(2) [1]Die Sitzungen finden im Bürgersaal des Mehrgenerationenhauses, Rötlsteinstraße 35, 93158 Teublitz statt; sie beginnen in der Regel um 18:00 Uhr. [2]Regelmäßiger Sitzungstag für Stadtratssitzungen ist der Donnerstag [3]In der Einladung (§ 25) kann im Einzelfall etwas anderes bestimmt werden.

§ 24

Tagesordnung

(1) [1]Der erste Bürgermeister setzt die Tagesordnung fest. [2]Rechtzeitig eingegangene Anträge von Stadtratsmitgliedern setzt der erste Bürgermeister möglichst auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung. [3]Ist das nicht möglich, sind die Anträge in jedem Fall innerhalb von 3 Monaten auf die Tagesordnung einer Stadtratssitzung zu setzen. [4]Eine materielle Vorprüfung findet nicht statt.

(2) [1]In der Tagesordnung sind die Beratungsgegenstände einzeln und inhaltlich konkretisiert zu benennen, damit es den Stadtratsmitgliedern ermöglicht wird, sich auf die Behandlung der jeweiligen Gegenstände vorzubereiten. [2]Soweit die

Konkretisierungen schutzwürdige Daten enthalten, sollten diese den Stadtratsmitgliedern regelmäßig gesondert zur Verfügung gestellt werden. [3]Das gilt sowohl für öffentliche als auch für nichtöffentliche Stadtratssitzungen.

(3) [1]Die Tagesordnung für öffentliche Sitzungen ist jeweils unter Angabe von Ort und Zeit der Sitzung spätestens am 3. Tag vor der Sitzung ortsüblich bekannt zu machen (Art. 52 Abs. 1 GO). [2]Die Tagesordnung nichtöffentlicher Sitzungen wird nicht bekannt gemacht.

(4) Den örtlichen Medien soll die Tagesordnung jeder öffentlichen Sitzung rechtzeitig mitgeteilt werden.

§ 25

Form und Frist für die Einladung

(1) [1]Die Stadtratsmitglieder werden schriftlich unter Beifügung der Tagesordnung oder mit ihrem Einverständnis elektronisch zu den Sitzungen eingeladen. [2]Im Falle einer elektronischen Einladung werden der Sitzungstermin und der Sitzungsort durch eine E-Mail und die Tagesordnung durch einen mit dieser E-Mail versandten Link auf ein in einem technisch individuell gegen Zugriffe Dritter geschützten Bereich (Ratsinformationssystem) eingestelltes und abrufbares Dokument mitgeteilt. [3]Die Tagesordnung kann bis spätestens zum Ablauf des 3. Tages vor der Sitzung ergänzt werden.

(2) Im Falle der elektronischen Ladung geht die Tagesordnung zu, wenn die E-Mail nach Absatz 1 Satz 2 im elektronischen Briefkasten des Empfängers oder bei seinem Provider abrufbar eingegangen und üblicherweise mit der Kenntnisnahme zu rechnen ist.

(3) [1]Der Tagesordnung sollen weitere Unterlagen, insbesondere Beschlussvorlagen, beigefügt werden, wenn und soweit das sachdienlich ist und Gesichtspunkte der Vertraulichkeit sowie des Datenschutzes nicht entgegenstehen. [2]Die weiteren Unterlagen können schriftlich oder elektronisch im Ratsinformationssystem im Sinne von Absatz 1 Satz 2 zur Verfügung gestellt werden. [3]Hat das Stadtratsmitglied sein Einverständnis zur elektronischen Ladung erklärt, werden die weiteren Unterlagen grundsätzlich nur elektronisch bereitgestellt.

(4) [1]Die Ladungsfrist beträgt 5 Tage; sie kann in dringenden Fällen auf 3 Tage verkürzt werden. [2]Der Sitzungstag und der Tag des Zugangs der Ladung werden bei der Berechnung der Frist nicht mitgerechnet.

§ 26

Anträge

(1) [1]Anträge, die in einer Sitzung behandelt werden sollen, sind schriftlich oder elektronisch zu stellen und ausreichend zu begründen. [2]Bei elektronischer Übermittlung sind Geheimhaltungsinteressen und der Datenschutz zu beachten; schutzwürdige Daten sind in verschlüsselter Form zu übermitteln. [3]Anträge sollen spätestens am zehnten Tag vor der Sitzung bei der ersten Bürgermeisterin oder beim ersten Bürgermeister eingereicht werden. [4]Soweit ein Antrag mit Ausgaben verbunden ist, die im Haushaltsplan nicht vorgesehen sind, soll er einen Deckungsvorschlag enthalten.

(2) Verspätet eingehende oder erst unmittelbar vor oder während der Sitzung gestellte Anträge können nachträglich in die Tagesordnung aufgenommen werden, wenn

1. die Angelegenheit dringlich ist und der Stadtrat der Behandlung mehrheitlich zustimmt oder

2. sämtliche Mitglieder des Stadtrats anwesend sind und kein Mitglied der Behandlung widerspricht.

(3) Anträge zur Geschäftsordnung, z. B. Nichtbefassungsanträge, Zurückziehung eines Antrags u. Ä., Anträge auf Festsetzung eines Ordnungsgelds nach Art. 53 Abs. 3 GO oder einfache Sachanträge, z. B. Änderungsanträge, können auch während der Sitzung und ohne Beachtung der Form gestellt werden.

III. Sitzungsverlauf

§ 27

Eröffnung der Sitzung

(1) [1]Die oder der Vorsitzende eröffnet die Sitzung. [2]Sie oder er stellt die ordnungsgemäße Ladung der Stadtratsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Stadtrats fest und erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung. [3]Ferner lässt sie oder er über die Genehmigung der Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung, falls sie mit der Einladung verschickt wurde, abstimmen.

(2) [1]Die Niederschrift über die vorangegangene nichtöffentliche Sitzung liegt während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Stadtratsmitglieder auf. [2]Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, so gilt die Niederschrift als vom Stadtrat gemäß Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

§ 28

Eintritt in die Tagesordnung

(1) [1]Die einzelnen Tagesordnungspunkte werden in der in der Tagesordnung festgelegten Reihenfolge behandelt. [2]Die Reihenfolge kann durch Beschluss geändert werden.

(2) [1]Soll ein Tagesordnungspunkt in nichtöffentlicher Sitzung behandelt werden (§ 22), so wird darüber vorweg unter Ausschluss der Öffentlichkeit beraten und entschieden (Art. 52 Abs. 2 Satz 2 GO). [2]Wird von vornherein zu einer nichtöffentlichen Sitzung eingeladen, gilt die Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung als gebilligt, wenn und soweit nicht der Stadtrat anders entscheidet.

(3) [1]Die oder der Vorsitzende oder eine von ihr oder ihm mit der Berichterstattung beauftragte Person trägt den Sachverhalt der einzelnen Tagesordnungspunkte vor und erläutert ihn. [2]Anstelle des mündlichen Vortrags kann auf schriftliche Vorlagen verwiesen werden.

(4) Zu Tagesordnungspunkten, die in einem Ausschuss behandelt worden sind, ist der Beschluss des Ausschusses bekannt zu geben.

(5) [1]Soweit erforderlich, können auf Anordnung der oder des Vorsitzenden oder auf Beschluss des Stadtrats Sachverständige zugezogen und gutachtlich gehört werden. [2]Entsprechendes gilt für sonstige sachkundige Personen.

§ 29

Beratung der Sitzungsgegenstände

(1) Nach der Berichterstattung, gegebenenfalls nach dem Vortrag der Sachverständigen, eröffnet die oder der Vorsitzende die Beratung.

(2) [1]Mitglieder des Stadtrats, die nach den Umständen annehmen müssen, von der Beratung und Abstimmung zu einem bestimmten Punkt der Tagesordnung wegen persönlicher Beteiligung (Art. 49 Abs. 1 GO) ausgeschlossen zu sein, haben dies vor Beginn der Beratung der oder dem Vorsitzenden unaufgefordert mitzuteilen. [2]Entsprechendes gilt, wenn Anhaltspunkte dieser Art während der Beratung erkennbar werden. [3]Das wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossene Mitglied hat während der Beratung und Abstimmung seinen Platz am Beratungstisch zu verlassen; es kann bei öffentlicher Sitzung im Zuhörerraum Platz nehmen, bei nichtöffentlicher Sitzung verlässt es den Raum.

(3) [1]Sitzungsteilnehmende dürfen das Wort nur ergreifen, wenn es ihnen von der oder dem Vorsitzenden erteilt wird. [2]Die oder der Vorsitzende erteilt das Wort in der Reihenfolge der Wortmeldungen. [3]Bei gleichzeitiger Wortmeldung entscheidet die oder der Vorsitzende über die Reihenfolge. [4]Bei Wortmeldungen „zur Geschäftsordnung“ ist das Wort außer der Reihe sofort zu erteilen. [5]Zuhörenden kann das Wort nicht erteilt werden.

(4) [1]Rednerinnen und Redner sprechen von ihrem Platz aus; sie richten ihre Rede an den Stadtrat. [2]Die Redebeiträge müssen sich auf den jeweiligen Tagesordnungspunkt beziehen.

(5) [1]Während der Beratung über einen Antrag sind nur zulässig:

1. Anträge zur Geschäftsordnung,

2. Zusatz- oder Änderungsanträge oder Anträge auf Zurückziehung des zu beratenden Antrags.

[2]Über Anträge zur Geschäftsordnung ist sofort abzustimmen; eine Beratung zur Sache selbst findet insoweit nicht statt.

(6) Wenn keine Wortmeldungen mehr vorliegen, wird die Beratung von der oder dem Vorsitzenden geschlossen.

(7) [1]Bei Verstoß gegen die vorstehenden Regeln zu Redebeiträgen ruft die oder der Vorsitzende zur Ordnung und macht die betreffende Person auf den Verstoß aufmerksam. [2]Bei weiteren Verstößen kann die oder der Vorsitzende ihr das Wort entziehen.

(8) Gegen Mitglieder des Stadtrats, die die Ordnung erheblich stören, kann die oder der Vorsitzende mit Zustimmung des Stadtrats ein Ordnungsgeld bis zu 500 €, im Wiederholungsfall bis zu 1000 €, festsetzen. Ein Wiederholungsfall im Sinne von Satz 1 liegt vor, wenn gegenüber dem Mitglied innerhalb derselben Sitzung bereits ein Ordnungsgeld festgesetzt wurde (Art. 53 Abs. 3 GO).

(9) [1]Mitglieder des Stadtrats, die die Ordnung fortgesetzt erheblich stören, sodass der Sitzungsfortgang unmöglich gemacht oder jedenfalls wesentlich erschwert wird, kann die oder der Vorsitzende mit Zustimmung des Stadtrats von der Sitzung ausschließen. [2]Über den Ausschluss von weiteren Sitzungen entscheidet der Stadtrat (Art. 53 Abs. 2 GO).

(10) [1]Die oder der Vorsitzende kann die Sitzung unterbrechen oder aufheben, falls Ruhe und Ordnung im Sitzungssaal auf andere Weise nicht wiederhergestellt werden können. [2]Eine unterbrochene Sitzung ist spätestens am nächsten Tag fortzuführen; einer neuerlichen Einladung hierzu bedarf es nicht. [3]Die Beratung ist an dem Punkt fortzusetzen, an dem die Sitzung unterbrochen wurde. [4]Die oder der Vorsitzende gibt Zeit und Ort der Fortsetzung bekannt.

§ 30

Abstimmung

(1) [1]Nach Durchführung der Beratung oder nach Annahme eines Antrags auf „Schluss der Beratung“ schließt die oder der Vorsitzende die Beratung und lässt über den Beratungsgegenstand abstimmen. [2]Sie oder er vergewissert sich zuvor, ob die Beschlussfähigkeit (§ 20 Abs. 2 und 3) gegeben ist.

(2) Stehen mehrere Anträge zur Abstimmung, so wird über sie in der nachstehenden Reihenfolge abgestimmt:

1. Anträge zur Geschäftsordnung,

2. Anträge, die mit dem Beschluss eines Ausschusses übereinstimmen; über sie ist vor allen anderen Anträgen zum gleichen Beratungsgegenstand abzustimmen,

3. weitergehende Anträge; das sind die Anträge, die voraussichtlich einen größeren Aufwand erfordern oder einschneidendere Maßnahmen zum Gegenstand haben,

4. früher gestellte Anträge vor später gestellten, sofern der spätere Antrag nicht unter die Nrn. 1 bis 3 fällt.

(3) [1]Grundsätzlich wird über jeden Antrag insgesamt abgestimmt. [2]Über einzelne Teile eines Antrags wird getrennt abgestimmt, wenn dies beschlossen wird oder die oder der Vorsitzende eine Teilung vornimmt.

(4) [1]Vor der Abstimmung soll der Antrag verlesen werden. [2]Die oder der Vorsitzende formuliert die zur Abstimmung anstehende Frage so, dass sie mit „ja“ oder „nein“ beantwortet werden kann. [3]Grundsätzlich wird in der Reihenfolge „ja“ – „nein“ abgestimmt.

(5) [1]Beschlüsse werden in offener Abstimmung durch Handaufheben oder auf Beschluss des Stadtrats durch namentliche Abstimmung mit einfacher Mehrheit der Abstimmenden gefasst, soweit nicht im Gesetz eine besondere Mehrheit vorgeschrieben ist. [2]Bei Stimmengleichheit ist der Antrag abgelehnt (Art. 51 Abs. 1 GO); wird dadurch ein ausnahmsweise negativ formulierter Antrag abgelehnt, bedeutet dies nicht die Beschlussfassung über das Gegenteil. [3]Kein Mitglied des Stadtrats darf sich der Stimme enthalten (Art. 48 Abs. 1 Satz 2 GO).

(6) [1]Die Stimmen sind, soweit erforderlich, durch die Vorsitzende oder den Vorsitzenden zu zählen. [2]Das Abstimmungsergebnis ist unmittelbar nach der Abstimmung bekannt zu geben; dabei ist festzustellen, ob der Antrag angenommen oder abgelehnt ist.

(7) [1]Über einen bereits zur Abstimmung gebrachten Antrag kann in derselben Sitzung die Beratung und Abstimmung nicht nochmals aufgenommen werden, wenn nicht alle Mitglieder, die an der Abstimmung teilgenommen haben, mit der Wiederholung einverstanden sind. [2]In einer späteren Sitzung kann, soweit gesetzlich nichts anderes vorgesehen, ein bereits zur Abstimmung gebrachter Beratungsgegenstand insbesondere dann erneut behandelt werden, wenn neue Tatsachen oder neue gewichtige Gesichtspunkte vorliegen und der Beratungsgegenstand ordnungsgemäß auf die Tagesordnung gesetzt wurde.

§ 31

Wahlen

(1) Für Entscheidungen des Stadtrats, die in der Gemeindeordnung oder in anderen Rechtsvorschriften als Wahlen bezeichnet werden, gilt Art. 51 Abs. 3 GO, soweit in anderen Rechtsvorschriften nichts Abweichendes bestimmt ist.

(2) [1]Wahlen werden in geheimer Abstimmung mit Stimmzetteln vorgenommen. [2]Ungültig sind insbesondere Neinstimmen, leere Stimmzettel und solche Stimmzettel, die den Namen des oder der Gewählten nicht eindeutig ersehen lassen oder aufgrund von Kennzeichen oder ähnlichem das Wahlgeheimnis verletzen können.

(3) [1]Gewählt ist, wer mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen erhält. [2]Ist mindestens die Hälfte der abgegebenen Stimmen ungültig, ist die Wahl zu wiederholen. [3]Ist die Mehrheit der abgegebenen Stimmen gültig und erhält niemand mehr als die Hälfte der abgegebenen gültigen Stimmen, findet eine Stichwahl unter den beiden sich bewerbenden Personen mit den höchsten Stimmenzahlen statt. [4]Haben im ersten Wahlgang mehr als zwei Personen die gleiche höchste Stimmenzahl, wird die Wahl wiederholt. [5]Haben mehrere Personen die gleiche zweithöchste Stimmenzahl, entscheidet das Los darüber, wer von ihnen in die Stichwahl kommt. [6]Bei Stimmengleichheit in der Stichwahl entscheidet gleichfalls das Los.

§ 32

Anfragen

[1]Die Stadtratsmitglieder können in jeder Sitzung nach Erledigung der Tagesordnung an die Vorsitzende oder den Vorsitzenden Anfragen über solche Gegenstände richten, die in die Zuständigkeit des Stadtrats fallen und nicht auf der Tagesordnung stehen. [2]Nach Möglichkeit sollen die oder der Vorsitzende oder anwesende Stadtbedienstete solche Anfragen sofort beantworten. [3]Ist das nicht möglich, so werden sie in der nächsten Sitzung oder schriftlich beantwortet. [4]Eine Aussprache über Anfragen findet in der Sitzung grundsätzlich nicht statt.

§ 33

Beendigung der Sitzung

Nach Behandlung der Tagesordnung und etwaiger Anfragen schließt die oder der Vorsitzende die Sitzung.

IV. Sitzungsniederschrift

§ 34

Form und Inhalt

(1) [1]Über die Sitzungen des Stadtrats werden Niederschriften gefertigt, deren Inhalt sich nach Art. 54 Abs. 1 GO richtet. [2]Die Niederschriften werden getrennt nach öffentlichen und nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten geführt. [3]Niederschriften sind jahrgangsweise zu binden.

(2) [1]Als Hilfsmittel für das Anfertigen der Niederschrift können Tonaufnahmen gefertigt werden. [2]Der Tonträger ist unverzüglich nach Genehmigung der Niederschrift zu löschen und darf Außenstehenden nicht zugänglich gemacht werden.

(3) [1]Ist ein Mitglied des Stadtrats bei einer Beschlussfassung abwesend, so ist dies in der Niederschrift besonders zu vermerken. [2]Jedes Mitglied kann verlangen, dass in der Niederschrift festgehalten wird, wie es abgestimmt hat (Art. 54 Abs. 1 Satz 3 GO).

(4) Die Niederschrift ist von der oder dem Vorsitzenden und von der Schriftführerin oder dem Schriftführer zu unterzeichnen und vom Stadtrat zu genehmigen (Art. 54 Abs. 2 GO).

(5) Neben der Niederschrift werden Anwesenheitslisten geführt.

§ 35

Einsichtnahme und Kopieerteilung

(1) In die Niederschriften über öffentliche Sitzungen können alle Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger Einsicht nehmen und sich gegen Kostenerstattung Kopien für den Eigengebrauch erteilen lassen; dasselbe gilt für auswärts wohnende Personen hinsichtlich ihres Grundbesitzes oder ihrer gewerblichen Niederlassungen im Gemeindegebiet (Art. 54 Abs. 3 Sätze 2 bis 4 GO).

(2) [1]Stadtratsmitglieder können jederzeit die Niederschriften über öffentliche und nichtöffentliche Sitzungen einsehen und sich Kopien der Niederschriften der öffentlichen Sitzungen für den Eigengebrauch erteilen lassen (Art. 54 Abs. 3 Satz 1 GO). [2]Abschriften von Beschlüssen, die in nichtöffentlicher Sitzung gefasst wurden, können sie verlangen, wenn die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 i.V.m. Art. 54 Abs. 3 Satz 1 GO).

(3) [1]Niederschriften über öffentliche Sitzungen können den Stadtratsmitgliedern im Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt werden. [2]Gleiches gilt für Beschlüsse, die in nichtöffentlicher Sitzung gefasst wurden, wenn die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

(4) Die Absätze 1 und 2 gelten auch für Niederschriften früherer Wahlzeiten.

(5) In Rechnungsprüfungsangelegenheiten können die Stadtratsmitglieder jederzeit die Berichte über die Prüfungen einsehen (Art. 102 Abs. 4 GO); Abschriften werden nicht erteilt.

V. Geschäftsgang der Ausschüsse

§ 36

Anwendbare Bestimmungen

(1) [1]Für den Geschäftsgang der Ausschüsse gelten die §§ 19 bis 35 sinngemäß. [2]Stadtratsmitglieder, die einem Ausschuss nicht angehören, erhalten die Ladungen zu den Sitzungen nebst Tagesordnung nachrichtlich.

(2) [1]Mitglieder des Stadtrats können in der Sitzung eines Ausschusses, dem sie nicht angehören, nur als Zuhörende anwesend sein. [2]Berät ein Ausschuss über den Antrag eines Stadtratsmitglieds, das diesem Ausschuss nicht angehört, so gibt der Ausschuss ihm Gelegenheit, seinen Antrag mündlich zu begründen. [3]Satz 1 und 2 gelten für öffentliche und nichtöffentliche Sitzungen.

VI. Bekanntmachung von Satzungen und Verordnungen

§ 37

Art der Bekanntmachung

[1]Satzungen und Verordnungen werden im ausschließlich digital veröffentlichten Amtsblatt der Stadt über das Internet unter www.teublitz.de (URL der öffentlich zugänglichen Internetseite der Stadt) amtlich bekannt gemacht. [2]Soweit eine zusätzliche analoge Form der Bekanntmachung gesetzlich zwingend erforderlich ist, erfolgen Bekanntmachungen im ausschließlich digital veröffentlichten Amtsblatt nach Satz 1 und zusätzlich durch Niederlegung zur Einsichtnahme in der Verwaltung der Stadt und Bekanntgabe der Niederlegung an der Gemeindetafel. Die Gemeindetafel befindet sich am Platz der Freiheit 7 in Teublitz. Der Anschlag an der Gemeindetafel erfolgt erst, wenn der bekannt zu machende Text in der Verwaltung niedergelegt ist, und wird frühestens nach 14 Tagen wieder abgenommen. Es wird schriftlich oder elektronisch festgehalten, wann der Anschlag angebracht und wann er wieder abgenommen wurde; dieser Vermerk wird zu den Akten genommen.

Die Stadt informiert über die Bekanntgaben und benutzt zu Informationszwecken die Gemeindetafel am Platz der Freiheit.

C. Schlussbestimmungen

§ 38

Änderung der Geschäftsordnung

Vorstehende Geschäftsordnung kann durch Beschluss des Stadtrats geändert werden.

§ 39

Verteilung der Geschäftsordnung

[1]Die digitale Version dieser Geschäftsordnung wird dauerhaft in das Ratsinformationssystem des Stadtrates gestellt. [2]Im Übrigen liegt die Geschäftsordnung zur allgemeinen Einsicht in der Verwaltung der Stadt auf.

§ 40

Inkrafttreten

[1]Diese Geschäftsordnung tritt mit Wirkung vom 22.05.2026 in Kraft. [2]Gleichzeitig tritt die Geschäftsordnung vom 29.05.2020 außer Kraft.

Teublitz,
.....
(Ort, Datum)

.....
Thomas Beer, Erster Bürgermeister

Der Entwurf wurde in der Sitzung des Geschäftsordnungsausschusses am 12.05.2026 vorberaten. Der Ausschuss empfiehlt mit 8 : 1 Stimmen den Erlass der Geschäftsordnung in der vorgelegten Fassung.

Stadtrat Woppmann äußert sich mit folgendem Wortbeitrag:

"Ich möchte kurz erklären, warum ich gegen diese Geschäftsordnung stimmen werde.

In erster Linie liegt es an dem Verfahren zur Verteilung der Ausschusssitze. In der Geschäftsordnung des letzten Stadtrats war bei gleichem Anspruch mehrerer Parteien auf einen Sitz das Losverfahren vorgesehen. Diese Situation ergibt sich jetzt im Hauptausschuss und im Bauausschuss. Die neue Geschäftsordnung ersetzt das Losverfahren und begünstigt automatisch die Parteien, die mehr Stimmen bei der Wahl erhalten haben. Durch diese Änderung erhalten größere Parteien einen Vorteil und der Linken als kleine Partei wird von Vornherein jeder Ausschusssitz verwehrt. Ich finde das vor allem schade in Anbetracht der Tatsache, dass es an den Mehrheitsverhältnissen in den Ausschüssen nichts Relevantes ändern würde, wenn gelost wird.

Der zweite Punkt, den ich kritisch sehe ist das Ordnungsgeld und vor allem die Höhe des Ordnungsgeldes. Natürlich braucht ein Stadtrat Regeln und einen respektvollen Umgang. Dafür gab es aber bereits wirksame Mittel, vom Ordnungsruf über den Entzug des Wortes bis hin zum Sitzungsausschluss. Die Einführung von Ordnungsgeldern in Höhe von 500€ bzw. 1000€ halte ich gegenüber ehrenamtlichen Stadträtinnen und Stadträten für unverhältnismäßig. Unsere Aufwandsentschädigungen stehen in keinem Verhältnis zu solchen Summen. Ich sehe die Gefahr, dass dadurch nicht nur Störungen verhindert werden,

sondern auch kritische Wortmeldungen eingeschüchtert werden könnten. In einer Demokratie sollten wir darauf achten, Debatten nicht durch finanzielle Drohkulissen einzuengen."

Erster Bürgermeister Beer erläutert daraufhin ausführlich, weshalb das Losverfahren in der neuen Geschäftsordnung nicht mehr angewendet wird. Man wolle dem Willen der Wähler insofern Rechnung tragen, dass die Ausschusssitze nach den auf die Parteien entfallenen Stimmen vergeben werden.
Weiterhin legt Erster Bürgermeister Beer dar, in welchem Zusammenhang ein Ordnungsgeld aufgerufen werden könne. Dies würde nur bei drastischen Störungen zu tragen kommen und in der Praxis wohl kaum nötig werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Geschäftsordnung in der vorliegenden Fassung anzunehmen. Diese Geschäftsordnung tritt am 22.05.2026 in Kraft.

Ungeändert beschlossen Ja 17 Nein 3

Beschluss-Nr. 58

Sitzordnung des Stadtrats für die Stadtratsperiode 2026 bis 2032

Sachverhalt:
Der Erste Bürgermeister kann als Vorsitzender im Rahmen der organisatorischen Sitzungsvorbereitung (vergleiche Art. 46 Abs. 2 GO) vorsehen, auf welchen der bereitgestellten Stühle die Stadtratsmitglieder am Beratungstisch Platz nehmen.

Der Stadtrat kann diesen Vorschlag akzeptieren oder ablehnen und selbst bestimmen, welche Sitzordnung gelten soll.

Beschließt der Stadtrat keine eigene Sitzordnung, so kann verwaltungsseits mindestens festgelegt werden, welche Stühle für welche Parteien und Wählergruppen bereitgestellt werden.

Die Verwaltung hat einen Vorschlag erarbeitet.
Die Tische werden wie bisher im Viereck aufgestellt. Der Erste Bürgermeister sitzt an der Stirnseite, die beiden weiteren Bürgermeister sitzen links und rechts neben dem Ersten Bürgermeister.
Auf der linken Seite aus Sicht von der Stirnseite aus sitzt die CSU-Fraktion, gegenüber nehmen die SPD-Fraktion, danach die Vertreter der Freien Wähler Platz. Gegenüber der Stirnseite sitzen der Vertreter der Linken und die Vertreter der AfD.
An den an der Stirnseite anschließenden Tischen sitzen die Fraktionssprecher und daneben deren Stellvertreter. Danach werden die Plätze nach den bei der Stadtratswahl erhaltenen Stimmenzahlen verteilt.

Beschluss:

Der vorgeschlagenen Sitzordnung stimmt der Stadtrat zu.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 59

Vollzug des Art. 33 Gemeindeordnung - Entsendung der Stadtratsmitglieder in die Ausschüsse des Stadtrats

Sachverhalt:

In § 2 Abs. 1 der Satzung zur Regelung von Fragen des örtlichen Gemeindeverfassungsrechts sind folgende Ausschüsse festgelegt:

a) der Haupt- und Finanzausschuss, bestehend aus der oder dem Vorsitzenden und zehn ehrenamtlichen Stadtratsmitgliedern,

b) der Bau- und Umweltausschuss, bestehend aus der oder dem Vorsitzenden und zehn ehrenamtlichen Stadtratsmitgliedern,

c) der Kultur- und Sozialausschuss, bestehend aus der oder dem Vorsitzenden und acht ehrenamtlichen Stadtratsmitgliedern,

d) der Ferienausschuss, bestehend aus der oder dem Vorsitzenden und acht ehrenamtlichen Stadtratsmitgliedern,

e) der Rechnungsprüfungsausschuss, bestehend aus sieben Mitgliedern des Stadtrats.

Den Vorsitz in den in Absatz 1 Buchst. a bis d genannten Ausschüssen führt der erste Bürgermeister. Der Vorsitz im Rechnungsprüfungsausschuss wird durch Stadtratsbeschluss besetzt. Die Ausschüsse sind vorberatend tätig, soweit der Stadtrat selbst zur Entscheidung zuständig ist. Im Übrigen beschließen sie anstelle des Stadtrats (beschließende Ausschüsse). Das Aufgabengebiet der Ausschüsse im Einzelnen ergibt sich aus der Geschäftsordnung, soweit es nicht durch gesetzliche Bestimmungen festgelegt ist.

Nach Art. 33 Abs. 1 GO[1] regelt der Stadtrat die Zusammensetzung der Ausschüsse in der Geschäftsordnung. Hierbei hat der Stadtrat dem Stärkeverhältnis der in ihm vertretenen Parteien Rechnung zu tragen. Die Sitzverteilung ist nach dem Verfahren Hare-Niemeyer zu ermitteln. Haben dabei mehrere Parteien gleichen Anspruch auf einen Sitz, so entscheidet die größere Zahl der bei der Stadtratswahl auf die Wahlvorschläge der betroffenen Parteien abgegebenen Stimmen.

Beschluss:

Haupt- und Finanzausschuss

Die CSU hat Anspruch auf 5 Sitze, den Freien Wählern und der AfD stehen jeweils 1 Sitz zu und die SPD hat Anspruch auf 3 Sitze.

Für den Haupt- und Finanzausschuss werden folgende Mitglieder benannt:

[1] Bayerische Gemeindeordnung

CSU:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Sander Sven	Höcker Sabrina	Liebl Benjamin
Niederalt Georg	Liebl Benjamin	Liebl Jasmin
Kruschwitz Johanna	Liebl Jasmin	Höcker Sabrina
Meier Michael	Mauerer Florian	Liebl Benjamin
Fleischmann Georg	Höcker Sabrina	Mauerer Florian

Freie Wähler:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Pretzl Markus	Schmid Johann	Frey Markus

AfD:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Rottinger Mathias	Menacher Marcel	

SPD:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Bitterbier Andreas	Liebl Benjamin (CSU)	Frey-Forster Renate
Ferstl Andreas	Frey-Forster Renate	Unger Marlene
Haberl Matthias	Unger Marlene	Liebl Benjamin (CSU)

Stadtrat Liebl erklärt sich auf Befragen durch Ersten Bürgermeister Beer bereit, die Vertretung wie vorgeschlagen zu übernehmen.

Der Stadtrat beschließt, die Besetzung des Haupt- und Finanzausschusses entsprechend den Vorschlägen der im Stadtrat vertretenen Parteien und Wählergruppen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 20
NEIN-Stimmen: __0_

Bau- und Umweltausschuss

Die CSU hat Anspruch auf 5 Sitze, den Freien Wählern und der AfD stehen jeweils 1 Sitz zu und die SPD hat Anspruch auf 3 Sitze.
Für den Bau- und Umweltausschuss werden folgende Mitglieder benannt:

CSU:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Liebl Benjamin	Fleischmann Georg	Sander Sven
Höcker Sabrina	Kruschwitz Johanna	Fleischmann Georg
Liebl Jasmin	Meier Michael	Kruschwitz Johanna
Mauerer Florian	Kruschwitz Johanna	Meier Michael
Niederalt Georg	Sander Sven	Meier Michael

Freie Wähler:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Schmid Johann	Frey Markus	Pretzl Markus

AfD:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Menacher Marcel	Rottinger Mathias	

SPD:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Frey-Forster Renate	Kruschwitz Johanna (CSU)	Bitterbier Andreas
Unger Marlene	Haberl Matthias	Kruschwitz Johanna (CSU)
Ferstl Andreas	Bitterbier Andreas	Haberl Matthias

Stadträtin Kruschwitz erklärt sich auf Befragen durch Ersten Bürgermeister Beer bereit, die Vertretung wie vorgeschlagen zu übernehmen.

Der Stadtrat beschließt, die Besetzung des Bau- und Umweltausschusses entsprechend den Vorschlägen der im Stadtrat vertretenen Parteien und Wählergruppen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 20
NEIN-Stimmen: ___0_

Kultur- und Sozialausschuss

Die CSU hat Anspruch auf 4 Sitze, den Freien Wählern und der AfD stehen jeweils 1 Sitz zu und die SPD hat Anspruch auf 2 Sitze.
Für den Kultur- und Sozialausschuss werden folgende Mitglieder benannt:

CSU:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Höcker Sabrina	Sander Sven	Mauerer Florian
Liebl Jasmin	Liebl Benjamin	Kruschwitz Johanna
Meier Michael	Niederalt Georg	Liebl Benjamin
Fleischmann Georg	Kruschwitz Johanna	Sander Sven

Freie Wähler:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Frey Markus	Schmid Johann	Pretzl Markus

AfD:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Menacher Marcel	Rottinger Mathias	

SPD:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Haberl Matthias	Bitterbier Andreas	Frey-Forster Renate
Unger Marlene	Frey-Forster Renate	Bitterbier Andreas

Der Stadtrat beschließt, die Besetzung des Kultur- und Sozialausschusses entsprechend den Vorschlägen der im Stadtrat vertretenen Parteien und Wählergruppen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 20
NEIN-Stimmen: ___0_

Ferienausschuss

Die CSU hat Anspruch auf 4 Sitze, den Freien Wählern und der AfD stehen jeweils 1 Sitz zu und die SPD hat Anspruch auf 2 Sitze.

Für den Ferienausschuss werden folgende Mitglieder benannt:

CSU:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Fleischmann Georg	Kruschwitz Johanna	Höcker Sabrina
Niederalt Georg	Höcker Sabrina	Sander Sven
Mauerer Florian	Sander Sven	Kruschwitz Johanna
Liebl Benjamin	Liebl Jasmin	Meier Michael

Freie Wähler:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Schmid Johann	Frey Markus	Pretzl Markus

AfD:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Menacher Marcel	Rottinger Mathias	

SPD:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Frey-Forster Renate	Bitterbier Andreas	Unger Marlene
Ferstl Andreas	Haberl Matthias	Bitterbier Andreas

Der Stadtrat beschließt, die Besetzung des Ferienausschusses entsprechend den Vorschlägen der im Stadtrat vertretenen Parteien und Wählergruppen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 20
NEIN-Stimmen: _0

Es ist eine Ferienzeit zu bestimmen. Als Ferienzeit wird die Zeit jeweils vom 1. August bis zum 31. August bestimmt.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 20
NEIN-Stimmen: 0

Rechnungsprüfungsausschuss

Die CSU hat Anspruch auf 3 Sitze, den Freien Wählern und der AfD stehen jeweils 1 Sitz zu und die SPD hat Anspruch auf 2 Sitze.
Für den Rechnungsprüfungsausschuss werden folgende Mitglieder benannt:

CSU:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Liebl Jasmin	Sander Sven	Kruschwitz Johanna
Mauerer Florian	Fleischmann Georg	Höcker Sabrina
Niederalt Georg	Kruschwitz Johanna	Sander Sven

Freie Wähler:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Pretzl Markus	Schmid Johann	Frey Markus

AfD:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Rottinger Mathias	Menacher Marcel	

SPD:

Ausschussmitglied	1. Stellvertreter/in	2. Stellvertreter/in
Ferstl Andreas	Haberl Matthias	Unger Marlene
Frey-Forster Renate	Unger Marlene	Haberl Matthias

Der Stadtrat beschließt, die Besetzung des Rechnungsprüfungsausschusses entsprechend den Vorschlägen der im Stadtrat vertretenen Parteien und Wählergruppen vorzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 20
NEIN-Stimmen: ____0

Vorsitz im Rechnungsprüfungsausschuss

Stadtrat Schmid schlägt Stadtrat Markus Pretzl als Vorsitzenden für den Rechnungsprüfungsausschuss vor.

Zum Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses wird Stadtrat Markus Pretzl bestimmt.

Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 20
NEIN-Stimmen: ____0

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 60

Entsendung von Vertretern der Stadt in andere Organisationen und Einrichtungen nach § 2 Nr. 24 der Geschäftsordnung
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung

Sachverhalt:
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 (Art. 33 Abs. 1 Satz 2 GO[2]) nicht vorgeschrieben.[3]

Die Stadt Teublitz entsendet in die Verbandsversammlung gemäß Art. 31 des Gesetzes über die Kommunale Zusammenarbeit i.V.m. § 7 Abs. 2 der Verbandssatzung insgesamt 7 Verbandsräte. Jeder Verbandsrat muss einen Stellvertreter für den Fall seiner Verhinderung haben (§ 7 Abs. 5 der Verbandssatzung).

Der Erste Bürgermeister gehört der Verbandsversammlung gemäß der Satzung des Zweckverbandes als sogenanntes „geborenes Mitglied“ an.

[2] Bayerische Gemeindeordnung

[3] Bayerischer Verwaltungsgerichthof, Urteil vom 8.3.2001 - 4 B 98.2073

Die drei Fraktionen im Stadtrat haben einen gemeinsamen Vorschlag erarbeitet.
Als Mitglieder und persönliche Vertreter der Verbandsversammlung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung für die Städte Maxhütte-Haidhof und Teublitz werden von Stadtrat Georg Niederalt vorgeschlagen:

	Verbandsrat	Stellvertreter
1	Liebl Benjamin	Mauerer Florian
2	Fleischmann Georg	Kruschwitz Johanna
3	Meier Michael	Niederalt Georg
4	Ferstl Andreas	Haberl Matthias
5	Frey-Forster Renate	Unger Marlene
6	Frey Markus	Schmid Johann
7	Pretzl Markus	Schmid Johann

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, folgende Mitglieder und persönliche Vertreter in die Verbandsversammlung zu entsenden:

Verbandsrat	Stellvertreter
Liebl Benjamin	Mauerer Florian
Fleischmann Georg	Kruschwitz Johanna
Meier Michael	Niederalt Georg
Ferstl Andreas	Haberl Matthias
Frey-Forster Renate	Unger Marlene
Frey Markus	Schmid Johann
Pretzl Markus	Schmid Johann

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 61

Entsendung von Vertretern der Stadt in andere Organisationen und Einrichtungen nach § 2 Nr. 24 der Geschäftsordnung
- Zweckverband zur Wasserversorgung Vils-Naab-Gruppe

Sachverhalt:

Für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Vils-Naab-Gruppe hat die Stadt Teublitz einen Verbandsrat und einen persönlichen Stellvertreter zu benennen.
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 GO[4], § 7 der Geschäftsordnung).

Bisheriger Verbandsrat war Stadträtin Renate Frey-Forster. Ihr persönlicher Vertreter war Stadtrat Benjamin Liebl.
Die drei Fraktionen im Stadtrat haben einen gemeinsamen Vorschlag erarbeitet.

Als Mitglied der Verbandsversammlung Zweckverband zur Wasserversorgung der Vils-Naab-Gruppe und als persönlicher Vertreter werden von Stadtrat Andreas Ferstl vorgeschlagen:

Vorschlagender	Verbandsrat	Stellvertreter
Ferstl Andreas	Frey-Forster Renate	Höcker Sabrina

Beschluss:

Als Mitglied und persönlicher Vertreter der Verbandsversammlung Zweckverband zur Wasserversorgung der Vils-Naab-Gruppe werden entsendet:

Verbandsrat	Stellvertreter
Frey-Forster Renate	Höcker Sabrina

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

[4] Bayerische Gemeindeordnung

Beschluss-Nr. 62

Entsendung von Vertretern der Stadt in andere Organisationen und Einrichtungen nach § 2 Nr. 24 der Geschäftsordnung
- Kommunale Bestattungen GKU Burglengenfeld- Teublitz

Sachverhalt:

Das gemeinsame Kommunalunternehmen ist ein selbstständiges gemeinsames Unternehmen der Städte Burglengenfeld und Teublitz in der Rechtsform einer Anstalt des öffentlichen Rechts (gemeinsames Kommunalunternehmen).

Nach § 5 der Unternehmenssatzung besteht der Verwaltungsrat aus dem Vorsitzenden, dem stellvertretenden Vorsitzenden und sechs übrigen Mitgliedern. Für die übrigen Mitglieder werden Vertreter bestellt. Vorsitzender bzw. stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats sind die jeweiligen 1. Bürgermeister der Stadt Burglengenfeld und der Stadt Teublitz, die sich im Amt des Vorsitzenden im Turnus von 36 Monaten abwechseln. Die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats sowie deren Vertreter werden von den Beschlussorganen der Träger für sechs Jahre bestellt, wobei die Städte Burglengenfeld und Teublitz jeweils drei übrige Mitglieder nebst Vertretern bestellen.

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 (Art. 33 Abs. 1 Satz 2 GO[5]) nicht vorgeschrieben.

Die drei Fraktionen im Stadtrat haben einen gemeinsamen Vorschlag erarbeitet.

Als Mitglieder und persönliche Vertreter des Verwaltungsrats des gemeinsamen Kommunalunternehmens „Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz“ werden vorgeschlagen:

Vorschlagender	Verwaltungsrat	Stellvertreter
Pretzl Markus	Schmid Johann	Mauerer Florian
Pretzl Markus	Bitterbier Andreas	Unger Marlene
Pretzl Markus	Liebl Benjamin	Meier Michael

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

In den Verwaltungsrat des gemeinsamen Kommunalunternehmens „Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz“ werden entsendet:

[5] Bayerische Gemeindeordnung

Verwaltungsrat	Stellvertreter
Schmid Johann	Mauerer Florian
Bitterbier Andreas	Unger Marlene
Liebl Benjamin	Meier Michael

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 63

Entsendung von Vertretern der Stadt in andere Organisationen und Einrichtungen nach § 2 Nr. 24 der Geschäftsordnung
- Zweckverband Städtedreieck

Sachverhalt:

Die Stadt Teublitz entsendet in die Verbandsversammlung des Zweckverbandes zur gemeinsamen Erledigung von Verwaltungsaufgaben im Städtedreieck Burglengenfeld - Maxhütte-Haidhof - Teublitz gemäß Art. 31 des Gesetzes über die Kommunale Zusammenarbeit (KommZG) i.V.m. § 7 Abs. 1 der Verbandssatzung insgesamt 5 Verbandsräte aus seinem Stadtrat. Der Erste Bürgermeister ist Kraft Amtes Mitglied der Verbandsversammlung. Die Vertreter im Amt gemäß Art. 39 Abs. 1 GO vertreten ihn (Art. 31 Abs. 3 Satz 1 KommZG, § 6 Abs. 2 der Verbandssatzung) im Falle seiner Verhinderung. Ist der 2. Bürgermeister als weiterer Verbandsrat entsandt, so wird der erste Bürgermeister in der Verbandsversammlung durch den weiteren Vertreter im Amt (3. Bürgermeister) vertreten.

Die fünf Verbandsräte haben für den Fall der Verhinderung namentlich benannte Stellvertreter, die von den Verbandsmitgliedern aus dem jeweiligen Stadtrat bestellt werden (Art. 31 Abs. 3 Satz 3 KommZG, § 7 Abs. 2 der Verbandssatzung). Verbandsräte können nicht untereinander die Stellvertretung ausüben.

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 GO[6], § 7 der Geschäftsordnung).

Die drei Fraktionen im Stadtrat haben einen gemeinsamen Vorschlag erarbeitet.

Stadtrat Menacher schlägt zusätzlich Stadtrat Rottinger als Verbandsrat vor.

Als Mitglieder und persönliche Vertreter der Verbandsversammlung des Zweckverbands Städtedreieck Burglengenfeld - Maxhütte-Haidhof – Teublitz werden vorgeschlagen:

[6] Bayerische Gemeindeordnung

Vorschlagender	Verbandsrat	Stellvertreter
Ferstl Andreas	Ferstl Andreas	Bitterbier Andreas
Ferstl Andreas	Frey-Forster Renate	Haberl Matthias
Ferstl Andreas	Frey Markus	Schmid Johann
Ferstl Andreas	Liebl Jasmin	Kruschwitz Johanna
Ferstl Andreas	Sander Sven	Niederalt Georg
Menacher Marcel	Rottinger Mathias	

Beschluss:

Als Mitglieder und persönliche Vertreter der Zweckverbands Städtedreieck Burglengenfeld - Maxhütte-Haidhof – Teublitz werden entsendet:

Verbandsrat	Stellvertreter
Ferstl Andreas	Bitterbier Andreas
Frey-Forster Renate	Haberl Matthias
Frey Markus	Schmid Johann
Liebl Jasmin	Kruschwitz Johanna
Sander Sven	Niederalt Georg

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 2

Beschluss-Nr. 64

Vorlage Jahresrechnung 2025 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). Ein Fehlbetrag soll unverzüglich gedeckt werden; er ist spätestens im zweiten dem Haushaltsjahr folgenden Jahr zu veranschlagen.

Demnach ergibt sich folgende Jahresrechnung für das Haushaltsjahr 2025:

	Verwaltungs-HH	**Vermögens-HH**	**Gesamt-HH**
	€	€	€
Solleinnahmen	20.095.415,48	8.734.512,44	28.829.927,92
+ neue HH-Einnahmereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter HH-Einnahmereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Kassen-Einnahmereste	6.271,90	0,00	6.271,90
Bereinigte Solleinnahmen	**20.089.143,58**	**8.734.512,44**	**28.823.656,02**
Sollausgaben	20.089.111,49	8.923.678,44	29.012.789,93
Darin enthalten: Zuführung zum Vermögenshaushaushalt	2.470.708,45	-	2.470.708,45
Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 KommHV – Zuführung zur allgemeinen Rücklage	-	-	-
+ neue HH-Ausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter HH-Ausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Kassen-Ausgabereste	32,09	0,00	32,09
Bereinigte Sollausgaben	**20.089.143,58**	**8.923.678,44**	**29.012.822,02**

Der Fehlbetrag in Höhe von 189.166,00 Euro ist nach § 23 Satz 1 KommHV-Kameralistik im Haushaltsjahr 2027 zu veranschlagen und somit auszugleichen.

Beschluss:

1. Der Stadtrat nimmt von der Jahresrechnung 2025 Kenntnis.

2. Der Stadtrat beauftragt den Rechnungsprüfungsausschuss mit der zeitnahen Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung für das Jahr 2025.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 65

2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Sondergebiet Teublitz-Süd-Ost" - Fassung des Satzungsbeschlusses

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 29.01.2026 billigte der Stadtrat die geänderten Planunterlagen für die 2. Änderung des Bebauungsplans „GE/SO Teublitz Süd-Ost“.

Ziel dieser Anpassung ist es, eine zusätzliche Baufläche zu schaffen, um die bestehende Konfiskatanlage zu erweitern.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Fachstellen durchzuführen. Über die eingegangenen Stellungnahmen fasste der Stadtrat am 23.04.2026 den Abwägungsbeschluss. Der Satzungsbeschluss dazu konnte aufgrund noch abzuschließender immissionsschutzrechtlicher Untersuchungen noch nicht gefasst werden.

Nun liegt der Kurzbericht zur schalltechnischen Berechnung zur Errichtung einer Konfiskatfläche im Sondergebiet des Bebauungsplanes „GE/SO Teublitz Süd-Ost" von Frau Annette Schedding (Ing-Büro Kottermaier) vom 12.05.2026 vor. Dieser enthält aufgrund der vorhandenen Rechenparameter folgendes Ergebnis:

„Durch das geplante Vorhaben (Neubau bzw. Neubau mit Bestand) werden die WA- und die GE-Immissionsrichtwerte in allen Rechenfällen der TA Lärm um mehr als 15 dB(A) unterschritten. Die Spitzenpegel für WA- und GE-Gebiete werden Tag und Nacht deutlich unterschritten.

Bewertung:
Zusammenfassend lässt sich somit die Aussage treffen, dass der 2. Änderung des Bebauungsplanes „GE/SO Teublitz Süd-Ost“ und dem Bauvorhaben „Konfiskatstelle“ auf Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und dem berechneten Maximalansatz keine schalltechnischen Belange entgegenstehen.“

Die untere Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Schwandorf wurde darüber informiert.

Ein Hinweis auf diesen Kurzbericht und das Fazit daraus wurde in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „GE/SO Teublitz Süd-Ost“ ergänzt.

Es kann demnach bezüglich dieser vorliegenden Bauleitplanung in der Fassung vom 21.05.2026 der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „GE/SO Teublitz Süd-Ost“ in der Fassung vom 21.05.2026 als Satzung.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 66

5. Änderung Bebauungsplan "SO Nahversorgungszentrum Gewerbe- und Mischgebiet am Stadtpark" - Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat am 16.04.2026 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Gewerbe- und Mischgebiet am Stadtpark“ gebilligt.

Die vorliegende 5. Änderung betrifft eine kleinere Teilfläche im nordwestlichen Teil dieses Nahversorgungsgebietes. Die Fläche ist bereits erschlossen und wird bisher als Parkplatz für einen bestehenden Discounter genutzt.

Vom Grundstückseigentümer ist vorgesehen und beantragt, in direktem Anschluss an diesen bestehenden Aldi-Markt einen ergänzenden Getränkemarkt zu errichten. Der Getränkemarkt ist als kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb innerhalb des Gewerbegebiets zulässig. Die Stadt Maxhütte-Haidhof verfolgt mit der vorliegenden 5. Änderung das Ziel, den Einzelhandelsstandort durch einen ergänzenden Getränkemarkt langfristig zu stärken.

Erhebliche Auswirkungen sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Die Stadt Teublitz wurde mit Schreiben vom 20.04.2026 um Stellungnahme zu dieser Bauleitplanung gebeten.

Beschluss:

Es bestehen von Seiten der Stadt Teublitz keinerlei Einwendungen bezüglich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Nahversorgungszentrum Gewerbe- und Mischgebiet am Stadtpark“.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 67

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Batteriespeicher Katzdorf Nord" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Sachverhalt:

Die Firma „greenovative GmbH“ aus Nürnberg plant die Errichtung eines Batterie-Energiespeichersystems in Katzdorf.

Die Planungsgrundstücke sind die Fl.Nrn. 216 und 258, beide Gemarkung Katzdorf, nördlich des Ortsteils Katzdorf in Richtung Klardorf, rechts der Staatssstraße 2397. Beide Flächen befinden sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz ist hier die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche vorgesehen. Daher wäre für das Vorhaben die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Die Grundstücke befinden sich außerhalb jeglicher Schutzgebiete.

Die Erschließung erfolgt über die dort vorhandenen öffentlichen Feld- und Waldwege (Gemeindeholzweg, Schlagweg, Steinberger Weg).

Die Eigentümerin dieser beplanten Flächen stimmt dem Vorhaben zu und beabsichtigt den Abschluss eines Pachtvertrages.

Es ist eine Betriebsdauer von 15 Jahren geplant (optional mit Verlängerung auf weitere 15 Jahre) und die Inbetriebnahme wäre für das 4. Quartal 2028 angestrebt.

Es ist vorgesehen, insgesamt 32 Speichercontainer mit einer Speicherkapazität von 144 MWh und einer Nennleistung von 68,1 MW zu errichten. Bei der geplanten Speicheranlage handelt es sich um einen Speicher mit Netzbezug. Die Kapazität ist so ausgelegt, dass die bisher üblichen 2 Stunden Lithium-Eisen-Phosphat-Speicher errichtet werden können. Jedoch sieht das Layout auch vor, dass ggf. zum Zeitpunkt der Errichtung bereits ein Speicher der kommenden 4h-Technologie verbaut werden kann. Die Speichercontainer sollen auf Fl.Nr. 258, Gem. Katzdorf errichtet werden.

Als möglicher Netzanschlusspunkt ist zu den Speichercontainern auch ein neues Umspannwerk geplant. Es befindet sich dort eine 110 kV-Leitung der Bayernwerk Netz GmbH und die Süd-Ost-Link-Leitung der Tennet. Ein Netzverknüpfungspunkt wäre demnach leicht herstellbar. Das Umspannwerk soll auf Fl.Nr. 216, Gem. Katzdorf errichtet werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 2,9 ha (= 29.000 m²). Für die Planung werden aber lediglich ca. 4.400 m² benötigt.

Aufgrund der flächenmäßig kompakten Bauweise eines Batteriespeicherparks ist der Eingriff in Natur und Landschaft verhältnismäßig gering. Eventuelle Auswirkungen auf Flora und Fauna werden im Rahmen der Bauleitplanung geprüft bzw. ausgeglichen. Die Errichtung erfolgt unter Berücksichtigung aller geltenden Vorschriften zum Boden-, Arten- und Immissionsschutz. Grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung der Anlage sind vorgesehen. Auch die Thematik Brandschutz wird in der Planung umfassend betrachtet werden. Alle Container haben eine Feuerlöschanlage integriert.

Die Gesamtkosten des Batteriespeicher-Projektvorhabens werden im Zuge der Planung und Beschaffung im weiteren Verlauf detailliert ermittelt. Für den Rückbau werden entsprechende Rückstellungen getroffen.

Für die verbindliche Anfrage und Reservierung des Netzverknüpfungspunktes ist zwingend ein Aufstellungsbeschluss zu einer entsprechenden Bauleitplanung durch die Gemeinde erforderlich.

Der Vorhabensträger „greenovative GmbH“ beantragte daher durch ihren Projektplaner Matthias Reinisch gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin bei der Stadt Teublitz die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ein Sondergebiet „Batteriespeicher“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

In einer vergangenen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde die Thematik „Batteriespeicher“ sowohl von anderen Vorhabensträgern als auch vom Kommunalvertreter des Netzbetreibers näher erläutert. Die damalige Präsentation der Bayernwerk Netz GmbH wurde als Anlage beigefügt. Ebenso sind die ausführlichen Unterlagen des Vorhabenträgers „greenovative GmbH“ im Ratsinformationssystem einzusehen, welche weitere detaillierte Informationen über das Projekt geben. Der Antragsteller „greenovative GmbH“ ist seit über 12 Jahren ein führendes Photovoltaik-Unternehmen in Nürnberg mit mittlerweile über 100 Mitarbeitenden. Als Spitzenreiter im Bereich Freiflächen-Photovoltaik haben sie mehr als 100 Solarparks in Deutschland erfolgreich umgesetzt. Um die Energieversorgung zusätzlich zu

stabilisieren, setzen sie nun auch auf Großbatteriespeicher. Die Eignung des Investors ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan von enormer Wichtigkeit, da die Bauleitplanung und der Durchführungsvertrag dazu lediglich für diesen Antragsteller bzw. späteren Vertragspartner gelten.

Erst wenn von Seiten des Netzbetreibers Bayernwerk ein positiver Entscheid für eine vorhandene Netzkapazität bzw. Anschlussmöglichkeit vorliegt, würde die Ausarbeitung der Planunterlagen auf Kosten des Vorhabensträgers beauftragt werden.

Die Stadt Teublitz hat nun im Rahmen ihrer Planungshoheit zu entscheiden, ob eine weitere Batteriespeicheranlage, welche als strombenötigender „Gewerbebetrieb ohne Arbeitsplätze“ angesehen werden kann, gewünscht wird. Es kann durchaus mit guten Gewerbesteuereinnahmen daraus gerechnet werden.

Bereits im November 2025 fasste der Stadtrat zwei Aufstellungsbeschlüsse für Batteriespeicheranlagen. Dies war zum einem der Batteriespeicher bei der bestehenden Freiflächenphotovoltaikanlage „Solarpark Richthof“ und zum anderen eine Anlage auf den Reixentalhängen, welche ebenfalls in der Nähe des Solarparks Richthof bzw. zum Windvorranggebiet „Münchshofener Berg“ liegt.

Diese bereits gebilligten Anlagen liegen ebenso wie die beantragte Anlage im Außenbereich. Alle Anlagen sollen soweit möglich „netzneutral“ betrieben werden, d. h. das Netz nicht zu Engpass-Zeiten zusätzlich über Gebühr belasten. Hierfür wären durch den Netzbetreiber entsprechende Regelungen zu treffen. Die Anlage beim Solarpark Richthof dient im Übrigen in erster Linie als Zwischenspeicher des dort produzierten Stromes.

Leider gibt es zu den bereits geplanten Anlagen Richthof und Reixental noch keine Aussagen zur Netzkapazität bzw. zu einem möglichen Netzeinspeisepunkt. Anfragen zur Netzkapazität werden in der Reihenfolge der Beantragung vom Netzbetreiber abgearbeitet. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass später folgende Anfragen für Gewerbeansiedlungen mit hohem Stromverbrach eventuell auch abgelehnt werden, wenn der Netzausbau nicht schnell genug erfolgt und/oder keine Kapazitäten vorhanden sind. Aus städtebaulicher Sicht wäre zu beachten, dass zu viele Anlagen evtl. das Landschaftsbild im Stadtbereich Teublitz negativ beeinflussen könnten trotz geplanter Eingrünung.

Zudem wären bei einer relativ gleichzeitigen Zusage aller beantragten Speicheranlagen in Teublitz dann auch die personellen Kapazitäten in der Bauverwaltung stark gebunden.

Stadtrat Rottinger erkundigt sich nach dem Jahresertrag der Gewerbesteuereinnahmen. Er gibt zu bedenken, ob die Lukrativität dieses Projekts den Eingriff in die Landschaft rechtfertigen könne.

Verwaltungsfachwirtin Janus legt dar, dass man zum Ertrag nur vage Schätzungen anführen könne. Faktisch sei dies kaum abzusehen.

Stadträtin Kruschwitz erklärt dem Gremium kurz aus der Praxis heraus das grundsätzliche Verfahren.

Stadtrat Rottinger begründet, dies sei ihm zu unklar und zu wenig, um guten Gewissens zustimmen zu können. Er werde deshalb nicht zustimmen.

Stadtrat Pretzl weist darauf hin, dass sich das Gremium bisher immer für regenerative Energien stark gemacht habe. Er betont die Wichtigkeit, zukünftig mehr Speicherkapazitäten zu schaffen.

Stadtrat Ferstl vertritt den Standpunkt seines Vorredners. Er werde aufgrund der Gewerbesteuereinnahmen seine Zustimmung geben.

Stadträtin Kruschwitz wirft die Frage auf, ob es bei solchen Projekten eine kommunale Beteiligung ähnlich zu Solarparks gebe.
Dies sei laut Erstem Bürgermeister Beer nicht der Fall.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Batteriespeicher Katzdorf Nord“ auf den Flurstücken Fl.Nr. 216 und 258, beide Gemarkung Katzdorf mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Vorhabensträger „greenovative GmbH“ hat die erforderlichen Planungskosten für diese Bauleitplanung zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vorvertrag ist vor Durchführung des Bauleitplanverfahrens auszuarbeiten.

Geändert beschlossen Ja 17 Nein 3

Beschluss-Nr. 68

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Freiflächenphotovoltaikanlage "Südlich der Schwedenschanze" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 31.03.2026 beantragt nach persönlicher Vorsprache im Bauamt Herr Markus Oßner von der Firma „NeoVIS – s.e. GmbH“ aus Landshut die Einleitung für ein Bauleitplanverfahren zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich „südlich der Schwedenschanze“.

Das Vorhaben erstreckt sich über die Flur-Nrn. 276, 282, 285, 291, 293, 295 und 296, alle Gemarkung Teublitz. Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Diese würde eine Freiflächenphotovoltaikanlage auf ihren Grundstücken begrüßen.

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Teilweise sieht der Landschaftsplan dort eine Anpflanzung von Strauchhecken und Gehölzsäumen vor. Die Themenkarte „Energie“ stellt dort teilweise sogar eine Vorrangfläche für Freiflächenphotovoltaik dar – allerdings nicht über die gesamte überplante Fläche. Für eine Ausweisung eines Bebauungsplanes zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage wäre dennoch gleichzeitig dafür eine Änderung des Flächennutzungsplans in ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO erforderlich, um die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Ebenso wie bei den bereits in Betrieb befindlichen PV-Freiflächenprojekten der Firma NeoVIS - s.e. GmbH ist innerhalb der Modulflächen die Ansaat heimischer Wildkräuter und Blühwiesen sowie eine spätere Schafbeweidung vorgesehen. Zur Eingliederung ins Landschaftsbild ist die Eingrünung der Anlage durch eine mehrreihige Hecke mit Feldgehölzen angedacht.

Ein konkreter Planentwurf liegt allerdings noch nicht vor. Der beantragte Beschluss zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens soll erstmal nur zur Klärung des Netzanschlusspunktes beim Energieversorger „Bayernwerk“ dienen. Eine 20-kV-Leitung verläuft genau über dem Plangebiet.

Sollte der Stadtrat einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan fassen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes beschließen, würde der Investor NeoVIS – s.e. GmbH eine Planung beauftragen, sobald eine Zusage für einen Netzeinspeisepunkt vorliegt. Die Bauleitplanunterlagen wären anschließend vom Stadtrat zu billigen, bevor ggf. das Bauleitplanverfahren weiter fortgeführt werden würde. Sollte das Bayernwerk die Bereitstellung eines Netzanschlusspunkts ablehnen, kann der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss auch jederzeit wieder aufheben. Planungskosten oder etwaige Entschädigungsansprüche von Seiten des Investors entstehen dabei der Stadt Teublitz nicht.

Stadträtin Kruschwitz weist auf eine Lärmbelästigung der direkten Anwohner durch das Surren der Lüfter der Wechselrichter hin. Sie stellt den Antrag auf einen größeren Abstand zur Bebauung und dass die Anlage insofern nicht bis zur Wohnbebauung reichen dürfe. Es solle nur der im Flächennutzungsplan als Vorrangfläche Energie festgelegte Bereich bebaubar sein.

Erster Bürgermeister Beer formuliert einen alternativen Beschluss, der als Zusatz zum ursprünglichen Beschluss den folgenden Passus enthält:

„Die darüber hinaus gehenden, beantragten Flächen Fl.Nr. 239 und die nördliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 291, beide Gemarkung Teublitz, sind dem entsprechend nicht weiter in diese Bauleitplanung als Fläche für Freiflächenphotovoltaik mit einzubeziehen.“

Beschluss:

Der Stadtrat fasst den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik „südlich der Schwedenschanze“ mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für den im Flächennutzungsplan als Vorrangfläche Energie festgelegten Bereich.

Die darüber hinaus gehenden, beantragten Flächen Fl.Nr. 239 und die nördliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 291, beide Gemarkung Teublitz, sind dem entsprechend nicht weiter in diese Bauleitplanung als Fläche für Freiflächenphotovoltaik mit einzubeziehen.

Sollte der Netzbetreiber, die Bayernwerk Netz GmbH, eine Zusage für einen Netzanschlusspunkt erteilen, sind die erforderlichen Planungskosten vom Investor, der „NeoVIS-s.e.-GmbH“ zu übernehmen.

Geändert beschlossen Ja 18 Nein 2

Beschluss-Nr.

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Batteriespeicher Teublitz Süd-Ost" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Zurückgestellt

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 29.01.2026 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Am 04.05.2026 wurde durch das Landratsamt Schwandorf – Gesundheitsamt eine Badewasserprobe aus der Badestelle Höllohe entnommen.
   Laut Befundmitteilung des Bayerischen Landesamtes für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit Erlangen, entspricht die Probe den bakteriologischen Anforderungen.

Anfragen in öffentlicher Sitzung

Keine!

Ende der Sitzung: 21:15

Der Vorsitzende:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Die Niederschriftführerin:

Manuela Mandl
Niederschriftführerin

Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 30.07.2026 um 18:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötlsteinstraße 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	
Bitterbier, Andreas	
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Frey, Markus	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Höcker, Sabrina	
Kruschwitz, Johanna	Abwesend ab TOP 18
Liebl, Benjamin	
Mauerer, Florian	
Meier, Michael	
Menacher, Marcel	
Niederalt, Georg	
Pretzl, Markus	Anwesend ab TOP 1
Rottinger, Mathias	
Sander, Sven	
Schmid, Johann	
Unger, Marlene	
Woppmann, Simon	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Beer, Georg, Stadtkämmerer	
Härtl, Franz	
Janus, Doris	
Stegerer, Thomas	

Nicht anwesend waren:

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

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

. Begrüßung

. Genehmigung der Niederschrift

1. Kommunale Wärmeplanung der Stadt Teublitz
   - Zwischenstand der Bestands- und Potenzialanalyse

2. Bildungs- und Betreuungsangebote an der Telemann Grund- und Mittelschule
   - Zukünftige Ausrichtung nach Umbau und Erweiterung der Ganztagesschule

3. Mitführen von Hunden an den Badestellen außerhalb der Badesaison
   - Änderung der Grünanlagensatzung und der Badeordnungen

4. Gemeinsames Kommunalunternehmen „Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld – Teublitz“
   - 1. Änderung der Unternehmenssatzung

5. 2. Änderung der Entschädigungssatzung der Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld und Teublitz
   - Zustimmung des Stadtrats nach § 6 Abs. 3 Satz 2 der Unternehmenssatzung

6. Neubau Feuerwehrgerätehaus Münchshofen
   - Genehmigung der Entwurfsplanung

7. Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Batteriespeicher Teublitz Süd-Ost" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

8. Jahresabschluss 2024 für die städtischen Versorgungsbetriebe
   - Wasserversorgung
   - Photovoltaikanlagen

9. Ausbau der Münchshofener Straße
   - Genehmigung von überplanmäßigen Ausgaben gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2c Geschäftsordnung

10. Schülerbeförderung – Kostenübernahme für Schülerfahrkarten ab dem Schuljahr 2026/2027

11. Berufung einer / eines Feldgeschworenen für die Gemarkung Teublitz - Wahl durch den Stadtrat nach Art. 11 Abs. 3 Abmarkungsgesetz

12. Zuwendung für den Erhalt kultureller Gegenstände und Ausstattungen in der Marienkirche Saltendorf
    - Antrag der katholischen Kirchenstiftung Saltendorf

13. Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis der Fa. Rösl beim Tontagebau Weiherdorf
    - Beteiligung der Stadt Teublitz gem. §54 Abs.2 Bundesberggesetz

14. Analyse und Machbarkeitsstudie für Freizeiteinrichtungen; Erstellung eines detaillierten Vorschlags zur Umsetzung
- Antrag der CSU-Stadtratsfraktion

15. Beschaffung eines Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeugs (HLF 20) als Ersatz für das LF 16/12
- Antrag der FF Teublitz

16. Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen
- Bauort: Angerstraße 48, Fl.Nr. 103/56, Gem. Teublitz

17. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Carport
- Bauort: Wiesenstraße 9, Fl.Nr. 207/10, Gem. Teublitz

18. Bauantrag: Neubau eines Mehrparteienhauses mit 6 Wohneinheiten
- Bauort: Auf der Wiese, Flur-Nr. 112/2, Gemarkung Saltendorf

19. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses (H1) mit Doppelgarage und Stützmauer
- Bauort: St.-Martin-Str. 51-53, Fl.Nr. 174/2 u. 174/3, Gem. Premberg

20. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses (H2) mit Doppelgarage und Stützmauer
- Bauort: St.-Martin-Str. 51-53, Fl.Nr. 174/2 u. 174/3, Gem. Premberg

21. Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses (H3) mit Doppelgarage und Stützmauer
- Bauort: St.-Martin-Str. 51-53, Fl.Nr. 174/2 u. 174/3, Gem. Premberg

22. Entsendung von Vertretern der Stadt in andere Organisationen und Einrichtungen nach § 2 Nr. 24 der Geschäftsordnung
- Zweckverband zur Wasserversorgung Vils-Naab-Gruppe
- Aufhebung des Stadtratsbeschlusses Nr. 61 vom 21.05.2026

. 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 **21.05.2026** wird genehmigt.

Abstimmung:

19 zu 0

Beschluss-Nr. 72

Kommunale Wärmeplanung der Stadt Teublitz
- Zwischenstand der Bestands- und Potenzialanalyse

Sachverhalt:

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (kurz Wärmeplanungsgesetz - WPG) am 1. Januar 2024 hat der Bundesgesetzgeber die Grundlage für eine verpflichtende und systematische kommunale Wärmeplanung (KWP) geschaffen. Bayerische Gemeinden sind gemäß § 9 der Verordnung zur Ausführung energiewirtschaftlicher Vorschriften (AVEn) seit Januar 2025 als „planungsverantwortliche Stellen“ verpflichtet, einen Wärmeplan bis zum 30. Juni 2028 zu erstellen. Grundlegendes Ziel der KWP ist die strategische Planung und anschließende Umsetzung von Maßnahmen zu einer wirtschaftlichen, klimaneutralen und sicheren Wärmeversorgung in den Kommunen.
Der Wärmeplan ist ein Fachkonzept ohne rechtliche Außenwirkung (§ 23 Abs. 4 WPG). Sein Vor- oder Nichtvorliegen hat keine Auswirkungen auf die Anforderungen an eine Heizanlage nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Aufgrund der Verpflichtung zur KWP durch die AVEn hat die Stadt Anspruch auf **Konnexitätszahlungen** durch den Freistaat Bayern von pauschal insgesamt **88.200,00 €.** Die Auszahlung erfolgt hälftig, jeweils mit Beginn der KWP im Rahmen eines Mittelabrufs und bei Einreichung des erstellten Wärmeplans beim zuständigen Bayrischen Landesamt für Maß und Gewicht (LMG).

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 24.07.2025, mit der Kommunalen Wärmeplanung im vereinfachten Verfahren für Teublitz (möglich bei Gemeinden in Bayern mit weniger als 10.000 Einwohner) durchzuführen.

Der Auftrag für die Kommunale Wärmeplanung der Stadt Teublitz wurde der IfE GmbH aus Amberg erteilt.

Herr Jonas Schmid von der IfE GmbH stellt die Zwischenergebnisse der Bestandsanalyse (§ 15 WPG) und der Potenzialanalyse (§ 16 WPG) vor und stellt den vorgesehenen weiteren Verfahrensablauf dar.

- das Zielszenario (§ 17 WPG),
- die Ausweisung von Teilgebieten mit erhöhtem Energiesparpotenzial (§ 18 Abs. 5 WPG),
- die Darstellung der Wärmeversorgungsarten für das Zieljahr (§ 19 WPG) und
- die Umsetzungsstrategie (§ 20 WPG).

Stadtrat Ferstl erkundigt sich, ob die Verwertung des Klärschlamms zur Stromgewinnung und Wärmegewinnung genutzt werden könne.

Jonas Schmid erklärt, dass bei der Klärschlammverwertung eine gesonderte technische Aufbereitung nötig sei. Man könne jedoch in der Wärmeplanung darauf hinweisen.

Stadtrat Pretzl gibt zu bedenken, ob eine Absenkung der Temperatur der Naab negative Auswirkungen mit sich bringen könne. Zudem wirft er die Frage auf, ob bei der Gewässerthermie die Grundlastfähigkeit betrachtet wurde.

Jonas Schmid berichtet, dass eine Abkühlung den Gewässern eher nütze als schade. Die Grundlastfähigkeit sei bei diesem Eingriff mitbetrachtet worden und eine übergreifende Abstimmung mit dem Bayernwerk als Netzbetreiber sei erfolgt.

Beschluss:

Der Stadtrat bleibt ohne Beschluss.

Kenntnis genommen

Beschluss-Nr. 73

Bildungs- und Betreuungsangebote an der Telemann Grund- und Mittelschule - Zukünftige Ausrichtung nach Umbau und Erweiterung der Ganztagesschule

Sachverhalt:

In Bayern gibt es eine vielfältige Bildungs- und Betreuungslandschaft an Schulen, die stetig an den ab August 2026 stufenweise eingeführten bundesweiten Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder angepasst wird. Im Hinblick auf diesen Anspruch, plant und baut die Stadt Teublitz bereits seit mehreren Jahren einen Anbau mit Erweiterung für den Ganztagsbereich.
Die Schulleiterin der Telemann Grund- und Mittelschule, Frau Rektorin Sabine Kunz sowie die stellvertretende Schulleiterin, Frau Konrektorin Stefanie Friedl, erläutern gemeinsam mit der Lehrkraft Frau Johanna Mayer in einer Präsentation, wie die Schulstruktur in Teublitz zukünftig ausgerichtet sein soll.

Stadtrat Liebl erkundigt sich, ob das vorgestellte Konzept für alle Klassen vorgesehen sei oder nur für die Ganztagsklassen.

Rektorin Kunz führt aus, dass das Konzept für alle Kinder gleich sei. Da die gebundenen Ganztagsklassen die längste Zeit in der Schule verbringen, werden diese zukünftig im Neubau untergebracht sein.

Beschluss:

Der Stadtrat bleibt ohne Beschluss.

Kenntnis genommen

Beschluss-Nr. 74

Mitführen von Hunden an den Badestellen außerhalb der Badesaison
- Änderung der Grünanlagensatzung und der Badeordnungen

Sachverhalt:

Das Mitführen von Hunden ist an den Badestellen Teublitz und Saltendorf laut Grünanlagensatzung und den Badeordnungen ganzjährig nicht erlaubt.

Sinn und Zweck dieser ganzjährigen Regelung wird von Hundehaltern immer wieder hinterfragt.

Es wird vorgeschlagen, das geltende Verbot auf die Badesaison, beginnend am 1.Mai eines jeden Jahres bis zum 30. September eines jeden Jahres zu beschränken.

a) Städtische Grünanlagen

Satzung über die Benutzung der städtischen öffentlichen Grünanlagen
(Grünanlagensatzung) vom 16. August 2000 in der Fassung der 1. Änderungssatzung
vom 11.04.2024

§ 2
Verhalten in den Grünanlagen

(4) Für die Freibadegelände gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:
…
4. Das Freilaufenlassen oder das Mitführen von Hunden ist mit Ausnahme der hierfür ausgewiesenen Bereiche nicht gestattet. Der Zugang zu den für Hunde ausgewiesenen Anlagenbereichen darf nur über die entsprechend beschilderten Wege erfolgen; die Hunde sind dabei an der kurzen Leine zu führen.

Änderungsvorschlag:

§ 2
Verhalten in den Grünanlagen

(4) Für die Freibadegelände gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:
…
4. [1]Das Freilaufenlassen oder das Mitführen von Hunden ist während der Badesaison, das ist in der Zeit vom **1. Mai bis einschließlich 30. September eines jeden Jahres,** mit Ausnahme der hierfür ausgewiesenen Bereiche nicht gestattet. [2]Der Zugang zu den für Hunde ausgewiesenen Anlagenbereichen darf während der

Badesaison nur über die entsprechend beschilderten Wege erfolgen; die Hunde sind dabei an der kurzen Leine zu führen.

b) Badestellen

Haus- und Badeordnung für die Badestelle Teublitz bzw. die Badestelle Saltendorf

§ 2 Öffnungszeiten und Zutritt

…

2. Der Zutritt ist nicht gestattet:

   a) Personen, die Tiere mit sich führen,

Änderungsvorschlag:
Die Anwendbarkeit der Haus- und Badeordnung wird beschränkt auf die Badesaison. Es wird nach § 1 Nr. 1 Satz 1 folgender Satz 2 eingefügt:
§ 1 Allgemeines

1. [1]Die Haus- und Badeordnung dient der Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit im Bereich der Badestelle. **[2]Diese Haus- und Badeordnung gilt während der Badesaison, das ist vom 1. Mai bis einschließlich 30. September eines jeden Jahres**.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

I. Zur Grünanlagensatzung wird durch folgende 2. Änderungssatzung erlassen:

§ 1

Die Satzung über die Benutzung der städtischen öffentlichen Grünanlagen (Grünanlagensatzung) vom 16. August 2000, in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 11.04.2024 wird wie folgt geändert:

§ 2 Abs. Abs. 4 Nr. 4 Grünanlagensatzung erhält folgende Fassung:

4. [1]Das Freilaufenlassen oder das Mitführen von Hunden ist während der Badesaison, das ist in der Zeit vom **1. Mai bis einschließlich 30. September eines jeden Jahres,** mit Ausnahme der hierfür ausgewiesenen Bereiche nicht gestattet. [2]Der Zugang zu den für Hunde ausgewiesenen Anlagenbereichen darf während der Badesaison nur über die entsprechend beschilderten Wege erfolgen; die Hunde sind dabei an der kurzen Leine zu führen.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 1. September 2026 in Kraft.

II. Die Haus- und Badeordnungen für die Badestellen Teublitz bzw. Saltendorf werden wie folgt geändert:
Es wird nach § 1 Nr. 1 Satz 1 folgender Satz 2 eingefügt:

[2]Die Haus- und Badeordnung gilt während der Badesaison, das ist vom 1. Mai bis einschließlich 30. September eines jeden Jahres.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 75

Gemeinsames Kommunalunternehmen „Kommunale Bestattungen gKU Burglengenfeld – Teublitz“
- 1. Änderung der Unternehmenssatzung

Sachverhalt:

Die Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld-Teublitz wurden zum 01.04.2015 als gemeinsames Kommunalunternehmen durch die beiden beteiligten Städte Burglengenfeld und Teublitz gegründet.

Die Unternehmenssatzung beinhaltet unter anderem die Vorschriften des Geschäftsgangs, insbesondere Ladungsformen und Informationspflichten. Es erscheint sinnvoll, zu Beginn der Legislaturperiode die Unternehmungssatzung - ähnlich wie bei einer Kommune - auf die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Dabei sollten insbesondere die Digitalisierung sowie die Straffung der Betriebs- und Entscheidungsprozesse berücksichtigt werden.

Aus Sicht der Verwaltung werden folgende Änderungen im Detail vorgeschlagen:

1. § 5 Abs. 2 Satz 3 erhält folgende Fassung:
   Kann zwischen den ersten Bürgermeistern der Stadt Burglengenfeld und der Stadt Teublitz kein Einvernehmen über die Reihenfolge des Vorsitzes für die ersten 36 Monate erzielt werden, wird der Vorsitz für diesen Zeitraum durch Los bestimmt.

   Anmerkung:
   Die bisherige Fassung lautet:
   „Der Vorsitzende der ersten Periode, beginnend mit dem 01.04.2015, wird durch Los bestimmt"
   Die Regelung ist missverständlich. Trotz des Zeitbezugs auf die Gründung des Unternehmens, gilt diese Regelung nicht nur exklusiv für den Gründungszeitpunkt. Hier wird offensichtlich auf die „Vorsitz"-Periode der ersten 36 Monate Bezug genommen und eben nicht auf die „Wahlperiode" (zum Zeitpunkt der Gründung). Es bedarf einer grundsätzlichen Regelung über die Reihenfolge der Ausübung des Amtes des Vorsitzenden, die dann zwingend nur das Losverfahren vorsieht. Einer bewussten, einvernehmlichen Entscheidung ist der Vorrang einzuräumen.

2. In § 6 Abs. 3 Satz 2 werden die Angaben b) und f) sowie das vorangestellte Komma gestrichen.

   Anmerkung:
   Die bisherige Fassung lautet:

   Bei Beschlussfassungen nach Abs. 2 sowie in den Fällen des § 6 Abs. 3 S.1 Buchstaben a), b) und f) unterliegen die der Stadt Burglengenfeld zuzurechnenden Mitglieder des Verwaltungsrates (1. Bürgermeister, übrige Mitglieder, Vertreter) den Weisungen des Stadtrates der Stadt Burglengenfeld, die der Stadt Teublitz zuzurechnenden Mitglieder des Verwaltungsrates (1. Bürgermeister, übrige Mitglieder, Vertreter) den Weisungen des Stadtrates der Stadt Teublitz.

   Die bisherige Formulierung ist historisch bedingt. Ein gemeinsames Kommunalunternehmen war zum Zeitpunkt der Gründung ein kommunalrechtlich

sehr neues organisatorisches „Instrument." Auf Grund dessen wurden hier zusätzliche Mitwirkungsmechanismen vorgesehen. Die Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld-Teublitz haben sich als Aufgabenträger zwischenzeitlich bewährt. Die Bestellung des Vorstands unter ein Weisungsrecht zu stellen, ist unüblich und unzweckmäßig.
Mögliche Beteiligungen des gKU an anderen Unternehmen unterliegen ohnehin der Anzeigepflicht nach Art. 96 Abs. 2 GO sowie§ 6 Abs. 4 dieser Satzung. Hier sind also bereits entsprechende Kontroll- und Aufsichtsmechanismen ausreichend vorhanden.

3. § 7 Abs. 1 erhält folgende Fassung:
   Die Verwaltungsratsmitglieder werden vom Vorsitzenden schriftlich unter Beifügung der Tagesordnung oder mit ihrem Einverständnis elektronisch zu den Sitzungen eingeladen. Im Falle einer elektronischen Einladung werden der Sitzungstermin und der Sitzungsort per E-Mail mitgeteilt. Die Tagesordnung wird durch einen in der E-Mail enthaltenen Link auf einen technisch gegen Zugriffe Dritter geschützten und individuell zugangsgesicherten Bereich bereitgestellt. Das Einverständnis für die elektronische Ladung ist schriftlich gegenüber dem Verwaltungsratsvorsitzenden zu erklären. Es ist jederzeit widerrufbar. Die Tagesordnung kann bis spätestens zum Ablauf des 3. Tages vor der Sitzung ergänzt werden.

4. Nach § 7 Abs. 1 werden folgende Absätze 1a) bis 1c) eingefügt:
   (1a) Im Falle der elektronischen Ladung geht die Tagesordnung zu, wenn die E-Mail nach Absatz 1 Satz 2 im elektronischen Briefkasten des Empfängers oder bei seinem Provider abrufbar eingegangen und üblicherweise mit der Kenntnisnahme zu rechnen ist.

   (1b) Der Tagesordnung sollen weitere Unterlagen, insbesondere Beschlussvorlagen, beigefügt werden, sofern diese sachdienlich sind und Gesichtspunkte der Vertraulichkeit sowie des Datenschutzes nicht entgegenstehen. Die weiteren Unterlagen können schriftlich oder elektronisch im geschützten Bereich im Sinne von Absatz 1 Satz 3 zur Verfügung gestellt werden. Hat das Verwaltungsratsmitglied sein Einverständnis zur elektronischen Ladung erklärt, werden die weiteren Unterlagen grundsätzlich nur elektronisch bereitgestellt.

   (1c) Die Ladungsfrist beträgt sieben Tage. Sie kann in dringenden Fällen auf 3 Tage verkürzt werden. Der Sitzungstag und der Tag des Zugangs der Ladung werden bei der Berechnung der Frist nicht mitgerechnet.

   Anmerkung zu Nr. 3 und Nr. 4:
   Die bisherige Fassung lautet:

   Der Verwaltungsrat tritt auf schriftliche Einladung des Verwaltungsratsvorsitzenden zusammen. Die Einladung muss Tagungszeit und -ort sowie die Tagesordnung angeben und den Mitgliedern des Verwaltungsrates spätestens am siebten Tage vorher zugehen. Der Tag der Sitzung zählt bei der Fristberechnung nicht mit. In dringenden Fällen kann die Frist auf bis zu 24 Stunden abgekürzt werden.

   Die Ladungsregularien werden aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung an die Ladungsvorschriften der die Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld-Teublitz verwaltenden Stadtwerke Burglengenfeld angeglichen. Es wird zugleich den Anforderungen an eine zeitgemäße und ressourcenschonende Verwaltungstätigkeit Rechnung getragen.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt der vom Verwaltungsrat des gemeinsamen Kommunalunternehmens beschlossenen Satzungsänderung in der vorgelegten Fassung zu. Die der Stadt Teublitz zuzurechnenden Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten keine entgegengesetzten Weisungen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 76

2. Änderung der Entschädigungssatzung der Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld und Teublitz
- Zustimmung des Stadtrats nach § 6 Abs. 3 Satz 2 der Unternehmenssatzung

Sachverhalt:

Die Entschädigungssätze der Kommunalen Bestattungen gKU Burglengenfeld - Teublitz wurden zuletzt 2021 für die Teilnahme der Mitglieder an den Verwaltungsratssitzungen angepasst.

Die Entschädigung muss angemessen sein. Eine Anpassung des Entschädigungssatzes von 30,00 € auf 40,00 € je Sitzung ist im Hinblick auf die bei den Städten Teublitz und Burglengenfeld festgelegten Entschädigungsregelungen für die Sitzungsteilnahme der Stadtratsmitglieder an den jeweiligen Gremiumssitzungen durchaus vertretbar.

Die Städte Burglengenfeld und Teublitz verfügen über ein Weisungsrecht gegenüber den jeweiligen Verwaltungsräten, sodass auch diesbezüglich ein Beschluss nur unter dem Vorbehalt gefasst werden kann, dass kein entgegenstehender Weisungsbeschluss durch den jeweiligen Stadtrat gefasst wird.

Auch für diese Satzungsänderung unterliegt das Kommunalunternehmen der Anzeigepflicht nach Art. 96 Abs. 1 Satz 4 GO gegenüber der Rechtsaufsichtsbehörde am Landratsamt Schwandorf vor Bekanntmachung.

Der Verwaltungsrat beschloss in seiner Sitzung am 21.07.2026 die 2. Änderungssatzung zur Entschädigungssatzung unter dem Vorbehalt, dass die Städte Burglengenfeld und Teublitz von ihrem Weisungsrecht nicht Gebrauch machen.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt dem oben beschriebenen Satzungserlass zu.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 77

Neubau Feuerwehrgerätehaus Münchshofen
- Genehmigung der Entwurfsplanung

Sachverhalt:

Mit Beschluss Nr. 69 vom 25.09.2025 genehmigte der Stadtrat die Vorentwurfsplanung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Münchshofen.
Auf Grundlage dieser Planung hat das Büro AHK aus Burglengenfeld nun die zur Genehmigung vorliegende Entwurfsplanung ausgearbeitet. Parallel dazu wurden bereits die Unterlagen zum Bauantragsverfahren fertiggestellt und am 17.03.2026 beim Landratsamt eingereicht.

Die Entwurfsplanung wurde im Mai 2026 auch mit der Feuerwehrführung (Kreisbrandrat Demleitner und Kreisbrandmeister Spörl) abgestimmt.

Daraus ergaben sich geringfügige Änderungen im Vergleich zur Vorentwurfsplanung:

- Für jeden Stellplatz in der Fahrzeughalle eine separate Entwässerungsrinne
- Bauliche Trennung der Atemschutzwerkstatt vom Lager
- Bau einer „Schleuse“ vom Umkleide-/Sanitärbereich zur Fahrzeughalle
- Verzicht auf die Türe zum Garderobenbereich im Vereinsteil des Gebäudes
- Verschieben der Fahnenvitrine in den Vereinsteil.

Der Vereinsbereich ist vom Aktivenbereich durch die Zutrittsregelung der Schleusentüre getrennt.

Die Außenanlagenplanung ist flächenmäßig unverändert zum Vorentwurf. Es werden im Norden des Grundstücks 19 Stellplätze errichtet und eine Zufahrt zur dahinterliegenden Festwiese. Südlich der beiden Stellplätze für Feuerwehrfahrzeuge vor der Fahrzeughalle wird der Waschplatz angelegt.

Bestandteil der Entwurfsplanung ist auch die Kostenberechnung. Diese endet mit 2.678.268,55 Euro brutto. Dies bedeutet eine Kostensteigerung gegenüber der Kostenschätzung im Vorentwurf, die sich wie folgt ergibt:

	Kostenschätzung	Kostenberechnung	Differenz
Kostengruppe	19.09.2025	22.07.2026	
100			
200	20.000,00 €	76.360,00 €	56.360,00 €
300	1.035.000,00 €	1.164.800,00 €	129.800,00 €
400	336.000,00 €	373.844,10 €	37.844,10 €
500	223.000,00 €	295.073,50 €	72.073,50 €
600	47.000,00 €	37.420,00 €	- 9.580,00 €
700	291.000,00 €	303.148,24 €	12.148,24 €
Gesamt netto	1.952.000,00 €	2.250.645,84 €	298.645,84 €
MwSt	370.880,00 €	427.622,71 €	56.742,71 €
Gesamt brutto	2.322.880,00 €	2.678.268,55 €	355.388,55 €

Vor allem bei der öffentlichen Erschließung (Kostengruppe 200) und den Außenanlagen (Kostengruppe 500) ergeben sich voraussichtlich Mehrkosten, da die Anschlussleitung für die Entwässerung bis zur Wirthswiese vorgezogen werden muss (Schacht am Festplatz nur 60cm tief und nicht frostsicher). Auch wurde berücksichtigt, dass der Stromanschluss von der Trafostation in der Brunnenstraße ausgehend neu verlegt werden muss, um genügend Leistung zu erhalten.
Bei den Außenanlagen wurde die Verlegung der Festplatzanschlüsse (Wasser, Abwasser,

Strom) bis zum künftigen Festplatz zusätzlich mit angesetzt. Ebenso wird momentan davon ausgegangen, dass aufgrund der Auftriebssicherheit ein Ölabscheider aus Betonfertigteilen erforderlich wird und für diesen ein kleines Abwasserpumpwerk, um in den Anschlusskanal zu fördern.
Die Kostensteigerung bei der Baukonstruktion (Kostengruppe 300) ergibt sich durch die Änderungen nach dem Gespräch mit der Feuerwehrführung und eine nun fast positionsgenaue Aufgliederung der Leistung und Ansatz zuletzt erzielter Preise. Diese liegen über dem Niveau der Kostenschätzung (2.322.880 Euro), das noch dem angepassten Kostenrahmen (2.324.010 Euro) vom Mai 2025 entsprach.

In der vorliegenden Kostenberechnung sind noch keine Eigenleistungen der Feuerwehr eingeplant, da sie einen Überblick über alle voraussichtlich anfallenden Kosten verschaffen soll.

Beschluss:

1. Der Stadtrat genehmigt die vorliegende Entwurfsplanung.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit dem Planungsbüro die Ausführungsplanung zu erstellen und die Ausschreibung des ersten Gewerks (Baumeister mit Erdarbeiten) vorzubereiten.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 78

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Batteriespeicher Teublitz Süd-Ost" mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Sachverhalt:

Herr Bernhard Huber (Landwirt Grundstückseigentümer) aus Teublitz und Herr Stefan Fritsch (Elektrotechniker, Erfahrungen im Bereich erneuerbare Energie und Batteriespeicher) aus Wackersdorf planen die Errichtung einer Halle für ein Batterie-Energiespeichersystem in Teublitz Die Anlage soll von den Antragstellern gemeinsam gebaut und betrieben werden. Es ist die Anmeldung eines Gewerbes in Teublitz hierfür beabsichtigt.

Bei dem beplanten Grundstück handelt es sich um die Flurnummer 380 (Teilfläche) der Gemarkung Teublitz. Die Fläche liegt zwischen der Kreisstraße SAD 5 und dem Industriegebiet „Läpple“ – nördlich des bestehenden Gewerbe- und Sondergebietes Teublitz Süd-Ost (Recyclinghof). Im Flächennutzungsplan der Stadt Teublitz ist hier die Nutzung als potentielle Gewerbefläche vorgesehen.

Batteriespeicheranlagen sind in einem Gewerbegebiet ebenso wie in einem Sondergebiet bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig, allerdings wäre dennoch zur Schaffung von Baurecht vorerst ein Bebauungsplan aufzustellen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche reicht hierfür nicht aus.

Um sicher zu stellen, dass lediglich das beantragte Vorhaben „Halle mit Energiespeichersystem“ ermöglicht wird und sich der entsprechende städtebauliche Durchführungsvertrag dazu genau auf das Vorhaben mit den Investoren Huber und Fritsch ausrichtet, sollte, ebenso wie bei den vergleichbaren Projekten, ein vorhabenbezogener

Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch gewählt werden.

Die beiden Antragsteller beantragten wahlweise die Ausweisung eines Sondergebietes oder eines Gewerbegebietes.

Für alle bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungspläne für Batteriespeicher wurde ein Sondergebiet gewählt. Würde die Stadt ein Gewerbegebiet ausweisen, könnte die Halle auch anderweitig gewerblich genutzt werden. Bei einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung müsste diese gewerbliche Nutzung jedoch schon in der Planungsphase genau definiert sein, was im vorliegenden Antrag allerdings nicht erfolgt ist.

Normalerweise werden die Speichermodule in Containern aufgestellt. Die Antragsteller haben sich aber bewusst dagegen entschieden. Die Gründe hierfür wurden in der vergangenen Bau- und Umweltausschuss-Sitzung erläutert. Die geplante Halle soll eine Größe von ca. 15 x 60 m aufweisen. Für die vorgesehene Anzahl an Batteriespeichern wäre eine derartige Dimensionierung der Halle eigentlich nicht notwendig. Aufgrund der Aussagen von Herrn Huber ist davon auszugehen, dass er diese Restfläche noch als landwirtschaftliche Maschinenunterstellmöglichkeit bzw. eventuell auch anderweitig gewerblich nutzt bzw. vermieten möchte. Das müsste während der Planungsphase allerdings genau konkretisiert werden, ansonsten ist die spätere Nutzung unter Umständen dann bauordnungsrechtlich eventuell gar nicht zulässig.

Bisher bestanden bzw. bestehen bei fast allen städtischen Gewerbe- bzw. ähnlich gelagerten Sonderbauflächen (GE „Teublitz Süd-Ost-Recyclinghof“, GE „Am Burgerweiher“, SO`s zu Freiflächenphotovoltaik) Bau- und Nutzungsverpflichtung, um nicht Bauflächen zu verbrauchen, die später unbebaut bzw. ungenutzt bleiben. Das würde dem Grundsatz der flächensparenden Baulandausweisung widersprechen. Eine Nutzungsverpflichtung für die komplette Halle wäre ohne konkrete Festsetzung der Nutzungsart in einem Bebauungsplan nicht möglich.

Bisher ist von Seiten der Stadt bei allen Grundstücksvergaben von Gewerbeflächen - soweit möglich - darauf geachtet worden, dass zum einen dort Arbeitsplätze entstehen und zum anderen sich die Nutzungen durch einen guten Branchenmix nicht übermäßig konkurrieren bzw. sich bestenfalls sogar ergänzen. Eine „freie Nutzbarkeit“ der Hallenrestfläche durch den Investor kann dies jedoch nicht zwingend gewährleisten.

Selbst bei der bisherigen Bauleitplanung zum Gewerbe- und Industriegebiet an der A93 wurden diese Vergabegrundsätze von der Stadt bei jeder erfolgten Abwägung ausdrücklich so vertreten.

Im Gegensatz zu allen anderen, schon beantragten Batteriespeichern befindet sich diese Batteriespeicheranlage bauplanungsrechtlich im Flächennutzungsplan nicht im Außenbereich, sondern in einer potentiellen Gewerbefläche.

Neben der geplanten Gewerbe- und Industriefläche an der Autobahnanschlussstelle der A93 ist dieses Gebiet eine der wenigen im Flächennutzungsplan dargestellten, möglichen gewerblichen Bauflächen.

Während an der A93 nur Gewerbe „ohne Anbindebedarf“ aufgrund der Vorgaben der Regional- und Landesplanung erlaubt sind, wäre hier auch Gewerbe mit diesem Erfordernis, sprich eine Anbindung an einer bestehenden Bebauung, möglich (z. B. Einzelhandel).

Die vorliegende Planung schränkt eine künftige Gewerbegebietsausweisung an dieser städtebaulich wichtigen Stelle ein – selbst wenn sich das Vorhaben im Randbereich befindet. Es ist noch nicht absehbar, ob nicht genau der nun beplante Bereich für eine geordnete Entwicklung des Gewerbegebietes erforderlich wäre (Erschließung, Lärmschutz, sinnige

Parzellierung usw.). Es wird daher von Seiten der Bauverwaltung empfohlen, dieses potentielle Gewerbegebiet im Gesamten zu überplanen, zumal auch die vorhandene Zufahrt über das bestehende Werksgelände der Firma Läpple zwar grundbuchamtlich gesichert, aber nicht öffentlich ist. Nach Aussagen der Firma Läpple ist diese Zuwegung durch nicht Werksangehörige bereits jetzt schon versicherungstechnisch problematisch.

Das Plangebiet befindet sich nach vorhandener Aktenlage außerhalb von Schutzgebieten bzw. sonstigen Restriktionen. Südlich davon befindet sich allerdings direkt angrenzend ein Biotop und eine Altlastenverdachtsfläche. Zudem ist hier mit dem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen. Daher wäre ebenfalls der naturschutzrechtliche Eingriff sowie die Artenschutzmaßnahmen besser im Gesamten zu betrachten.

Eine Batteriespeicheranlage wäre in einem stimmigen Gesamtkonzept mit geordneter Erschließung sowie Ausgleichs-/Artenschutzplanung dann durchaus denkbar.

Außerdem sind bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch vor Abschluss eines Durchführungsvertrages die Investoren auf finanzielle Leistungsfähigkeit, fachliche Geeignetheit sowie städtebauliche Zuverlässigkeit zu prüfen.

Aktuell errichtet Herr Fritsch eine Anlage in Schwarzenfeld, welche allerdings zwar fertig gestellt, aber noch nicht betriebsbereit ist. Laut seiner Aussage gab es erst Schwierigkeiten mit dem Netzanschluss des Netzbetreibers und aktuell sind noch Softwareprobleme vorhanden.
Herr Huber hat mit Batteriespeicheranlagen bisher noch keinerlei Erfahrungen vorzuweisen.

Beide Investoren sind sich noch nicht im Klaren, welche gemeinsame Unternehmensform sie künftig bei dem Projekt wählen werden. Somit ist die Geeignetheit hinsichtlich der erforderlichen Haftung noch nicht ausreichend prüfbar. Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für Batteriespeicher (BESS) sind Bürgschaften vorzusehen, um den geordneten Rückbau nach Laufzeitende abzusichern.

Der exakte Netzverknüpfungspunkt und die genaue Leistung kann vom Netzbetreiber erst nach einem positiven Aufstellungsbeschluss geprüft werden.
Je nach genauem Anschlusspunkt müssen die Vorhabensträger eine Übergabestation stellen. Hier wird eine ca. 5 x 5 m große Fläche in der Nähe der vom Netzbetreiber definierten Leitung benötigt, welche sich zwingend außerhalb des Grundstücks von Herrn Huber befinden würde. Deshalb wären künftig noch Leitungs- und Nutzungsrechte auf städtischen oder sonstigen privaten Grundstücken erforderlich. Dies wäre bei einer weiteren Planung zwingend mit darzustellen bzw. vorab zu sichern.

Für die Anfrage hinsichtlich des Netzanschlusspunktes beim Netzbetreiber Bayernwerk ist bekanntlich vorab ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan notwendig, den die Investoren Fritsch und Huber ordnungsgemäß beantragt haben.

Der Stadtrat hat daher nun zu entscheiden, ob eine weitere Batteriespeicheranlage an dieser Stelle, wo der Flächennutzungsplan eigentlich eine mögliche Gewerbefläche darstellt, gewünscht ist. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wäre öffentlich durch den Stadtrat zu fassen.

Beschluss:

Der Stadtrat lehnt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Batteriespeicher Teublitz Süd-Ost“ auf dem Flurstück 380, Gemarkung Teublitz, ab.

Auch wird kein Aufstellungsbeschluss für ein Gewerbegebiet für den aktuell beplanten Teilbereich dieses Grundstücks gefasst werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche (Teilfläche von Fl.Nr. 380, Teublitz) sollte mit dem Flurstück 351/1, Teublitz im Falle einer Bebauungsplanausweisung im Gesamten überplant werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Der Antrag von Herrn Bernhard Huber und Herrn Stefan Fritsch wird daher abgelehnt.

Ungeändert beschlossen Ja 15 Nein 5

Beschluss-Nr. 79

Jahresabschluss 2024 für die städtischen Versorgungsbetriebe
- Wasserversorgung
- Photovoltaikanlagen

Sachverhalt:
Die städtischen Regiebetriebe Wasserversorgung und Photovoltaikanlagen sind steuerlich und handelsrechtlich zu einem Versorgungsbetrieb zusammengefasst (Beschluss-Nr. 76 vom 16.10.2014). Die SWS Schüllermann – Wirtschafts- und Steuerberatung – GmbH führte nun den Jahresabschluss 2024 durch.

Soweit ein Gewinn entsteht, wird dieser für den Ausgleich gegebenenfalls vorhandener Fehlbetragsvorträgen verwendet. Darüber hinaus gehende Gewinne werden phasengleich der Rücklage für Investitionen zugeführt.
Falls ein Verlust entsteht, wird dieser – soweit möglich – mit der Gewinnrücklage abgedeckt. Darüber hinaus gehende Verluste werden durch den Träger phasengleich ausgeglichen.

Das Jahresergebnis stellt sich wie folgt dar:
Der Jahresgewinn 2024 beträgt 55.103,09 Euro.

Dabei ergab sich bei der Wasserversorgung ein Gewinn von 65.612,81 Euro und bei den Photovoltaikanlagen ein Defizit von 10.509,72 Euro.

Der Gewinn wird phasengleich der Rücklage für Investitionen zugeführt.

Die SWS Schüllermann – Wirtschafts- und Steuerberatung – GmbH schlägt der Stadt Teublitz außerdem vor, einen Grundsatzbeschluss zu fassen, nachdem jeglicher Gewinn des Betriebes gewerblicher Art Versorgungsbetriebe steuerlich einer Rücklage zuzuführen ist. Dieser Beschluss gilt auch für das Wirtschaftsjahr 2025 sowie alle folgenden Wirtschaftsjahre des Betriebes.
Die Rücklage soll phasengleich der Durchführung von Investitionen und der Tilgung betrieblicher Verbindlichkeiten dienen. Alle Gewinne, einschließlich der verwendeten Rücklagen, werden auf neue Rechnung vorgetragen.
Gewinne des Betriebes gewerblicher Art Versorgungsbetriebe werden nicht außerhalb des jeweiligen Betriebes gewerblicher Art verwendet.
Das Stehenlassen der Gewinne wird anhand der Rechnungslegung des Betriebes gewerblicher Art nachgewiesen.
Falls Grundstücke, Beteiligungen oder andere Vermögensgegenstände aus dem Betrieb gewerblicher Art entnommen wurden oder werden, hat der Betrieb stets Anspruch auf den Marktwert (Teilwert).
Falls ein Verlust beim Betrieb gewerblicher Art Versorgungsbetriebe entsteht, wird dieser von der Kommune ausgeglichen.

Zur Begründung wird noch ausgeführt, dass dieser Beschluss, um die in den Regularien des BMF-Schreibens vom 28.01.2019 enthaltende Frist von acht Monaten ab dem Ende des Jahresabschlussstichtages nicht zu versäumen, frühzeitig gefasst werden soll.
Falls Gewinne beim Betrieb gewerblicher Art Versorgungsbetriebe entstehen, könnte die Stadt Teublitz theoretisch unmittelbar hierüber verfügen. Dies ist jedoch nicht beabsichtigt.
Sofern Grundstücke, Beteiligungen oder andere Vermögensgegenstände aus dem Betrieb gewerblicher Art entnommen wurden oder werden sind hierfür Wertfeststellungen (beispielsweise Gutachten) vorzunehmen, um verdeckte Gewinnausschüttungen und die daraus folgenden Steuerzahlungen zu vermeiden.

Verzinsung Verrechnungskonto:
Die internen Forderungen / Verbindlichkeiten (Verrechnungskonto) gegenüber der Stadt Teublitz werden wie bisher und bis auf weiteres im Rahmen der steuerlichen Vorschriften marktüblich verzinst, soweit sie nicht als Eigenkapital zu behandeln sind.

Erhebung Konzessionsabgabe:
Die Stadt Teublitz erhebt wie bisher und bis auf Weiteres eine Konzessionsabgabe für die städtische Wasserversorgung gemäß den Vorschriften der A/KAE (Ausführungsanordnung zur Konzessionsabgabenanordnung) und KAEAnO (Anordnung über die Zulässigkeit von Konzessionsabgaben) in Höhe von 10% bei Tarifabnehmern (bis 25.000 Einwohner) und 1,5 % bei Sonderabnehmern (Abnehmer über 6.000 cbm) unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften (Mindestgewinn i.H. v. 1,5 % des Sachanlagevermögens darf nicht unterschritten werden).

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Jahresabschluss 2024 der zusammengefassten Versorgungsbetriebe der Stadt Teublitz wird mit dem Jahresgewinn von 55.103,09 Euro festgestellt. Der Gewinn wird phasengleich der Rücklage für Investitionen zugeführt.

2. Jeglicher Gewinn des Betriebes gewerblicher Art Versorgungsbetriebe ist steuerlich einer Rücklage zuzuführen. Dieser Beschluss gilt auch für das Wirtschaftsjahr 2025 sowie alle folgenden Wirtschaftsjahre des Betriebes.
   Die Rücklage soll phasengleich der Durchführung von Investitionen und der Tilgung betrieblicher Verbindlichkeiten dienen. Alle Gewinne, einschließlich der verwendeten Rücklagen, werden auf neue Rechnung vorgetragen.
   Gewinne des Betriebes gewerblicher Art Versorgungsbetriebe werden nicht außerhalb des jeweiligen Betriebes gewerblicher Art verwendet.
   Das Stehenlassen der Gewinne wird anhand der Rechnungslegung des Betriebes gewerblicher Art nachgewiesen.
   Falls Grundstücke, Beteiligungen oder andere Vermögensgegenstände aus dem Betrieb gewerblicher Art entnommen wurden oder werden, hat der Betrieb stets Anspruch auf den Marktwert (Teilwert).
   Falls ein Verlust beim Betrieb gewerblicher Art Versorgungsbetriebe entsteht, wird dieser von der Kommune ausgeglichen.
   Die internen Forderungen / Verbindlichkeiten (Verrechnungskonto) gegenüber der Stadt Teublitz werden wie bisher und bis auf weiteres im Rahmen der steuerlichen Vorschriften marktüblich verzinst, soweit sie nicht als Eigenkapital zu behandeln sind.
   Die Stadt Teublitz erhebt wie bisher und bis auf Weiteres eine Konzessionsabgabe für die städtische Wasserversorgung gemäß den Vorschriften der A/KAE (Ausführungsanordnung zur Konzessionsabgabenanordnung) und KAEAnO (Anordnung über die Zulässigkeit von Konzessionsabgaben) in Höhe von 10% bei Tarifabnehmern

(bis 25.000 Einwohner) und 1,5 % bei Sonderabnehmern (Abnehmer über 6.000 cbm) unter Beachtung der steuerlichen Vorschriften (Mindestgewinn i.H. v. 1,5 % des Sachanlagevermögens darf nicht unterschritten werden).

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 80

Ausbau der Münchshofener Straße
- Genehmigung von überplanmäßigen Ausgaben gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2c Geschäftsordnung

Sachverhalt:

Der Ausbau der Münchshofener Straße von der Einmündung in die Staatsstraße 2397 bis zur Kreisstraße SAD5 erfolgte von Juli 2023 bis Juni 2025.

Am 21.05.2026 wurde vom Planungsbüro S² die geprüfte Schlussrechnung der Baufirma Strabag bei der Stadt Teublitz vorgelegt. Diese gliedert sich in die Einzelrechnungen:

- Straßenbau
- Glasfaserleerrohr
- Wasserleitung
- Kanalsanierung

Die Einzelrechnungen Straßenbau und Glasfaserleerrohr werden beide aus der Haushaltsstelle 6300.95100 gezahlt. Hier ist im Haushalt 2026 ein Ansatz von 50.000 Euro enthalten. Die Schlussrechnungssumme beträgt jedoch

Straßenbau	244.408,86 Euro
Glasfaserleerrohr	4.857,09 Euro

Die Haushaltsansätze für alle Haushaltsstellen wurden im Zuge der Haushaltsaufstellung 2026 mit dem Bauleiter der Strabag besprochen. Während die Ansätze für Wasser und Kanal zu hoch ausgefallen sind, wird der Ansatz für den Straßenbau nun deutlich überschritten. Eine gegenseitige Deckungsfähigkeit besteht nicht, da nur der Teil Straßenbau aus dem Vermögenshaushalt gezahlt wird.

Es entstehen somit überplanmäßige Kosten von	50.000,00 Euro (Haushaltsansatz)
	-244.408,88 Euro (SR Straßenbau)
	-4.857,09 Euro (SR Leerrohr)
	-199.265,97 Euro

Als Deckungsvorschlag aus dem Vermögenshaushalt kommen die Haushaltsstellen

- 6300.95220 (GVS Katzdorf – SAD1)
- 1300.94020 (Feuerwehrgerätehaus Münchshofen) in Betracht.

Bei der GVS Katzdorf – SAD1 steht nach mehreren Verkehrsmengenerhebungen jetzt erst die Bauklasse fest, die für die Ausarbeitung des Förderantrages erforderlich ist. Der Förderantrag wurde deshalb erst jetzt fertiggestellt. Die angesetzten Planungs- und Baukosten von 150.000 Euro werden somit nicht vollständig benötigt. Es könnten Mittel von 100.000 Euro zur Deckung verwendet werden.

Beim Feuerwehrgerätehaus Münchshofen liegt trotz Einreichung des Bauantrages am

17.03.2026 noch keine Baugenehmigung vor. Die Ausschreibung für die Baumeister-Arbeiten mit Erdbau wird nun für die Stadtratssitzung am 24.09.2026 zur Vergabe vorbereitet. Mit den Arbeiten soll noch 2026 begonnen werden, jedoch werden die angesetzten 400.000 Euro nicht vollständig benötigt. Es könnten Mittel in Höhe von 100.000 Euro zur Deckung verwendet werden.

Zum Ausbau der Münchshofener Straße ist zu erwähnen, dass diese Maßnahme nicht teurer geworden ist. Sowohl beim Teil Straßenbau als auch insgesamt wurden von der Baufirma geringere Beträge in Rechnung gestellt, als beauftragt wurden. Die Baukostenentwicklung ist im Folgenden und als extra Dokument beigefügt. Die überplanmäßigen Ausgaben ergeben sich aus einer Fehlannahme zu dieser Haushaltsstelle.

Ausbau der Münchshofener Straße

Übersicht über die Kostenentwicklung

			Gesamt	Straßenbau	Glasfaser	Wasserleitungs	Kanalsanierung
Kostenschätzung vom	Straßenbaukosten	05.08.2022	2.848.000,00 €				
Kostenschätzung vom	Baugrundgutachten, Mehrkosten für Aushub und Teer angesetzt	01.03.2023	3.729.460,00 €				
Kostenberechnung vom	Wasser und Kanalsanierung Kosten angesetzt	02.03.2023	4.041.240,00 €	3.729.460,00 €		261.800,00 €	49.980,00 €
vom Planungsbüro bepreistes LV		02.04.2023	4.283.995,84 €	3.775.436,25 €	im Straßenbau	402.974,46 €	105.585,13 €
Anbebots-LV Firma		26.04.2023	3.814.643,35 €	3.079.070,55 €	im Straßenbau	477.167,76 €	258.405,05 €
Zusatzauftrag Gehwegverlängeru	Bei Brücke Naab	12.02.2024	11.279,01 €	11.279,01 €			
Nachtragsangebot Wasserleit	Teilern. In BA II	21.05.2024	222.847,79 €			222.847,79 €	
Schlussrechnungssumme Firma		21.05.2026	3.935.526,46 €	2.991.124,19 €	19.013,02 €	663.177,15 €	262.212,10 €
Straßenbau beauftragt	LV	3.079.070,55 €					
	Zusatzauftrag	11.279,01 €					
		3.090.349,56 €					
Straßenbau abgerechnet	LV	2.991.124,19 €					
	Glasfaser	19.013,02 €					
		3.010.137,21 €	Es wurden	80.212,35 €	im Titel Straßenbau weniger ausgeführt und abgerechnet, als angeboten		
Insgesamt beauftragt	LV	3.814.643,35 €					
	Zusatzauftrag	11.279,01 €					
	Nachtrag	222.847,79 €					
		4.048.770,15 €					
Insgesamt abgerechnet		3.935.526,46 €	Es wurden	113.243,69 €	insgesamt weniger ausgeführt und abgerechnet, als angeboten		

Beschluss:

Der Stadtrat genehmigt die überplanmäßigen Kosten in der beschriebenen Höhe und beschließt den im Sachverhalt dargestellten Deckungsvorschlag.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Abwesend 1

Beschluss-Nr. 81

Schülerbeförderung – Kostenübernahme für Schülerfahrkarten ab dem Schuljahr 2026/2027

Sachverhalt:

Im Rahmen der überörtlichen Rechnungsprüfung der Stadt Teublitz durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV) im Jahr 2024 wurde unter Textziffer 11 Buchstabe a) des Prüfungsberichtes beanstandet, dass Schülerinnen und Schüler aus den Ortsteilen Premberg, Münchshofen und der Hugo-Geiger-Siedlung als gesetzlich beförderungsberechtigt gemeldet und befördert wurden, obwohl die Schulweglänge die gesetzliche Mindestgrenze nach den Gesetzen über die kostenfreie Schulwegbeförderung (SchKFG, SchBefV) von 3,0 km für Mittelschüler (bzw. 2,0 km für Grundschüler) unterschreitet.

Die Verwaltung wurde vom BKPV aufgefordert, die Schülerbeförderungsstatistik für die Jahre 2019 bis 2023 entsprechend zu korrigieren sowie eine eingehende Prüfung vorzunehmen, ob bei den betroffenen Wegstrecken ein besonders beschwerlicher oder gefährlicher Schulweg im Sinne der SchBefV vorliegt.

Umsetzung der Beanstandung:

1. Die Schülerbeförderungsstatistik für den Zeitraum 2019 bis 2023 wurde durch die Verwaltung bereits ordnungsgemäß berichtigt.

2. In Zusammenarbeit mit der zuständigen Polizeidienststelle wurde die Schulwegsicherheit für die betroffenen Abschnitte aus Premberg, Münchshofen und der Hugo-Geiger-Siedlung eingehend geprüft und aktenkundig gemacht. Die Rückmeldung der Polizei ergab, dass durchgehend gesonderte Geh- und Radwege vorhanden sind und somit kein besonders beschwerlicher oder gefährlicher Schulweg vorliegt.

Damit besteht für die Schülerinnen und Schüler, welche die genannten Kilometergrenzen unterschreiten, **kein gesetzlicher Anspruch** auf eine kostenfreie Beförderung bzw. die Übernahme der Schülertickets durch die Stadt Teublitz.

Da der Schulweg jedoch streckenweise außerhalb der geschlossenen Ortslage verläuft und die bisherige Praxis der Kostenübernahme gewachsen ist, hat der Stadtrat nun darüber zu entscheiden, ob die Stadt Teublitz die Kosten für die Schülertickets der betroffenen Schülerinnen und Schüler in den Ortsteilen ab dem Schuljahr 2026/2027 weiterhin als freiwillige Leistung übernimmt. Schülerinnen und Schüler aus der Kernstadt und dem Ortsteil Saltendorf haben auch in der Vergangenheit kein Schülermonatsticket von der Stadt erhalten.

Den Ausgaben stehen dabei Einnahmen durch die Zuweisungen des Freistaates Bayern an die Stadt Teublitz gegenüber. Diese erstrecken sich jedoch nur auf die beförderungspflichtigen Schülerinnen und Schüler.

Voraussichtliche Kalkulation (Gesamtschuljahr) bei **freiwilliger** Übernahme der Fahrkartenkosten:

Kosten für die Schülermonatsfahrkarten (176 Schülerinnen und Schüler)	76.878,56 Euro

- Zuweisung nach Schülerzahl (353,02067 Euro pro Schüler, 148 Schüler)	52.247,06 Euro
= Defizit	**24.631,50 Euro**

Voraussichtliche Kalkulation (Gesamtschuljahr) bei Übernahme der **gesetzlichen** Fahrkartenkosten:

Kosten für die Schülermonatsfahrkarten (148 Schülerinnen und Schüler)	64.647,88 Euro
- Zuweisung nach Schülerzahl (353,02067 € pro Schüler, 148 Schüler)	52.247,06 Euro
= Defizit	**12.400,82 Euro**

**da der Zuweisungsbetrag pro Schüler für das Schuljahr 2026/2027 noch nicht mitgeteilt wurde, erfolgt die Berechnung mit den Sätzen des Schuljahres 2025/2026*

Stadtrat Haberl spricht sich für eine freiwillige Übernahme der Fahrkartenkosten aus. Jedoch müsse man den Eltern gegenüber argumentieren, dass die Stadt hier freiwillige Leistungen erbringe und die Schülerbeförderung auch wirklich genutzt werden solle.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Kosten für die Schülertickets von Schülerinnen und Schülern aus den Ortsteilen Premberg, Münchshofen und der Hugo-Geiger-Siedlung ohne gesetzlichen Beförderungsanspruch ab dem Schuljahr 2026/2027 weiterhin als freiwillige Leistung zu übernehmen.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 82

Berufung einer / eines Feldgeschworenen für die Gemarkung Teublitz - Wahl durch den Stadtrat nach Art. 11 Abs. 3 Abmarkungsgesetz

Sachverhalt:

Der Feldgeschworene für die Gemarkung Teublitz, Herr Johann Mauerer erklärte zur Niederschrift, dass er sein Amt als Feldgeschworener nicht mehr länger ausüben können.
Der Stadtrat erkannte in seiner Sitzung am 23.04.2026 unter Beschluss Nr. 33 die Gründe des Feldgeschworenen gemäß Art. 11 Abs. 5 Satz 2 AbmG an, der damit aus seinem Amt ausgeschieden ist.
Gleichzeitig wurde in der Sitzung am 23.04.2026 nach öffentlicher Ausschreibung einer von drei Bewerbern zum Nachfolger gewählt. Dieser Bewerber zog nach der Wahl seine Bewerbung zurück.

Nach Art. 11 AbmG sind für jede Gemeinde vier bis sieben Feldgeschworene zu bestellen. In Gemeinden, die aus mehreren Gemeindeteilen bestehen, können die Feldgeschworenen

nach einzelnen Gemeindeteilen oder Gruppen von solchen getrennt bestellt werden. Der Gemeinderat bestimmt im Benehmen mit den Feldgeschworenen ihre Zahl sowie ihre örtliche Gliederung und Zuständigkeit.

Der Stadtrat bestellt die Feldgeschworenen durch Wahl nach Art. 51 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO). Nach dem Ausscheiden von Feldgeschworenen ergänzen die noch vorhandenen Feldgeschworenen die festgelegte Zahl mittels Nachwahl. Geben die Feldgeschworenen zu erkennen, dass sie von ihrem Wahlrecht keinen Gebrauch machen wollen, so wählt der Stadtrat die fehlenden Feldgeschworenen. Die Feldgeschworenen werden auf Lebenszeit bestellt. Auf die Wählbarkeit sowie den Verlust der Wählbarkeit sind die Vorschriften des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes über ehrenamtliche Bürgermeister sinngemäß anzuwenden.

Der Obmann der Feldgeschworenen, Herr Klaus Obermeier, hat erklärt, dass die Feldgeschworenen selbst keine Wahl durchführen wollen.

Aufgrund der erneuten Ausschreibung in der Tageszeitung und im Internet ist eine Bewerbung eingegangen:

Gemarkung Teublitz

Reil Franz, Münchshofen, 66 Jahre

Für die Wahl des Feldgeschworenen wurden Stimmzettel vorbereitet. Es wurden zwei Wahlkabinen aufgestellt, so dass die Stadträte unbeobachtet abstimmen können.

Gewählt ist der Bewerber, wenn er die Mehrheit der abgegebenen Stimmen auf sich vereint.

Auf Anfrage von Stadtrat Ferstl, ob die bei der letzten Wahl nicht berücksichtigten Bewerber über die erneute Ausschreibung informiert worden seien, bestätigt Geschäftsleiter Härtl dies.

Beschluss:

Wahl eines Feldgeschworenen für die Gemarkung Teublitz

Es wurden insgesamt 20 gültige Stimmen abgegeben. Davon entfallen auf

Reil Franz	20 Stimmen

Damit ist Franz Reil zum Feldgeschworenen gewählt.

Kenntnis genommen

Beschluss-Nr. 83

Zuwendung für den Erhalt kultureller Gegenstände und Ausstattungen in der Marienkirche Saltendorf
- Antrag der katholischen Kirchenstiftung Saltendorf

Sachverhalt:

Die katholische Kirchenstiftung Saltendorf beantragt mit Schreiben vom 12.07.2026 eine Förderung für den Erhalt kultureller Gegenstände und Ausstattungen in der Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung Saltendorf a.d. Naab.

Die Projektmaßnahme wurde dem Stadtratsgremium bei der Klausurtagung am 15.07.2026 vor Ort gezeigt und erläutert. Es handelt sich dabei um Erhaltungs- und Restaurierungsmaßnahmen an den fünf Deckenbildern in der Kirche, welche ein bedeutendes historisches und kulturelles Wahrzeichen der Stadt Teublitz darstellen. Es wurde daher explizit betont, dass diese Förderung keine kirchliche Zuwendung sei. Vielmehr gilt es dieses wertvolle Kulturgut für die kommenden Generationen zu bewahren.

Es wird vorgeschlagen, die Mittel aus dem Haushalt 2026 für den Zwangsarbeitergedenkstein sowie für die Amtskette des Bürgermeisters in Höhe von insgesamt 25.000,- Euro zu verwenden.

Stadtrat Menacher wirft ein, dass er diese Erhaltungs- und Restaurierungsmaßnahmen nicht als Aufgabe des Stadtrats betrachte, sondern dass dies die Kirche selbst zu tragen habe.

Aus dem Blickwinkel von Stadtrat Haberl seien die Deckenbilder als bedeutendes Kulturgut im Ort anzusehen, zu dem die Stadt einen Beitrag leisten könne.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, für den kulturellen Erhalt der fünf Deckenbilder in der Wallfahrtskirche Saltendorf a.d. Naab eine Förderung in Höhe von 25.000,- Euro an die katholische Kirchenstiftung Saltendorf zu gewähren.

Ungeändert beschlossen Ja 17 Nein 2 Abwesend 1

Beschluss-Nr. 84

Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis der Fa. Rösl beim Tontagebau Weiherdorf - Beteiligung der Stadt Teublitz gem. §54 Abs.2 Bundesberggesetz

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 11.06.2026 beteiligt das Bergamt Nordbayern die Stadt Teublitz im Verfahren zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für den Weiterbetrieb des Tontagebaus Weiherdorf.

Die Fa. Rösl aus Regensburg hat den Tontagebau Weiherdorf von der Dt. Steinzeug Cremer und Breuer AG, Schwarzenfeld übernommen. In sämtliche auf die Dt. Steinzeug (vormals Buchtal) ausgestellten Bescheide und Erlaubnisse trat die Fa. Rösl als Rechtsnachfolgerin ein.

Bereits 2022 stellte die Fa. Rösl einen Tekturantrag zum Rahmenbetriebsplan aus 1980, mit dem die bestehenden Rekultivierungsverpflichtungen für den Standort umgesetzt werden sollen und die für die unterschiedlichen Nachfolgenutzungen herzustellenden Flächen konkretisiert wurden.
Nun wurde von der Fa. Rösl über das Bergamt Nordbayern ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für den Weiterbetrieb der Grube in der bisherigen Form eingereicht, da die vorhandene Erlaubnis zum 31.12.2025 ausgelaufen ist.
Nach Rücksprache mit dem Betreiber werden mit dem neuen Antrag die gleichen Wassermengen und die gleiche Wasserbeschaffenheit, die bisher schon genehmigt war, erneut beantragt.

Vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wurde die Übereinstimmung des neuen Antrags mit der bisherigen Genehmigung bislang nicht bestätigt, da erst Unterlagen zur genaueren Prüfung nachgefordert wurden.

Nach Angabe des Betreibers sind ebenfalls keinerlei bauliche Veränderungen zur Ableitung des Grubenwassers und des Niederschlagswassers vorgesehen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis wird für einen Zeitraum von 20 Jahren beantragt.

Aufgrund der kontroversen Diskussionen über den Zustand und die Wasserführung des Schätzengrabens (im weiteren Verlauf Dorfweihergraben) in den letzten Jahren sollte die Stadt Teublitz aus Sicht der Verwaltung darauf bestehen, dass die bisher genehmigten Einleitungsmengen und Stofffrachten nicht erhöht werden und sich somit keine Verschlechterung für die Unterlieger nach der Einleitungsstelle ergibt.

Gleichzeitig mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beantragte die Fa. Rösl auch eine „Änderung und Ergänzung des Sonderbetriebsplans für die Wiedernutzbarmachung der Oberfläche“ beim Bergamt Nordbayern. Hierzu wurde ein neues Standortgutachten eingereicht, das den Standort als Trockenverfüllung bewertet und somit auch die Einlagerung von Material der Klasse Z1.2 ermöglicht (bislang Z1.1), ebenso soll künftig Material der Verwertungsklasse 1, Bauschutt der Klasse RC-2 und Boden der Kategorie BM-F2 eingebaut werden dürfen.

Dies entspricht den Abfallschlüsselnummern:
Beton, Ziegel, Fliesen- und Keramik, Gemische aus Beton-Ziegel-Fliesen-Keramik, Boden und Steine, Gleisschotter, Mineralien und sonstige Abfälle aus der Sanierung von Böden.

Verwaltungsseits wurde in diesem Beteiligungsverfahren keine Stellungnahme abgegeben, da die Beurteilung nach Rücksprache durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden und das Landratsamt Schwandorf erfolgt.

Beschluss:

Der Stadtrat stimmt der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für den Tontagebau Weiherdorf im bisher genehmigten Umfang zu. Eine Verschlechterung der Verhältnisse für die Unterlieger nach der Einleitungsstelle ist auszuschließen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Abwesend 1

Beschluss-Nr. 85

Analyse und Machbarkeitsstudie für Freizeiteinrichtungen; Erstellung eines detaillierten Vorschlags zur Umsetzung
- Antrag der CSU-Stadtratsfraktion

Sachverhalt:

Stadtrat Niederalt beantragt mit Schreiben vom 20.05.2026 für die CSU-Fraktion folgenden Antrag zur Behandlung in der nächsten Stadtratssitzung:

„Die Stadt Teublitz verfügt mit den Naabauen, dem Münchshofener Berg/Seeberg sowie dem Freizeitpark Höllohe mit Badesee über eine hohe Freizeitwertigkeit im Städtedreieck und darüber hinaus. Neben dem Ausbau von Arbeitsplätzen und Gewerbe-/Industrieflächen

sehen wir hierin die Möglichkeit, ein zweites wirtschaftliches Standbein für die Stadt zu entwickeln.
Wir beantragen daher:

1. Beauftragung einer Analyse und Machbarkeitsstudie

- *Untersuchung der Möglichkeiten für Freizeiteinrichtungen, z. B.:*
  - *Geologielehrpfad am Münchshofener Berg*
  - *Biotoplehrpfad auf den Burgerweiherflächen*
  - *Freizeitoase angrenzend an die Teublitzer Badestelle*
  - *Parkflächen für PKW und ggf. Stellplätze für Wohnmobile*
  - *Darstellung von Chancen, Herausforderungen und Potenzialen*

2. Erarbeitung eines Durchführungsvorschlags

- *Erstellung eines detaillierten Vorschlags zur Umsetzung*
- *Angabe der voraussichtlichen Kosten für die Studien*
- *Vorlage eines zeitlichen Ablaufplans spätestens zur Stadtratssitzung im September*

3. Planungsphase nach Stadtratszustimmung

- *Beauftragung eines Planungsbüros zur Umsetzung der Projektstudie*
- *Erstellung einer detaillierten Projektstudie inkl. Kostenschätzung*
- *Durchführung im Rahmen eines Wettbewerbs möglich*

Finanzierungsvorschlag:

- *Für 2026: Verwendung eines Teils des Budgets für Freizeit und Kultur*
- *Für 2027: Reduzierung des Bürgerhaushalts um 20.000 € zur Finanzierung eines abgestimmten Konzeptes*
- *Prüfung der Möglichkeit, Mittel aus der Städtebauförderung zu beantragen*

Die CSU-Fraktion bittet um Aufnahme des Antrags in die Tagesordnung und um zeitnahe Beratung im Stadtrat.“

Eine Machbarkeitsstudie, in der die Möglichkeiten für Freizeit- und Tourismusangebote analysiert werden, kann grundsätzlich zu jederzeit und bei diversen Planungsbüros beauftragt werden. Für eine Studie, die auch eine Ideenfindungsphase beinhaltet, bei der ggf. verschiedene Personengruppen eingebunden werden, wird allerdings zunächst ein Büro benötigt, das großräumige Strukturen betrachtet und Beteiligungsprozesse abbildet, wie zum Beispiel die Büros, die Angebote zur Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) abgegeben haben.
Im Gegensatz dazu wird bei ausreichender Konkretisierung ein Landschaftsarchitekt oder dgl. einzubinden sein, der die einzelnen, gefundenen Maßnahmen auf Genehmigungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit prüft.

Da die Themenkomplexe „Freizeit, Tourismus und Kultur“, sowie „Landschaft, Wald, Freiraum und Klimavorsorge“ bereits im aktuell laufenden ISEK-Prozess mit betrachtet werden, könnte - neben einer komplett unabhängigen Beauftragung einer Machbarkeitsstudie - auch versucht werden, diese als Maßnahme aus dem ISEK heraus zu entwickeln und eventuell dafür Fördergelder zu erhalten.
Zumindest teilweise sind die im Antrag genannten Bereiche des Stadtgebiets auch im ISEK-Gebiet enthalten.
Eine abschließende Klärung konnte bislang mit dem Sachgebiet Städtebauförderung bei der Regierung der Oberpfalz noch nicht erreicht werden.

Das Gebiet der Dorferneuerung Saltendorf muss sich vom ISEK-Gebiet abgrenzen. Dies resultiert daraus, dass für beide Verfahren die Fördergelder letztlich aus dem gleichen Topf, der Städtebauförderung stammen. Eine Doppelförderung ist durch eine grundstücksscharfe Flächentrennung zu vermeiden. Da jedoch auch im Dorferneuerungsplan Maßnahmen zur Förderung von Freizeit und Tourismus enthalten sind (vor allem am Kronbertsanger), würde der Ortsteil Saltendorf nicht benachteiligt.

Vom Planungsbüro UMS Stadtstrategien, das die Stadt Teublitz im ISEK-Prozess begleitet hat, wurde für die Machbarkeitsstudie ein Honorarangebot angefordert. Dieses stellt sich wie folgt dar:

Leistungsbaustein	Kosten
Analyse und Beschreibung Ausgangssituation Untersuchung Möglichkeiten, Voraussetzungen,	1.240 Euro
Chancen, Herausforderungen, Potentiale	2.480 Euro
Darstellung Referenzprojekte	940 Euro
Rahmenplanung	3.120 Euro
Beteiligungsformate	6.620 Euro
Studie	940 Euro
	15.340 Euro netto
	19.167 Euro brutto

Im Haushalt 2026 sind für die Machbarkeitsstudie keine Mittel vorgesehen. Die CSU-Fraktion beantragt deshalb die Verwendung eines Teils des Budgets für Freizeit und Kultur.

Für den Bürgerhaushalt sind dieses Jahr 40.000 Euro eingeplant. Aus dem aktuellen Haushaltsjahr werden in der Regel die größeren Wünsche aus dem Vorjahr finanziert. Dies wäre auch 2026 so angedacht: aus dem letzten Bürgerhaushalt wären noch eine vandalismus-sichere Slackline für ca. 7.000 Euro zu beschaffen, sowie eine Webcam für Livebilder aus Teublitz. Ob der angedachte Standort für die Webcam am Premberger Gipfelkreuz genehmigungsfähig ist und von dort aus geeignete Aufnahmen gemacht werden können, ist derzeit noch in Abstimmung.
Bislang wurden Haushaltsmittel in Höhe von 8.500 Euro verwendet und Haushaltsmittel von 31.500 Euro sind übrig. Abzüglich der 7.000 Euro für die Slackline würden Mittel in Höhe von 24.500 Euro verbleiben.

Gemäß dem Zeitplan des Planungsbüros UMS wäre ca. 1/3 der aufgeführten Leistungen im Jahr 2026 geplant (nach Beauftragung). Es würde ca. 1/3 der Planungskosten anfallen, also ca. 6.500 Euro.

Stadtrat Ferstl spricht sich grundsätzlich für den Antrag aus, da das ISEK mit eingebunden werde. Die SPD-Fraktion sehe lediglich eine Finanzierung über den Bürgerhaushalt als problematisch an, da dieses Budget nicht angetastet werden solle. Deshalb bittet Stadtrat Ferstl darum, andere Finanzwege zu finden als über den Bürgerhaushalt. Sodann sei der Antrag für ihn akzeptabel.

Erster Bürgermeister Beer sichert eine Finanzierung außerhalb des Bürgerhaushalts zu.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Antrag der CSU-Fraktion anzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufnahme der Machbarkeitsstudie in die Städtebauförderung zu prüfen. Das Ergebnis ist dem Stadtrat mitzuteilen. Sollte die Zusage für eine Förderung erteilt werden und förderrechtlich alle Voraussetzungen für eine Auftragsvergabe vorliegen, wird der Bürgermeister ermächtigt, das vorliegende Angebot des Büros UMS zu beauftragen.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 2

Beschluss-Nr. 86

Beschaffung eines Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeugs (HLF 20) als Ersatz für das LF 16/12
- Antrag der FF Teublitz

Sachverhalt:

Die FF Teublitz beantragt mit Schreiben vom 15.07.2026 entsprechend der aktuell gültigen Feuerwehrbedarfsplanfortschreibung sowie den derzeit geltenden bayerischen Fahrzeugnormen die Ersatzbeschaffung des Löschgruppenfahrzeugs (LF 16/12) durch ein modernes Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeug (HLF 20).
Das LF 16/12 ist eines der wichtigsten Fahrzeuge der FF Teublitz, was auch die jährlichen Einsatzstatistiken eindrucksvoll unterstreichen. Das derzeitige Fahrzeug wurde im Jahr 2001 in Dienst genommen. Dementsprechend treten alters- und verschleißbedingte Mängel in den letzten Jahren zunehmend häufiger auf.
Das neue Fahrzeug sollte auch wieder mit einem automatischen Schaumzumischsystem ausgestattet werden. Stand der Technik wäre hier ein CAFS-Druckluftschaumsystem (Compressed Air Foam System).
Laut ersten Einschätzungen und Angeboten muss bei einem HLF 20 mit Kosten von 900.000 Euro gerechnet werden. Nach den Feuerwehrzuwendungsrichtlinien leistet der Freistaat Bayern für die Beschaffung eines Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeugs (HLF 20) einen Festbetragszuschuss in Höhe von 162.500 Euro. Der Landkreis zahlt 46.410 Euro als Zuwendung zum Fahrzeug.
Die Feuerwehr bittet die Ersatzbeschaffung zeitnah einzuleiten, um die Leistungs- und Einsatzbereitschaft der Wehr auch in Zukunft dauerhaft für das Stadtgebiet sicherstellen zu können.
Aufgrund der Lieferzeit (zwei bis fünf Jahre) von Herstellern bzw. vorzeitigen Umstellungen von Modellen/Typengenehmigungen empfiehlt die Feuerwehr eine Ausschreibung noch im Jahr 2026 und begründet dies wie folgt:

Die Einführung neuer bzw. die Anpassungen aktueller Abgasnormen führt häufig zu einer Gewichtszunahme von Fahrzeugen. Der Hauptgrund dafür ist, dass strengere Emissionsgrenzwerte zusätzliche technische Maßnahmen erfordern. Hierzu zählen unter anderem leistungsfähigere Abgasnachbehandlungssysteme, größere Katalysatoren, Partikelfilter, zusätzliche Sensoren sowie komplexere Steuerungseinheiten. Diese Komponenten erhöhen das Fahrzeuggewicht.
Darüber hinaus können Anpassungen an Motor, Abgasanlage und Kühlsystem notwendig sein, um die verschärften Anforderungen dauerhaft einzuhalten. In einigen Fällen werden auch strukturelle Verstärkungen oder zusätzliche elektrische Komponenten integriert, wodurch das Gesamtgewicht weiter steigt. Die Gewichtszunahme ist somit eine direkte Folge der technischen Maßnahmen, die zur Einhaltung der neuen Euro-Norm und zur Reduzierung der Schadstoffemissionen erforderlich sind.

Da Feuerwehrfahrzeuge, wie bereits beschrieben, dauerhaft mit dem zulässigen Gesamtgewicht beladen sind, ist jedes Kilogramm entscheidend. In Bayern noch mehr, wie in anderen Bundesländern, da hier aufgrund Aufstellflächen bei der Feuerwehr nur 16 Tonnen zulässiges Gesamtgewicht, sowie 10 Tonnen Hinterachslast, erlaubt sind. Das heißt, dass die von der EU-Kommission vorgenommenen Maßnahmen (max. 19 Tonnen Gesamtgewicht bestimmter LKW mit sauberen/alternativen Antrieben, anstelle von 18 Tonnen) in Bayern bei Löschfahrzeugen keinen Ansatz finden. Aufgrund baulich vorhandener Aufstellflächen Feuerwehr (z. B. Feuerwehraufstellflächen Tiefgarage Schillerstr.) würden wir von der Regierung der Oberpfalz auch keine Ausnahmegenehmigung für Gewichtsüberschreitungen erhalten. Dies wurde bereits angefragt bzw. verifiziert.
Das Mehrgewicht wird durch die Hersteller durch weniger Löschwasser im Tank reguliert, da an der Ausstattung nach Norm beladetechnisch nicht gerüttelt werden darf. "2 oder 3 Badewannen" mehr oder weniger dabei zu haben, kann bei manchen Einsätzen einsatztaktisch den Unterschied machen.
Darüber hinaus bedeutet jede verschärfte Abgasnorm für Fahrzeuge im Brand- und Katastrophenschutz auch das Risiko größerer Einschränkungen in Wattfähigkeit, Verwindung und eigenständige Brandgefahr bei Vegetationsbränden.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass im Haushaltsplan 2026 keine Mittel für ein HLF 20 eingeplant sind. Es ist auch keine Verpflichtungsermächtigung dafür vorgesehen, die eine vorzeitige Auftragsvergabe, noch in diesem Jahr, erlauben würde. Grundsätzlich ist die nachträgliche Festsetzung einer Verpflichtungsermächtigung nur durch den Erlass einer Nachtragshaushaltssatzung mit Nachtragshaushaltsplan möglich.
Im Zuge der Haushaltsplanungen 2027 soll über die Bereitstellung von finanziellen Mitteln für die Ersatzbeschaffung beraten werden.

Stadtrat Menacher befürwortet grundsätzlich die Ersatzbeschaffung. Er vertritt jedoch die Meinung, dass ein anderes Fahrzeug möglicherweise ausreichen würde und man sich nicht auf das HLF 20 festlegen solle. Er schlägt daher eine Änderung des Beschlusses hinsichtlich der Streichung des Fahrzeugtyps HLF 20 vor.

Erster Bürgermeister Beer führt zur Erklärung an, dass ein HLF 20 explizit im Feuerwehrbedarfsplan beschlossen wurde. Dies bedeute, dass ein bestehender Beschluss aufgehoben werden müsse. Da der Feuerwehrbedarfsplan über das ganze Städtedreieck hinweg beschlossen wurde, gestalte sich dies schwierig. Über die Ausstattung des Fahrzeugs sei zu gegebener Zeit gesondert zu entscheiden.

Erster Bürgermeister Beer formuliert einen weitergehenden Antrag von Stadtrat Menacher, über welchen als zweites abgestimmt wird. Der ursprüngliche Beschluss wird in zwei Punkte unterteilt, über die das Gremium gesondert abstimmt.

Beschluss:

1. Der Stadtrat beschließt, dass man grundsätzlich die Ersatzbeschaffung des Löschgruppenfahrzeugs (LF 16/12) durch ein Hilfeleistungslöschgruppenfahrzeug (HLF 20) befürwortet.

   Abstimmung: 17:2 1 abwesend
   Somit ist der weitergehende Antrag von Stadtrat Menacher abgelehnt.

2. Im Zuge der Haushaltsplanungen 2027 wird über die Bereitstellung von finanziellen Mitteln für die Ersatzbeschaffung beraten.
   Wird ein entsprechender Haushaltsansatz berücksichtigt, erfolgt danach die Ausschreibung.

Abstimmung: 19:0 1 abwesend

Geändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Abwesend 1

Beschluss-Nr. 87

Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen -
Bauort: Angerstraße 48, Fl.Nr. 103/56, Gem. Teublitz

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Flur-Nr. 103/56, Angerstraße 48, Gemarkung Teublitz. Die zeichnerische Darstellung stellt die geplanten Baumaßnahmen dar.

Ein ähnlich lautender Antrag wurde bereits 2024 vom Antragsteller eingereicht, jedoch zielte dieser auf die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 9 Wohneinheiten und 18 Stellplätzen ab. In der Sitzung vom 18.04.2024 verweigerte der Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen. Der neu eingereichte Antrag liegt deutlich unter der Planung von 2024. Sowohl die Wohneinheiten als auch die Kubatur des Gebäudes haben sich verringert.

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 103/56 liegt bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach §34 Baugesetzbuch. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet dar.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Geplant ist ein dreigeschossiges Gebäude von 16,865 m Länge und 14,55 m Breite. Die Gebäudehöhe beläuft sich auf 10,851 m.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Teublitz wird mit der Schaffung von 10 Stellplätzen (2 Stellplätze je Wohneinheit) eingehalten.

Die Errichtung eines Kinderspielplatzes ist nach der geltenden Satzung nicht notwendig, da erst bei mehr als 5 Wohneinheiten ein Kinderspielplatz zu errichten ist.

Das Bauvorhaben könnte als Innenverdichtung gesehen werden, um dem Wohnraummangel entgegenzutreten.

<u>Erschließung mit Wasser und Kanal:</u>
Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert durch die bestehenden öffentlichen Leitungen (Wasser und Kanal im Mischsystem).

<u>straßenseitige Erschließung:</u>
Das Baugrundstück liegt in angemessener Breite an öffentlichen Straßen an.

Durch die vorläufige Sicherung des neuberechneten Überschwemmungsgebietes der Naab liegt das Vorhaben nicht mehr im Gebiet eines hundertjährigen Hochwassers.

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 88

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Carport - Bauort: Wiesenstraße 9, Fl.Nr. 207/10, Gem. Teublitz

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Flur-Nr. 207/10, Wiesenstraße 9, Gemarkung Teublitz. Das Bauvorhaben wird mit 9 Wohneinheiten ausgestattet. Die zeichnerische Darstellung stellt die geplanten Baumaßnahmen dar, das auf dem Grundstück bestehende Gebäude wird abgerissen.

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 207/10 liegt bauplanungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich nach §34 Baugesetzbuch. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als allgemeines Wohngebiet dar.

Geplant ist ein dreigeschossiges Gebäude von 20,24 m Länge und 13,365 m Breite. Die Gebäudehöhe beträgt 11,545 m. Die Grundfläche des Gebäudes beläuft sich somit auf 270,51 m².

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Teublitz (Anzahl der geforderten Stellplätze entspricht Bayer. Garagen- und Stellplatzverordnung – Anlage zu § 20 GaStellV) sind mit der Schaffung von 9 Wohneinheiten 18 Stellplätze zu errichten. Der Antragsteller plant 12 Stellplätze auf dem Baugrundstück in der Wiesenstraße 9. Weitere 6 Stellplätze sollen auf dem Nachbargrundstück in der Peter-Ludwig-Straße 7 hergestellt werden.
Stellplätze dürfen nach den Regelungen der Stellplatzsatzung auch auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes liegen. Die Nutzbarkeit ist jedoch rechtlich zu sichern. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren beizubringen.

Nach der Spielplatzsatzung der Stadt Teublitz ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes bei Schaffung von mehr als 5 Wohneinheiten erforderlich. Der Antragsteller möchte von der Möglichkeit der Spielplatzablöse Gebrauch machen.

Eine Abweichung von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften wird beantragt, da die antragsfreie Grenzbebauungslänge von 15 m auf dem gesamten Grundstück durch den Bau der Nebenanlagen überschritten wird (rechnerisch 18,24m). Das Carport zählt nicht zur Grenzbebauungslänge, da dieses mehr als 3 m von der Grenze entfernt ist.

<u>Beurteilung nach den Vorschriften des Bauturbo:</u>

Das Landratsamt Schwandorf stuft den Antrag als Bauturbofall ein. Zum 30.10.2025 trat das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft. Nach dem neuen § 34 Abs. 3 b Baugesetzbuch *„kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“*

Einfügung in die nähere Umgebung

Art der baulichen Nutzung

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes handelt es sich bei der näheren Umgebung der Wiesenstraße 9 um ein allgemeines Wohngebiet, demnach fügt sich ein Mehrfamilienhaus, das dem Wohnen dient, ein. (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Ein Gebäude fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung ein, wenn die Geschossfläche, die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlage und die Zahl der Vollgeschosse der näheren Umgebung entsprechen.

Die **Geschossfläche** (GFL) gemäß den Festlegungen des § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO darf in einem allgemeinen Wohngebiet maximal 1,2 betragen. Die GFL errechnet sich nicht nur aus den Außenmaßen des Gebäudes mal Anzahl der Geschosse, sondern es müssen hier auch noch die Balkone und Terrassen betrachtet werden. Hier im speziellen die Balkone, da diese für sich selbst mit einer Tiefe von 2 m nicht mehr als untergeordnete Bauteile zählen und somit Abstandflächen erzeugen.

(20,24 m x 13,365 m) * 3 Geschosse = 811,52 m²
Terrassen: 29,25 m² + 15 m² + 15 m² = 59,25 m²
Balkone: (5* 8 m²) + 10 m ² = 50 m²

811,52 m² + 59,25 m² + 50 ² = 920,77 m² / 929 = 0,99

Die Geschossflächenzahl hält somit die in der BauNVO geregelte Obergrenze ein.

Die **Grundfläche** des Bauvorhabens ist mit 270,51 m² wesentlich größer als die der umliegenden Bebauung. Bei dieser liegt die Grundfläche bei 140,52 m² - 231,46 m². Das Vorhaben fügt sich mit seiner Grundfläche nicht in die nähere Umgebung ein.
Nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO in Verbindung mit § 17 BauNVO darf die Grundfläche in allgemeinen Wohngebieten einen Wert von 0,4 haben, die Grundflächenzahl II (einschließlich Nebenanlagen und versiegelten Flächen) darf das 1,5-fache der Grundfläche I betragen, in diesem Fall also 0,6.
Mit den Angaben des Antragstellers wurden diese Werte überprüft.
Die Grundflächenzahl I liegt mit 0,38 im Bereich der Obergrenze nach BauNVO.
Die Grundflächenzahl II liegt jedoch mit 0,74 um 0,14 über den Vorgaben der BauNVO. Das Vorhaben fügt sich mit dieser Grundfläche nicht ein.
Da die Grundstücke in der näheren Umgebung deutlich weniger versiegelt sind, ist diese Überschreitung auch nicht als geringfügig zu sehen.

Die **Höhe** der baulichen Anlagen (Wohngebäude) liegt im Bestand zwischen 8,2 – 12,1 m. Das Mehrfamilienhaus fügt sich mit einer Höhe von 11,545 m in die umgebende Bebauung ein.
Betrachtet man jedoch das **Volumen** des beantragten Baukörpers (also Grundfläche und Gebäudehöhe in Kombination) ergibt sich, dass keine Gebäude mit vergleichbar großer Kubatur in der Umgebung vorhanden sind.

Die Zahl der **Vollgeschosse**, in diesem Fall 3, ist in der Wiesenstraße, als auch in der Peter-Ludwig-Straße mehrfach zu sehen.

Ein Gebäude mit ähnlich vielen **Wohneinheiten** ist in der näheren Umgebung allerdings nicht vorhanden.

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
Der Antragsteller kann bei dinglicher Sicherung von 6 Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück und Abschluss einer Vereinbarung zur Spielplatzablöse die Vorgaben der städtischen Stellplatz- und Spielplatzsatzungen einhalten. Eine Befreiung wird von beiden Satzungen nicht in Aussicht gestellt.
Die Erschließung mit Trinkwasser und eine Zufahrt in ausreichender Breite sind ebenfalls problemlos herstellbar.
Grundsätzlich ist auch die Abwasserbeseitigung möglich, da vor dem Gebäude ein öffentlicher Mischwasserkanal verläuft. Dieser beginnt jedoch beim Nachbargrundstück erst und hat deshalb nur einen Durchmesser von 250mm. Der hohe Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung ist deshalb bei stärkeren Regenereignissen nicht unproblematisch, da es für den Antragsteller und die Nachbarn u. U. zu Rückstauerscheinungen kommen kann. Vom Antragsteller wäre deshalb noch durch eine Entwässerungsplanung nachzuweisen, dass möglichst viel Regenwasser versickert wird und vor allem wie mit der Dachfläche des Carports (82,5 m²) umgegangen wird.

Das Gebäude verfügt mit dem Treppenhaus über einen baulichen Rettungsweg. Bei einer Brüstungshöhe der Balkone im DG mit 6,45m wäre eine Rettung mittels Leitern durch die Feuerwehr zwar grundsätzlich denkbar, erscheint aber praktisch aufgrund der beengten baulichen Verhältnisse für die hinteren Wohneinheiten kaum möglich.

Nach §36a BauGB sind Bauturbovorhaben nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde zulässig. Die Zustimmung kann anders als das gemeindliche Einvernehmen an Bedingungen geknüpft werden. Die Zustimmung oder deren Verweigerung kann von der Bauaufsichtsbehörde nicht ersetzt werden, sie ist folglich aber im Rechtsbehelfsverfahren direkt anfechtbar.

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB zum Vorhaben nicht.

Ungeändert beschlossen Ja 20 Nein 0

Beschluss-Nr. 89

Bauantrag: Neubau eines Mehrparteienhauses mit 6 Wohneinheiten
- Bauort: Auf der Wiese, Flur-Nr. 112/2, Gemarkung Saltendorf

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen den Neubau eines Mehrparteienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flur-Nr. 112/2 der Gemarkung Saltendorf an der Naab. Das Baugrundstück ist als Eckgrundstück an der Ecke Rötlsteinstraße und „Auf der Wiese“ gelegen.

Bereits 2025 wurde eine Bauvoranfrage für dieses Vorhaben gestellt, zu der der Stadtrat in der Sitzung am 24.07.2026 das gemeindliche Einvernehmen erteilte. Im Gegensatz zur Bauvoranfrage wird das Gebäude nun 1 m schmäler, dafür 1 m länger. Anstelle des

Flachdachs erhält es ein Satteldach, wodurch es um 75cm höher wird. 6 bisher im Erdgeschoss dargestellte Stellplätze werden zu nicht-überdachten Stellplätzen auf dem Grundstück.

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 Zufahrt soll gemäß dem übersandten Bauplan über die Rötlsteinstraße erfolgen, welche als öffentliche Ortsstraße gewidmet ist.
Die Erschließung (Zufahrt, Wasser- und Kanalanschluss) ist straßenseitig für das Grundstück sichergestellt.

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.
Nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt Schwandorf könnte das Vorhaben trotz der Lage im Außenbereich städtebaulich als Lückenschluss gesehen werden, da es direkt an der Rötlsteinstraße liegt. Beidseits grenzen bereits mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke an, weshalb die Bebauung der Parzelle als Ortsabrundung gewertet werden könnte.
Das Grundstück Flur-Nr. 112/2 wurde von der Stadt Teublitz an den Antragsteller verkauft. Der Antragsteller wollte mit der Bauvoranfrage von 2025 die Zulässigkeit seines Vorhabens abstimmen.
In der näheren Umgebung (Rötlsteinstraße 17) ist bereits eine größere Bebauung mit 9 Wohneinheiten vorhanden, diese könnte als Bezugsfall gesehen werden.
Die beiden benachbarten Wohngebäude weisen eine Dachhöhe von 9,50m bzw. 10,20m über Gelände auf, die das Vorhaben mit einer Firsthöhe von 10,25m in etwa einhalten würde.
Bei einer Grundstücksgröße von 1.166 qm ergibt sich für das Vorhaben eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,25 und eine GRZ II von 0,61. Die vom Bauherrn ermittelte Geschossflächenzahl liegt bei 0,79. Die Baunutzungsverordnung

(BauNVO) sähe für ein allg. Wohngebiet eine maximale GRZ I von 0,4 und eine GRZ II von 0,6 vor, die zulässige Geschossflächenzahl läge bei 1,2.

Zu 6. Das Vorhaben liegt zwar im Überschwemmungsgebiet, allerdings nicht in einem abflußwirksamen Bereich, so dass lediglich entsprechender Retentionsraumausgleich sicher zu stellen wäre. Das Vorhaben würde sich nicht auf die Planungen zum „Naabtalplan“ auswirken, da es innerhalb dessen Schutzlinie zu liegen käme.

Das Baugrundstück wird ausreichend mit Stellplätzen bestückt (12 Stellplätze für 6 Wohneinheiten).

Da mehr als 5 Wohneinheiten errichtet werden sollen, ist für das Vorhaben ein Kinderspielplatz zu schaffen oder dieser nach den Vorgaben der städtischen Kinderspielplatzsatzung abzulösen. Im Freiflächen-Lageplan zum Bauantrag wurde nun ein Spielplatz dargestellt.

Beschluss:

Der Stadtrat erteilt das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0

Beschluss-Nr. 90

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses (H1) mit Doppelgarage und Stützmauer
- Bauort: St.-Martin-Str. 51-53, Fl.Nr. 174/2 u. 174/3, Gem. Premberg

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stützmauer (Haus 1) auf den Grundstücken Flur-Nr. 174/2 (Teilfläche) und 174/3, Gemarkung Premberg. Die Grundstücke liegen in der St.-Martin-Straße 51-53 zwischen Premberg und dem „Haferbründl“.
Die Grundstücke sollen neu vermessen werden und in 3 Baugrundstücke aufgeteilt werden. Es würde eine Restfläche auf der Flur-Nr. 174/2 von Bebauung freigehalten werden.

Zu diesem Antrag wurde bereits 2021 eine Bauvoranfrage über 5 Einfamilienhäuser und 2022 eine Bauvoranfrage über 3 Einfamilienhäuser eingereicht. Die beiden weiteren Häuser aus der Bauvoranfrage 2022 werden in den beiden nächsten Tagesordnungspunkten extra behandelt, da jeweils einzelne Bauanträge eingereicht wurden.
In Bezug auf die Lage und Größe der Baukörper entsprechen die nun vorliegenden 3 Bauanträge der Bauvoranfrage aus 2022.
In den Anlagen ist das Vorhaben zeichnerisch dargestellt.

Der Antragsteller plant ein dreigeschoßiges Gebäude mit Keller-, Erd- und Obergeschoß. Eine dreigeschoßige Ansicht entsteht allerdings nur aus Blickrichtung Südosten (Straße), da das Kellergeschoß ansonsten durch die Hanglage verfüllt wird.

Die Grundstücke mit der Flur-Nr. 174/2 (Teilfläche) und 174/3 liegen der Darstellung im Flächennutzungsplan zufolge im Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Antragsteller ist nicht privilegiert. Es handelt sich somit um ein „sonstiges Vorhaben“ nach §35 Abs.2 Baugesetzbuch. Dieses kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine 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.

Zu Nr. :

1. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan, allerdings ist der gesamte Bereich „Am Haferbründl“ als Außenbereich dargestellt.
   Wie bereits bei der Beratung im Stadtrat zur Bauvoranfrage dargestellt, würde durch die Freihaltung einer Restfläche auf Fl.-Nr. 174/2 von Bebauung jedoch keine durchgängige Baureihe geschaffen werden und mit der Nutzung als Ausgleichsfläche könnte ein Korridor vom Berg zur Naabaue freigehalten werden.

3. Die Grundstücke liegen unterhalb eines Gebietes mit Steinschlag- bzw. Erdrutschgefahr gemäß Umweltatlas Bayern.
   Dies wurde auch in den bisherigen Bauvoranfragen intensiv diskutiert. Im Gegensatz zu der vom Antragsteller vorgelegten „Stellungnahme zur Steinschlaggefahr“ des Baugrundinstituts Winkelvoß, das eine Prallwand hinter der Bebauung als ausreichend ansieht, um das Steinschlagrisiko hinreichend zu minimieren, kommt ein „geotechnischer Untersuchungsbericht“ von der Gesellschaft für Baugeologie und -messtechnik der Grundstücksnachbarn und ein unabhängig von der Stadt Teublitz beauftragtes Fachbüro allerdings zu einem anderen Ergebnis. Um das Steinschlag-/Felssturzrisiko zu mindern, müssten die Felsen direkt gesichert werden, damit sich größere Brocken gar nicht erst lösen können bzw. nicht ins Rollen geraten können.

4. Die Erschließung (Zufahrt, Wasser- und Kanalanschluss) kann für das Vorhaben sichergestellt werden. Beide Baugrundstücke sind jedoch noch nicht erschlossen. Nach den Satzungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt Teublitz liegen die Grundstücke im sog. Erschließungsbereich, da eine Hauptleitung daran vorbeiführt. Pro Grundstück ist ein Wasser- und Abwasseranschluss herzustellen. Es ist von Kosten pro Grundstück von 6.000 Euro auszugehen.

5. Das FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) liegt direkt nordwestlich der Grundstücke.
   Biotopflächen grenzen nordwestlich unmittelbar an die Grundstücke an.
   Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Naabtal“ reicht bis an die Grundstücke heran.
   Eine Ausgleichsplanung, wie 2022 vom damaligen Antragsteller angekündigt, wurde nicht vorgelegt.

6. Die Grundstücke liegen am Rand des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Naab, dieses reicht auch ganz leicht in die Grundstücke hinein. Das Vorhaben beeinträchtigt allerdings nicht den Hochwasserschutz, da der verlorengehende Retentionsraum mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeglichen werden kann, wenn rechnerisch überhaupt Ausgleichsbedarf besteht.

Zu diesem Bauantrag gibt es eine umfangreiche Vorgeschichte seit 2009:

- 2009 Eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.-Nr. 174/3 wurde gestellt, zu der der Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen erteilte. Der Antrag wurde noch vor der Verbescheidung vom Antragsteller zurückgenommen.

- 22.04.2021 Eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 5 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nr. 174/2 und 174/3 wird eingereicht. Mit Beschluss vom 06.05.2021 verweigert der Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen nach intensiver Diskussion mit 7 zu 14 Stimmen. Hauptdiskussionspunkt ist die vom Antragsteller vorgelegte „Stellungnahme zur Steinschlaggefahr“ des Baugrundinstituts Winkelvoß. Der Baugrundgutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass das Steinschlagrisiko mit einer Prallwand hinter der Bebauung hinreichend minimiert werden könne.

- 13.09.2021 Die Grundstücksnachbarn zeigen eine rechtsanwaltschaftliche Vertretung bei der Stadt Teublitz an und kündigen die Durchführung eines eigenen geotechnischen Gutachtens an.

- 26.10.2021 Das Landratsamt Schwandorf lehnt die Bauvoranfrage als nicht zulässig ab, begründet dies jedoch vor allem mit der Außenbereichslage.

- 09.11.2021 Der Sohn des Antragstellers erhebt gegenüber dem Freistaat Bayern (Vertretung LRA SAD) und die beigeladene Stadt Teublitz Klage auf Aufhebung des ablehnenden Bescheids und Erteilung einer Zustimmung.

- Winter 2021/2022: Auf den Grundstücken werden Gehölzbestände gerodet. Es gibt Anwohnerprotest, die Naturschutzbehörde wird eingeschaltet und ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet.

- 11.03.2022 Eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern wird eingereicht. Im Bereich der nicht mehr geplanten 2 Häuser soll eine Ausgleichsfläche entstehen.

- 16.03.2022 Ein „geotechnischer Untersuchungsbericht“ von der Gesellschaft für Baugeologie und -messtechnik, beauftragt von der Grundstücksnachbarin, wird bei der Stadt Teublitz eingereicht. Dieser kommt gegenteilig zum Baugrundgutachter Winkelvoß zu dem Ergebnis, dass gegen das Felsschlagrisiko vor allem an den Felsbänken selber oberhalb der Bebauung durch Drahtgeflecht, Fangzäune abzusichern wäre.

- 24.03.2022 Mit Beschluss Nr. 26 erteilt der Stadtrat nach wiederum intensiver Diskussion und vorheriger Ortseinsicht das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage mit 12 zu 7 Stimmen.

- 07.07.2022 Das VG Regensburg lehnt die Klage ab, allerdings nicht aus baurechtlichen Gründen, sondern wegen der Nicht-Betroffenheit des Sohnes zum Zeitpunkt der Klageerhebung

- 10.07.2023: Das Landratsamt Schwandorf stellt die Zulässigkeit des Vorhabens per Bescheid fest. Im Falle einer späteren Baugenehmigung werden umfangreiche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für nötig gehalten. Bezüglich der Steinschlaggefahr verweist das Landratsamt auf die Erforderlichkeit einer privatrechtlichen Regelung durch die Stadt Teublitz. Das Haftungsrisiko läge beim jeweiligen Verkehrssicherungspflichtigen.

- 12.07.2023 Die Grundstücksnachbarn zeigen eine neuerliche rechtsanwaltschaftliche Vertretung bei der Stadt Teublitz an und kündigen das zivilrechtliche Vorgehen gegen die Stadt Teublitz an, sollte diese zu einem späteren Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

- 27.07.2023 Wie in der Stadtratssitzung bekannt gegeben, beauftragt die Stadt Teublitz unabhängig ein Fachbüro mit der Prüfung der vom städtischen Grundstück ausgehenden Steinschlaggefahr.
  Die erste Begehung mit dem Ing.-Büro Harbauer erfolgt im August 2023. Der Sachverständige stellt fest, dass kein aktuelles und akutes Felssturzrisiko besteht. Er gibt jedoch auch zu bedenken, dass die Stadt für das Felssturzrisiko auf der Straße als Zustandsstörer verantwortlich sei. Ebenfalls könne aufgrund der Genehmigung des baulichen Altbestandes an dieser Stelle vermutlich nicht das komplette Risiko auf diese Privateigentümer weitergegeben werden.
  Für die geplanten neuen Bauvorhaben sei deren Vorhabensträger aktueller Zustandsstörer. Dieser habe auf eigene Kosten Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen oder habe zu warten, bis die Stadt diese durchgeführt habe.

  Das Ing.-Büro Harbauer kommt zu dem Ergebnis, dass Sicherungsmaßnahmen an den Felsen selber zu erfolgen hätten. Dafür werden 2 Varianten vorgeschlagen:
  a) die Sicherung mittels Maschendrahtübernetzung und Felsankern
  b) großmaschigere Übernetzung und Sicherung mit Spritzbeton

  Für Variante a schätzt das Ing.-Büro die Kosten auf 123.000 Euro, für Variante b auf 138.000 Euro. Hinzu kämen Honorarkosten (ca. 20.000 Euro) und Kosten für naturschutzrechtliche Begleitung und Ausgleichsmaßnahmen. Die Zahlen stammen aus 2024.

- Die Umsetzung der Maßnahme wurde aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht weiterverfolgt, zumal der Antragsteller bislang auch nicht weiter auf die Umsetzung seiner Vorhaben drängte.

Aufgrund der oben genannten Kosten sollte im nun laufenden Baugenehmigungsverfahren mit dem Antragsteller eine Vereinbarung bzw. ein städtebaulicher Vertrag mit dem Mindestinhalt einer Beteiligung an den Felssicherungsmaßnahmen geschlossen werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Bürgermeister zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu ermächtigen, sobald diese Vereinbarung unterzeichnet ist.

Beschluss:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB zum Vorhaben zu erteilen, sobald eine Vereinbarung mit dem Antragsteller wie im Sachverhalt beschrieben, unterzeichnet ist.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 1

Beschluss-Nr. 91

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses (H2) mit Doppelgarage und Stützmauer
- Bauort: St.-Martin-Str. 51-53, Fl.Nr. 174/2 u. 174/3, Gem. Premberg

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stützmauer (Haus 2) auf den Grundstücken Flur-Nr. 174/2 (Teilfläche) und 174/3, Gemarkung Premberg. Die Grundstücke liegen in der St.-Martin-Straße 51-53 zwischen Premberg und dem „Haferbründl“.
Die Grundstücke sollen neu vermessen werden und in 3 Baugrundstücke aufgeteilt werden. Es würde eine Restfläche auf der Flur-Nr. 174/2 von Bebauung freigehalten werden.

Zu diesem Antrag wurde bereits 2021 eine Bauvoranfrage über 5 Einfamilienhäuser und 2022 eine Bauvoranfrage über 3 Einfamilienhäuser eingereicht. Die beiden weiteren Häuser aus der Bauvoranfrage 2022 werden in den beiden nächsten Tagesordnungspunkten extra behandelt, da jeweils einzelne Bauanträge eingereicht wurden.
In Bezug auf die Lage und Größe der Baukörper entsprechen die nun vorliegenden 3 Bauanträge der Bauvoranfrage aus 2022.
In den Anlagen ist das Vorhaben zeichnerisch dargestellt.

Der Antragsteller plant ein dreigeschoßiges Gebäude mit Keller-, Erd- und Obergeschoß. Eine dreigeschoßige Ansicht entsteht allerdings nur aus Blickrichtung Südosten (Straße), da das Kellergeschoß ansonsten durch die Hanglage verfüllt wird.

Die Grundstücke mit der Flur-Nr. 174/2 (Teilfläche) und 174/3 liegen der Darstellung im Flächennutzungsplan zufolge im Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Antragsteller ist nicht privilegiert. Es handelt sich somit um ein „sonstiges Vorhaben“ nach §35 Abs.2 Baugesetzbuch. Dieses kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine 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.

Zu Nr. :

1. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan, allerdings ist der gesamte Bereich „Am Haferbründl“ als Außenbereich dargestellt.

Wie bereits bei der Beratung zur Bauvoranfrage dargestellt, würde durch die Freihaltung einer Restfläche auf Fl.-Nr. 174/2 von Bebauung jedoch keine durchgängige Baureihe geschaffen werden und mit der Nutzung als Ausgleichsfläche könnte ein Korridor vom Berg zur Naabaue freigehalten werden.

3. Die Grundstücke liegen unterhalb eines Gebietes mit Steinschlag- bzw. Erdrutschgefahr gemäß Umweltatlas Bayern.
Dies wurde auch in den bisherigen Bauvorhaben intensiv diskutiert. Im Gegensatz zu der vom Antragsteller vorgelegten „Stellungnahme zur Steinschlaggefahr“ des Baugrundinstituts Winkelvoß, das eine Prallwand hinter der Bebauung als ausreichend ansieht, um das Steinschlagrisiko hinreichend zu minimieren, kommt ein „geotechnischer Untersuchungsbericht“ von der Gesellschaft für Baugeologie und -messtechnik der Grundstücksnachbarn und ein unabhängig von der Stadt Teublitz beauftragtes Fachbüro allerdings zu einem anderen Ergebnis. Um das Steinschlag-/Felssturzrisiko zu mindern, müssten die Felsen direkt gesichert werden, damit sich größere Brocken gar nicht erst lösen können bzw. nicht ins Rollen geraten können.

4. Die Erschließung (Zufahrt, Wasser- und Kanalanschluss) kann für das Vorhaben sichergestellt werden. Beide Baugrundstücke sind jedoch noch nicht erschlossen. Nach den Satzungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt Teublitz liegen die Grundstücke im sog. Erschließungsbereich, da eine Hauptleitung daran vorbeiführt. Pro Grundstück ist ein Wasser- und Abwasseranschluss herzustellen. Es ist von Kosten pro Grundstück von 6.000 Euro auszugehen.

5. Das FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) liegt direkt nordwestlich der Grundstücke.
Biotopflächen grenzen nordwestlich unmittelbar an die Grundstücke an.
Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Naabtal“ reicht bis an die Grundstücke heran.
Eine Ausgleichsplanung, wie 2022 vom damaligen Antragsteller angekündigt, wurde nicht vorgelegt.

6. Die Grundstücke liegen am Rand des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Naab, dieses reicht auch ganz leicht in die Grundstücke hinein. Das Vorhaben beeinträchtigt allerdings nicht den Hochwasserschutz, da der verlorengehende Retentionsraum mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeglichen werden kann, wenn rechnerisch überhaupt Ausgleichsbedarf besteht.

Zu diesem Bauantrag gibt es eine umfangreiche Vorgeschichte seit 2009:

- 2009 Eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.-Nr. 174/3 wurde gestellt, zu der der Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen erteilte. Der Antrag wurde noch vor der Verbescheidung vom Antragsteller zurückgenommen.

- 22.04.2021 Eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 5 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nr. 174/2 und 174/3 wird eingereicht. Mit Beschluss vom 06.05.2021 verweigert der Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen nach intensiver Diskussion mit 7 zu 14 Stimmen. Hauptdiskussionspunkt ist die vom Antragsteller vorgelegte „Stellungnahme zur Steinschlaggefahr“ des Baugrundinstituts Winkelvoß. Der Baugrundgutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass das Steinschlagrisiko mit einer Prallwand hinter der Bebauung hinreichend minimiert werden könne.

- 13.09.2021 Die Grundstücksnachbarn zeigen eine rechtsanwaltschaftliche Vertretung bei der Stadt Teublitz an und kündigen die Durchführung eines eigenen

geotechnischen Gutachtens an.

- 26.10.2021 Das Landratsamt Schwandorf lehnt die Bauvoranfrage als nicht zulässig ab, begründet dies jedoch vor allem mit der Außenbereichslage.

- 09.11.2021 Der Sohn des Antragstellers erhebt gegenüber dem Freistaat Bayern (Vertretung LRA SAD) und die beigeladene Stadt Teublitz Klage auf Aufhebung des ablehnenden Bescheids und Erteilung einer Zustimmung.

- Winter 2021/2022: Auf den Grundstücken werden Gehölzbestände gerodet. Es gibt Anwohnerprotest, die Naturschutzbehörde wird eingeschaltet und ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet.

- 11.03.2022 Eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern wird eingereicht. Im Bereich der nicht mehr geplanten 2 Häuser soll eine Ausgleichsfläche entstehen.

- 16.03.2022 Ein „geotechnischer Untersuchungsbericht“ von der Gesellschaft für Baugeologie und -messtechnik, beauftragt von der Grundstücksnachbarin, wird bei der Stadt Teublitz eingereicht. Dieser kommt gegenteilig zum Baugrundgutachter Winkelvoß zu dem Ergebnis, dass gegen das Felsschlagrisiko vor allem an den Felsbänken selber oberhalb der Bebauung durch Drahtgeflecht, Fangzäune abzusichern wäre.

- 24.03.2022 Mit Beschluss Nr. 26 erteilt der Stadtrat nach wiederum intensiver Diskussion und vorheriger Ortseinsicht das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage mit 12 zu 7 Stimmen.

- 07.07.2022 Das VG Regensburg lehnt die Klage ab, allerdings nicht aus baurechtlichen Gründen, sondern wegen der Nicht-Betroffenheit des Sohnes zum Zeitpunkt der Klageerhebung

- 10.07.2023: Das Landratsamt Schwandorf stellt die Zulässigkeit des Vorhabens per Bescheid fest. Im Falle einer späteren Baugenehmigung werden umfangreiche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für nötig gehalten. Bezüglich der Steinschlaggefahr verweist das Landratsamt auf die Erforderlichkeit einer privatrechtlichen Regelung durch die Stadt Teublitz. Das Haftungsrisiko läge beim jeweiligen Verkehrssicherungspflichtigen.

- 12.07.2023 Die Grundstücksnachbarn zeigen eine neuerliche rechtsanwaltschaftliche Vertretung bei der Stadt Teublitz an und kündigen das zivilrechtliche Vorgehen gegen die Stadt Teublitz an, sollte diese zu einem späteren Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

- 27.07.2023 Wie in der Stadtratssitzung bekannt gegeben, beauftragt die Stadt Teublitz unabhängig ein Fachbüro mit der Prüfung der vom städtischen Grundstück ausgehenden Steinschlaggefahr.
  Die erste Begehung mit dem Ing.-Büro Harbauer erfolgt im August 2023. Der Sachverständige stellt fest, dass kein aktuelles und akutes Felssturzrisiko besteht. Er gibt jedoch auch zu bedenken, dass die Stadt für das Felssturzrisiko auf der Straße als Zustandsstörer verantwortlich sei. Ebenfalls könne aufgrund der Genehmigung des baulichen Altbestandes an dieser Stelle vermutlich nicht das komplette Risiko auf diese Privateigentümer weitergegeben werden.
  Für die geplanten neuen Bauvorhaben sei deren Vorhabensträger aktueller Zustandsstörer. Dieser habe auf eigene Kosten Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen oder habe zu warten, bis die Stadt diese durchgeführt habe.

Das Ing.-Büro Harbauer kommt zu dem Ergebnis, dass Sicherungsmaßnahmen an den Felsen selber zu erfolgen hätten. Dafür werden 2 Varianten vorgeschlagen:
a) die Sicherung mittels Maschendrahtübernetzung und Felsankern
b) großmaschigere Übernetzung und Sicherung mit Spritzbeton

Für Variante a schätzt das Ing.-Büro die Kosten auf 123.000 Euro, für Variante b auf 138.000 Euro. Hinzu kämen Honorarkosten (ca. 20.000 Euro) und Kosten für naturschutzrechtliche Begleitung und Ausgleichsmaßnahmen. Die Zahlen stammen aus 2024.

- Die Umsetzung der Maßnahme wurde aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht weiterverfolgt, zumal der Antragsteller bislang auch nicht weiter auf die Umsetzung seiner Vorhaben drängte.

Aufgrund der oben genannten Kosten sollte im nun laufenden Baugenehmigungsverfahren mit dem Antragsteller eine Vereinbarung bzw. ein städtebaulicher Vertrag mit dem Mindestinhalt einer Beteiligung an den Felssicherungsmaßnahmen geschlossen werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Bürgermeister zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu ermächtigen, sobald diese Vereinbarung unterzeichnet ist.

Beschluss:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB zum Vorhaben zu erteilen, sobald eine Vereinbarung mit dem Antragsteller wie im Sachverhalt beschrieben, unterzeichnet ist.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 1

Beschluss-Nr. 92

Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines Einfamilienhauses (H3) mit Doppelgarage und Stützmauer
- Bauort: St.-Martin-Str. 51-53, Fl.Nr. 174/2 u. 174/3, Gem. Premberg

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Stützmauer (Haus 3) auf den Grundstücken Flur-Nr. 174/2 (Teilfläche) und 174/3, Gemarkung Premberg. Die Grundstücke liegen in der St.-Martin-Straße 51-53 zwischen Premberg und dem „Haferbründl“.
Die Grundstücke sollen neu vermessen werden und in 3 Baugrundstücke aufgeteilt werden. Es würde eine Restfläche auf der Flur-Nr. 174/2 von Bebauung freigehalten werden.

Zu diesem Antrag wurde bereits 2021 eine Bauvoranfrage über 5 Einfamilienhäuser und 2022 eine Bauvoranfrage über 3 Einfamilienhäuser eingereicht. Die beiden weiteren Häuser aus der Bauvoranfrage 2022 werden in den beiden nächsten Tagesordnungspunkten extra behandelt, da jeweils einzelne Bauanträge eingereicht wurden.
In Bezug auf die Lage und Größe der Baukörper entsprechen die nun vorliegenden 3 Bauanträge der Bauvoranfrage aus 2022.

In den Anlagen ist das Vorhaben zeichnerisch dargestellt.

Der Antragsteller plant ein dreigeschoßiges Gebäude mit Keller-, Erd- und Obergeschoß. Eine dreigeschoßige Ansicht entsteht allerdings nur aus Blickrichtung Südosten (Straße), da das Kellergeschoß ansonsten durch die Hanglage verfüllt wird.

Die Grundstücke mit der Flur-Nr. 174/2 (Teilfläche) und 174/3 liegen der Darstellung im Flächennutzungsplan zufolge im Außenbereich nach §35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Antragsteller ist nicht privilegiert. Es handelt sich somit um ein „sonstiges Vorhaben“ nach §35 Abs.2 Baugesetzbuch. Dieses kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn seine 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.

Zu Nr. :

1. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan, allerdings ist der gesamte Bereich „Am Haferbründl“ als Außenbereich dargestellt.
   Wie bereits bei der Beratung zur Bauvoranfrage dargestellt, würde durch die Freihaltung einer Restfläche auf Fl.-Nr. 174/2 von Bebauung jedoch keine durchgängige Baureihe geschaffen werden und mit der Nutzung als Ausgleichsfläche könnte ein Korridor vom Berg zur Naabaue freigehalten werden.

3. Die Grundstücke liegen unterhalb eines Gebietes mit Steinschlag- bzw. Erdrutschgefahr gemäß Umweltatlas Bayern.
   Dies wurde auch in den bisherigen Bauvorhaben intensiv diskutiert. Im Gegensatz zu der vom Antragsteller vorgelegten „Stellungnahme zur Steinschlaggefahr“ des Baugrundinstituts Winkelvoß, das eine Prallwand hinter der Bebauung als ausreichend ansieht, um das Steinschlagrisiko hinreichend zu minimieren, kommt ein „geotechnischer Untersuchungsbericht“ von der Gesellschaft für Baugeologie und -messtechnik der Grundstücksnachbarn und ein unabhängig von der Stadt Teublitz beauftragtes Fachbüro allerdings zu einem anderen Ergebnis. Um das Steinschlag-/Felssturzrisiko zu mindern, müssten die Felsen direkt gesichert werden, damit sich größere Brocken gar nicht erst lösen können bzw. nicht ins Rollen geraten können.

4. Die Erschließung (Zufahrt, Wasser- und Kanalanschluss) kann für das Vorhaben sichergestellt werden. Beide Baugrundstücke sind jedoch noch nicht erschlossen. Nach den Satzungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Stadt Teublitz liegen die Grundstücke im sog. Erschließungsbereich, da eine Hauptleitung daran vorbeiführt. Pro Grundstück ist ein Wasser- und Abwasseranschluss herzustellen. Es ist von Kosten pro Grundstück von 6.000 Euro auszugehen.

5. Das FFH-Gebiet „Münchshofener Berg“ (Fauna-Flora-Habitat-Gebiet) liegt direkt nordwestlich der Grundstücke.
Biotopflächen grenzen nordwestlich unmittelbar an die Grundstücke an.
Das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Naabtal“ reicht bis an die Grundstücke heran.
Eine Ausgleichsplanung, wie 2022 vom damaligen Antragsteller angekündigt, wurde nicht vorgelegt.

6. Die Grundstücke liegen am Rand des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Naab, dieses reicht auch ganz leicht in die Grundstücke hinein. Das Vorhaben beeinträchtigt allerdings nicht den Hochwasserschutz, da der verlorengehende Retentionsraum mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeglichen werden kann, wenn rechnerisch überhaupt Ausgleichsbedarf besteht.

Zu diesem Bauantrag gibt es eine umfangreiche Vorgeschichte seit 2009:

- 2009 Eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf Fl.-Nr. 174/3 wurde gestellt, zu der der Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen erteilte. Der Antrag wurde noch vor der Verbescheidung vom Antragsteller zurückgenommen.

- 22.04.2021 Eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 5 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl.-Nr. 174/2 und 174/3 wird eingereicht. Mit Beschluss vom 06.05.2021 verweigert der Stadtrat das gemeindliche Einvernehmen nach intensiver Diskussion mit 7 zu 14 Stimmen. Hauptdiskussionspunkt ist die vom Antragsteller vorgelegte „Stellungnahme zur Steinschlaggefahr“ des Baugrundinstituts Winkelvoß. Der Baugrundgutachter kommt darin zu dem Ergebnis, dass das Steinschlagrisiko mit einer Prallwand hinter der Bebauung hinreichend minimiert werden könne.

- 13.09.2021 Die Grundstücksnachbarn zeigen eine rechtsanwaltschaftliche Vertretung bei der Stadt Teublitz an und kündigen die Durchführung eines eigenen geotechnischen Gutachtens an.

- 26.10.2021 Das Landratsamt Schwandorf lehnt die Bauvoranfrage als nicht zulässig ab, begründet dies jedoch vor allem mit der Außenbereichslage.

- 09.11.2021 Der Sohn des Antragstellers erhebt gegenüber dem Freistaat Bayern (Vertretung LRA SAD) und die beigeladene Stadt Teublitz Klage auf Aufhebung des ablehnenden Bescheids und Erteilung einer Zustimmung.

- Winter 2021/2022: Auf den Grundstücken werden Gehölzbestände gerodet. Es gibt Anwohnerprotest, die Naturschutzbehörde wird eingeschaltet und ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet.

- 11.03.2022 Eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern wird eingereicht. Im Bereich der nicht mehr geplanten 2 Häuser soll eine Ausgleichsfläche entstehen.

- 16.03.2022 Ein „geotechnischer Untersuchungsbericht“ von der Gesellschaft für Baugeologie und -messtechnik, beauftragt von der Grundstücksnachbarin, wird bei der Stadt Teublitz eingereicht. Dieser kommt gegenteilig zum Baugrundgutachter Winkelvoß zu dem Ergebnis, dass gegen das Felsschlagrisiko vor allem an den Felsbänken selber oberhalb der Bebauung durch Drahtgeflecht, Fangzäune abzusichern wäre.

- 24.03.2022 Mit Beschluss Nr. 26 erteilt der Stadtrat nach wiederum intensiver

Diskussion und vorheriger Ortseinsicht das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage mit 12 zu 7 Stimmen.

- 07.07.2022 Das VG Regensburg lehnt die Klage ab, allerdings nicht aus baurechtlichen Gründen, sondern wegen der Nicht-Betroffenheit des Sohnes zum Zeitpunkt der Klageerhebung

- 10.07.2023: Das Landratsamt Schwandorf stellt die Zulässigkeit des Vorhabens per Bescheid fest. Im Falle einer späteren Baugenehmigung werden umfangreiche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für nötig gehalten. Bezüglich der Steinschlaggefahr verweist das Landratsamt auf die Erforderlichkeit einer privatrechtlichen Regelung durch die Stadt Teublitz. Das Haftungsrisiko läge beim jeweiligen Verkehrssicherungspflichtigen.

- 12.07.2023 Die Grundstücksnachbarn zeigen eine neuerliche rechtsanwaltschaftliche Vertretung bei der Stadt Teublitz an und kündigen das zivilrechtliche Vorgehen gegen die Stadt Teublitz an, sollte diese zu einem späteren Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

- 27.07.2023 Wie in der Stadtratssitzung bekannt gegeben, beauftragt die Stadt Teublitz unabhängig ein Fachbüro mit der Prüfung der vom städtischen Grundstück ausgehenden Steinschlaggefahr.
  Die erste Begehung mit dem Ing.-Büro Harbauer erfolgt im August 2023. Der Sachverständige stellt fest, dass kein aktuelles und akutes Felssturzrisiko besteht. Er gibt jedoch auch zu bedenken, dass die Stadt für das Felssturzrisiko auf der Straße als Zustandsstörer verantwortlich sei. Ebenfalls könne aufgrund der Genehmigung des baulichen Altbestandes an dieser Stelle vermutlich nicht das komplette Risiko auf diese Privateigentümer weitergegeben werden.
  Für die geplanten neuen Bauvorhaben sei deren Vorhabensträger aktueller Zustandsstörer. Dieser habe auf eigene Kosten Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen oder habe zu warten, bis die Stadt diese durchgeführt habe.

  Das Ing.-Büro Harbauer kommt zu dem Ergebnis, dass Sicherungsmaßnahmen an den Felsen selber zu erfolgen hätten. Dafür werden 2 Varianten vorgeschlagen:
  a) die Sicherung mittels Maschendrahtübernetzung und Felsankern
  b) großmaschigere Übernetzung und Sicherung mit Spritzbeton

  Für Variante a schätzt das Ing.-Büro die Kosten auf 123.000 Euro, für Variante b auf 138.000 Euro. Hinzu kämen Honorarkosten (ca. 20.000 Euro) und Kosten für naturschutzrechtliche Begleitung und Ausgleichsmaßnahmen. Die Zahlen stammen aus 2024.

- Die Umsetzung der Maßnahme wurde aufgrund der angespannten Haushaltslage nicht weiterverfolgt, zumal der Antragsteller bislang auch nicht weiter auf die Umsetzung seiner Vorhaben drängte.

Aufgrund der oben genannten Kosten sollte im nun laufenden Baugenehmigungsverfahren mit dem Antragsteller eine Vereinbarung bzw. ein städtebaulicher Vertrag mit dem Mindestinhalt einer Beteiligung an den Felssicherungsmaßnahmen geschlossen werden.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Bürgermeister zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu ermächtigen, sobald diese Vereinbarung unterzeichnet ist.

Beschluss:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB zum Vorhaben zu erteilen, sobald eine Vereinbarung mit dem Antragsteller wie im Sachverhalt beschrieben, unterzeichnet ist.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 1

Beschluss-Nr. 93

Entsendung von Vertretern der Stadt in andere Organisationen und Einrichtungen nach § 2 Nr. 24 der Geschäftsordnung
- Zweckverband zur Wasserversorgung Vils-Naab-Gruppe
- Aufhebung des Stadtratsbeschlusses Nr. 61 vom 21.05.2026

Sachverhalt:

Als Mitglied und persönlicher Vertreter der Verbandsversammlung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Vils-Naab-Gruppe wurden in der Stadtratssitzung am 21.05.2026 als Verbandsrätin Renate Frey-Forster und als Stellvertreterin Sabrina Höcker entsendet. Daneben war die Teilnahme des Ersten Bürgermeisters an der Verbandsversammlung entsprechend der bisherigen Übung vorgesehen.

Nach § 6 Nr. 2 der Verbands- und Eigenbetriebssatzung des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Vils- Naab-Gruppe richtet sich die Zahl der Verbandsräte, die ein Verbandsmitglied in die Verbandsversammlung entsendet, nach der Zahl der Hausanschlüsse. Unter 40 Hausanschlüssen wird die Gemeinde durch einen Verbandsrat vertreten.
Je volle 40 Hausanschlüsse berechtigen das Verbandsmitglied zur Entsendung eines weiteren Verbandsrates. Die Verbandsräte sollen Wasserabnehmer des Zweckverbands sein. Die Berechnung wird alle drei Jahre vorgenommen.

Die Zahl der Hausanschlüsse im Stadtgebiet beträgt 34. Teublitz wird damit von einem Verbandsrat vertreten.

Die bisherige Übung wurde von der zuständigen Kommunalaufsicht beim Landkreis Amberg-Sulzbach überprüft. Danach hat Teublitz einschließlich des Bürgermeisters nur einen Sitz in der Verbandsversammlung.

Nach Art. 31 Abs. 2 des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG) wird eine Gemeinde in der Verbandsversammlung durch die erste Bürgermeisterin oder den ersten Bürgermeister kraft Amtes vertreten. Mit Zustimmung der in Satz 1 Genannten und ihrer gewählten Stellvertretung kann eine beteiligte Gebietskörperschaft andere Personen als ihre Vertreter bestellen. Die weiteren Vertreter einer Gebietskörperschaft in der Verbandsversammlung werden durch die Beschlussorgane der Gebietskörperschaften bestellt.
Die Verbandsrätinnen und Verbandsräte kraft Amtes werden im Fall ihrer Verhinderung durch ihre Stellvertretungen vertreten; mit deren Zustimmung können die Gebietskörperschaften auch andere Vertreter bestellen (Art. 31 Abs. 3 KommZG).

Es wird vorgeschlagen, die Bestellung vom 21.05.2026 nach § 6 Nr. 4 Satz 3 aus wichtigem Grund zu widerrufen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, die Entsendung von Frau Renate Frey-Forster als Mitglied und Frau Sabrina Höcker als deren persönliche Vertreterin der Verbandsversammlung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Vils-Naab-Gruppe zu widerrufen.

Dem Zweckverband wird als Mitglied der Verbandsversammlung der Erste Bürgermeister Thomas Beer benannt. Im Fall seiner Verhinderung sind die weiteren Bürgermeister seine Stellvertreter.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 23.04.2026 gefassten Beschlüsse sind bis auf TOP 5 (Antrag auf teilweise Einziehung des öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges „Reixentalweg“) und TOP 6 (Widmung der neu gebauten Erschließungsstraße im Neubaugebiet „Brunnäcker II“ gemäß Art. 6 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) alle vollzogen.

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Das Landratsamt Schwandorf hat als zuständige Rechtsaufsichtsbehörde die Vorbereitung und Durchführung der allgemeinen Gemeindewahlen am 08.03.2026 von Amts wegen geprüft (Art. 50 GLKrWG). Verstöße gegen wahlrechtliche Vorschriften und sonstige Feststellungen, die eine Berichtigung des vom Wahlausschuss festgestellten abschließenden Wahlergebnisses oder eine Ungültigerklärung der Bürgermeister- oder Stadtratswahl erforderlich machen würden, haben sich nicht ergeben. Eine Wahlanfechtung nach Art. 51 GLKrWG liegt nicht vor.

2. Die Kommunalaufsicht beim Landratsamt Schwandorf hat den Haushalt 2026 mit Bescheid vom 09.07.2026 rechtsaufsichtlich genehmigt. Der hohe Schuldenstand der Stadt Teublitz und die daraus resultierenden hohen Schulddienstleistungen geben Anlass zu Bedenken. Die dauernde Leistungsfähigkeit muss als absolut gefährdet angesehen werden.
   Neue Investitionen - außer Pflichtaufgaben - sind grundsätzlich zurückzustellen, disponible Pflichtleistungen sind auf ein unabdingbares Mindestmaß einzuschränken.
   Die langfristige Ansammlung von Rücklagemitteln auf Bausparkonten ist in der Regel

nicht mit den kommunal- und haushaltsrechtlichen Vorgaben vereinbar und wird daher beanstandet. (Der Stadtrat hat unter Beschluss Nr. 74 vom 25.09.2025 entschieden, die bestehenden Bausparverträge weiterzuführen.)

Der Stadt Teublitz wird nahegelegt, eine eigenverantwortliche Haushaltskonsolidierung einzuleiten. Hierbei wäre ein besonderes Augenmerk auf den Schuldenabbau sowie den Rücklagenaufbau zu legen.
Da im Haushaltsjahr 2026 - erneut - keine Verpflichtungsermächtigungen festgesetzt wurden, wird nochmals darauf hingewiesen, dass Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen in künftigen Jahren nur dann eingegangen werden dürfen, wenn der Haushaltsplan hierzu ermächtigt.

In diesem Zusammenhang wird auf das ins RIS eingestellte Schreiben des Bayerischen Gemeindetags vom 20.07.2026 verwiesen:
Die Verschuldung der bayerischen Kommunen hat von 2021 bis 2025 um 78 % zugenommen. Besonders besorgniserregend ist der Anstieg der Kassenkredite.
Die Kassenkredite der bayerischen Kommunen haben sich in dem Zeitraum von 2021 bis 2025 mit einem Anstieg von 355 % mehr als verdreifacht.

3. In seiner Sitzung am 25.07.2024 hat der Stadtrat die Aufstellung einer Benutzungs- und Entgeltordnung für die Mittagsverpflegung an der Telemann Grund- und Mittelschule beschlossen. Der Kostendeckungsgrad (=Zuschuss der Stadt) soll sich auf 15 Prozent belaufen. Die Essenspreise sind jedes Schuljahr von der Verwaltung zu aktualisieren. Im neuen Schuljahr 2026/2027 wird das Essen für Grundschüler 5,00 Euro und für Mittelschüler 5,80 Euro kosten.

4. Am 20.07.2026 wurde durch das Landratsamt Schwandorf – Gesundheitsamt eine Badewasserprobe aus der Badestelle Höllohe entnommen.
Laut Befundmitteilung des Bayerischen Landesamtes für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit Erlangen, entspricht die Probe den bakteriologischen Anforderungen.

5. An der Regensburger Straße entsteht ein zeitgemäßer Vollsortimenter mit rund 1.500 m² Verkaufsfläche, klimafreundlicher Technik und einem eigenständigen Getränkemarkt mit 795 m². Der Standort wächst spürbar – und stärkt die wohnortnahe Versorgung der Region langfristig.
EDEKA und der Bauherr investieren in die Modernisierung des Standorts. Dafür wird das Gebäude des Bestandsmarkt abgerissen. Zugleich zieht neues Leben ein: Im benachbarten Gebäude wird zusätzlich ein eigenständiger Getränkemarkt entstehen. So wächst die Verkaufsfläche deutlich – und die Menschen in der Region profitieren von einer nachhaltig gestärkten Nahversorgung.
Die Kundinnen und Kunden erwartet künftig ein großzügiges Einkaufserlebnis: bediente Frischetheken für Fleisch, Wurst, Käse und Fisch, eine Backstube mit Café- und Sitzbereich zum Verweilen sowie moderne Self-Checkout-Kassen für einen schnellen Einkauf. Auch beim Klimaschutz setzt der Neubau Maßstäbe – eine energieeffiziente CO_2-Kälteanlage, kombiniert mit Wärmepumpe und Photovoltaik, sorgt für einen klimafreundlichen Betrieb. Der Getränkemarkt und der benachbarte Norma Discount-Markt runden das Angebot am selben Standort ab.
Für Mobilität ist ebenfalls gesorgt: 163 Pkw-Stellplätze stehen bereit, zwei davon mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge. Weitere Stellplätze sind für den späteren Ausbau der Ladeinfrastruktur vorgerüstet – die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Erweiterung sind damit geschaffen. Der Baubeginn ist für Herbst 2026 vorgesehen;

die Eröffnung ist für Herbst 2027 geplant.

Das Projekt auf einen Blick:
Standort: Regensburger Straße 77, 93158 Teublitz
Verkaufsfläche EDEKA-Markt: rund 1.500 m²
Ergänzung: Umbau des Bestandsmarktes zum eigenständigen Getränkemarkt: 795 m²
Grundstück: 163 Stellplätze, 2 für E-Ladeinfrastruktur ausgestattet, ein weiterer Teil der Stellplätze wird vorgerüstet
Baubeginn: Herbst 2026 · geplante Eröffnung: Herbst 2027
Generalunternehmer: Johann Feldbauer Bau GmbH

Über Modulus Real Estate GmbH
Die Modulus Real Estate GmbH ist ein unabhängiges Immobilienunternehmen mit Fokus auf Investment, Asset Management und Projektentwicklung. Das Unternehmen entwickelt und transformiert Standorte mit dem Ziel, nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Lösungen für Städte und Regionen zu schaffen.

Die Metzgerei Hausner wird voraussichtlich bis Ende 2026 noch vor Ort sein. Der Edeka-Markt schließt bereits im August 2026.

6. Am 27.11.2025 fasste der Stadtrat für die Batteriespeicheranlagen „Solarpark Richthof“ und „Reixenthalhänge“ jeweils Aufstellungsbeschlüsse für vorhabenbezogene Bebauungspläne.
Nach nun vorliegender Rückmeldung des Bayernwerks steht für beide beantragte Stromspeicherprojekte keine ausreichende Netzkapazität zur Verfügung. Ein Netzanschlusspunkt wird daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht gewährt.
Beide Investoren gaben an, in den nächsten 1-2 Jahren nochmals eine Anfrage zu

stellen. Sie erhoffen sich aufgrund des fortschreitenden Netzausbaus dann eine positive Entscheidung.

Anfragen in öffentlicher Sitzung

1. Stadträtin Unger merkt an, dass auf dem Friedhof in Teublitz im Zeitraum von März bis Juli viel Unkraut gewuchert sei. Zudem seien die Container nicht geleert worden und der Zustand insgesamt sei sehr unansehnlich gewesen. Sie bittet darum, dies an das gKU weiterzugeben.
   Erster Bürgermeister weiß zu berichten, dass dies im Zusammenhang mit einem personellen Wechsel stand. Ein Mitarbeiter sei ausgeschieden und seitdem der neue Mitarbeiter die Arbeit aufgenommen habe, sei der Friedhof wieder in einem gepflegten Zustand. Auch die defekte Tür der Männertoilette sei inzwischen repariert.

Ende der Sitzung: 20:45

Der Vorsitzende: **Die Niederschriftführerin:**

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Manuela Mandl
Niederschriftführerin

Stadt Teublitz
Platz der Freiheit 7
93158 Teublitz

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 24.09.2026 um 18:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötlsteinstraße 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	
Bitterbier, Andreas	
Ferstl, Andreas	
Fleischmann, Georg	
Frey, Markus	
Frey-Forster, Renate	
Haberl, Matthias	
Höcker, Sabrina	
Kruschwitz, Johanna	
Liebl, Benjamin	
Liebl, Jasmin	
Mauerer, Florian	
Meier, Michael	
Menacher, Marcel	
Niederalt, Georg	
Pretzl, Markus	
Rottinger, Mathias	
Sander, Sven	
Schmid, Johann	
Unger, Marlene	
Woppmann, Simon	
Niederschriftführer	
Mandl, Manuela	
Verwaltung	
Eichinger, Sabine	
Härtl, Franz	
Janus, Doris	

Nicht anwesend waren:

Funktion **Name, Vorname**	**Bemerkung**

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

. Begrüßung

. Genehmigung der Niederschrift

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz mit integriertem Grünordnungsplan" der Stadt Teublitz
- Billigung des Planentwurfs für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB bzw. für die öffentliche Auslegung und Anhörung der Fachstellen nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

2. Breitbandversorgung in der Stadt Teublitz;
- Aufkündigung des eigenwirtschaftliches Ausbaus durch den Kooperationspartner LEONET
- Gigabitförderung des Bundes

3. Abschluss eines Wasserlieferungsvertrages mit den Stadtwerken Maxhütte-Haidhof

4. Festlegung der Standgeldordnung für den Weihnachtsmarkt 2026

5. Terminbestimmung und Rahmen für das Teublitzer Bürgerfest 2027

. 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 **30.07.2026** wird genehmigt.

Abstimmung:

21 zu 0

Beschluss-Nr. 100

Aufstellung des Bebauungsplanes "Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz mit integriertem Grünordnungsplan" der Stadt Teublitz
- Billigung des Planentwurfs für das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB bzw. für die öffentliche Auslegung und Anhörung der Fachstellen nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Stadtrat der Stadt Teublitz beschloss in seiner Sitzung am 07.04.2022 mit Beschluss Nr. 42, dass an einer Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebietes an der Autobahnanschlussstelle am gleichen Standort weiterhin festgehalten wird.

Es soll für diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ aufgrund des Urteils vom 05.10.2021 des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Planungsaufträge wurden an die Ing.-Büros TB Markert aus Nürnberg (Bebauungsplan) und an das Büro Dr. Schober aus Freising (Grünordnungsplan, Umweltbericht, Ausgleichsplanung) vergeben.

Bevor in das Verfahren wieder eingestiegen werden konnte, war vorerst der Flächennutzungsplan zu ergänzen sowie der Landschaftsplan neu aufzustellen. Diese Bauleitplanverfahren sind mit Bekanntmachung der Genehmigung und des Feststellungsbeschlusses seit 03.12.2025 nun abgeschlossen.

Die nun vorliegenden Planunterlagen stellen sich wie folgt dar:

Bebauungsplan

1. **Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ mit integriertem Grünordnungsplan**
   [TB-Markert u. Büro Dr. Schober GmbH, Stand 24.09.2026]

Die Lage an der Autobahnanschlussstelle Teublitz (Fl.Nr. 461, Gemarkung Teublitz und die Gesamtgröße (ca. 21 ha) haben sich gegenüber der Planung zum ursprünglichen Satzungsbeschluss (Fassung vom 18.02.2021) nicht verändert. Ebenso verbleibt die Aufteilung hinsichtlich der Art der Nutzung (Gewerbe- und Industriegebiet gem. §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung - BauNVO) gleich.
Das Gewerbegebiet (GE) umfasst ca. 1,3 ha und das Industriegebiet (GI) 13,9 ha. Der Burgerweihergraben bildet weiterhin die Grenze zwischen den beiden Gebieten. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,8. Die Gebäudehöhen sind mit 10 m im Gewerbegebiet und 15 m im Industriegebiet unverändert. Dies erfolgte durch Festsetzung der jeweils auf den einzelnen Parzellen zulässigen Maximalhöhe der Oberkante der baulichen Anlagen (OK). Damit ist die Höhe der Grundstücke auch am gegebenen Gelände angepasst.

Der Bebauungsplan wurde insbesondere in folgenden Punkten gegenüber der ursprünglichen Fassung geändert:

- größere Parzellierung/Teilflächen
  GI: 5 Teilflächen mit einer Größe von ca. 2,40 ha – 3,98 ha
  GE: 2 Teilflächen mit einer Größe von 5.471 qm und 6.257 qm
- Die Erschließungsstraße wurde aufgrund der größeren Parzellen nach Süden verschoben.
- Die Geländehöhen wurden je Teilfläche konkret angegeben. Es erfolgte eine Terrassierung.
- Ein Regenrückhaltebecken und öffentlich Entwässerungsgräben wurden ergänzt
- Auf den privaten Grundstücken sind Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser vorgesehen.
- Private Grünflächen sind angrenzend zur freizuhaltenden Fläche in Richtung Burgerweihergraben auf den Parzellen1 - 4 festgesetzt. Auf Höhe der Parzelle 5 befindet sich eine öffentliche Grünfläche sowie Flächen für die Versorgung mit Elektrizität und Wasser.
- Zahlreiche bauliche Festsetzungen wurden angepasst bezüglich Themen wie Klimaschutz und Nachhaltigkeit (z. B. Gründach, Fassadenbegrünung, Photovoltaik, Beleuchtung)

Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan

Vorgaben zu übergeordnete Planungen (Landesentwicklungsprogramm LEP, Regionalplan, Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan) wurden aktualisiert bzw. angepasst.
Die Ergebnisse sämtlicher vorliegenden Gutachten (siehe Anlage zur Beschlussvorlage) wurden eingearbeitet und zusammenfassend dargelegt.

Zudem wird in der vorliegenden Begründung zu dieser Bauleitplanung erläutert, welche Voraussetzungen vorliegen, warum von der regionalplanerischen Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden kann, um vom Anbindegebot gemäß LEP Bayern 3.3 (Z) abzuweichen. Aufgrund der Topographie, schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ist kein geeigneter angebundener Standort im Stadtgebiet vorhanden.

Ebenso wird dargelegt, dass das Plangebiet des Bebauungsplans innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „(37) Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst“ liegt. Die Fläche ist jedoch durch die starke Lärmbelastung von der

A93 mit mehr als 36.000 kfZ/Tag stark entwertet und kann die Funktionen eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes nicht mehr voll erfüllen. Die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Sicherung bzw. Erweiterung von Arbeitsmöglichkeiten im Stadtgebiet wurden aufgrund fehlender Alternativen für große Gewerbeflächen in die Bewertung mit einbezogen und der ökologischen Ausgleichsfunktion der bestehenden Waldfläche gegenübergestellt.

Der Bebauungsplan sieht Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vor, die dinglich im Grundbuch gesichert werden sollen. In den mit Gehrecht „a“ zu belastenden Flächen, die entlang der zu erhaltenden Waldflächen am Burgerweihergraben verlaufen, ist ein Gehrecht über die vollständige Fläche zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen. Der Bereich soll als „Pausenbereich“ für Angestellte im Industrie- und Gewerbegebiet dienen und wird durch das festgesetzte Gehrecht gesichert. In den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen „b“ ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch zugunsten der Stadt Teublitz einzuräumen. Damit kann eine dauerhafte Pflege und Wartung des geplanten Mulden-Rigolen-Systems gewährleistet werden.

Die geplante Erschließung wird detailliert erläutert. Ebenso wurde die Thematik „Starkregen, Sturzfluten, Hochwasser“ umfassend geprüft. Eine Gefahr für das Leben und die Gesundheit von Personen durch die Bauleitplanung und im geplanten Baugebiet wird ausgeschlossen. Die Situation wird für den Bestand nicht verschlechtert. Zukünftige Maßnahmen zum Überflutungsschutz werden nicht erschwert.

Das neue Grünordnungskonzept des Bebauungsplans ist ebenfalls in der Begründung zu finden. Es gibt Pflanzvorgaben auf privaten und öffentlichen Flächen. Von den ca. 21 ha werden ca. 2,7 ha als Waldflächen erhalten und ca. 1,5 ha temporär beansprucht und anschließend zu gleichwertigen bzw. höherwertigen Biotopen entwickelt.

Auch das Ausgleichskonzept bzw. die Ausgleichsplanung wurde an den aktuell geltenden Leitfaden zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angepasst und in der Begründung erläutert.
Neben Ausführungen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs wurden im Umweltbericht sämtliche Schutzgüter sowie auch alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.

<u>Ausgleichsplanung:</u>

2. **Lageplan Bestand und Eingriffsermittlung**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
3. **Eingriffsbilanzierung (Tabellenform)**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
4. **Ökokonto- und Ausgleichsflächenbilanzierung (Tabellenform)**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
5. **Lageplan Ausgleichsfläche „Samsbacher Forst“, Bestand und Ausgleichsumfang**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
6. **Lageplan Ausgleichsfläche „Große Wiesen“, Bestand und Ausgleichsumfang**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]

Der gegebene naturschutzrechtliche Eingriff durch diese Bauleitplanung wurde gemäß dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Stand 2021) ermittelt. Dabei wird der ursprüngliche Zustand (siehe Lageplan Bestand und Eingriffsermittlung) der geplanten Nutzung gegenübergestellt und der daraus resultierende Eingriff ermittelt (= Eingriffsbilanzierung Tabellenform). Es errechnete sich ein Kompensationsbedarf von **840.610 Wertpunkte.**

Nach dem besagten Leitfaden ist es möglich einen sog. „Planungsfaktor“ auf den Ausgleichsbedarf mit anzurechnen. Aufgrund folgender Festsetzungen im Bebauungsplan

- Dauerhafte Dachbegrünung von Flachdächern ab einer Größe von 200 m²
- Fassadenbegrünung von mind. 20 % der Gebäudefassaden
- Verwendung von LED-Lampen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten für die Leuchtenkonstruktionen im Außenbereich
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in Versickerungsmulden und naturnah gestalteten Flächen und Baumstandorten
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehendem Grün

wurde dieser Planungsfaktor auf 20 % festgesetzt. Somit ergibt sich ein verringerter Kompensationsfaktor von insgesamt **672.488 Wertpunkte**.

Dieser Ausgleichsbedarf wird teilweise durch bereits umgesetzte Ausgleichsmaßnahmen, dem sog. Ökokonto der Stadt Teublitz ausgeglichen. So fließen 357.739 Wertpunkte durch den erfolgten Ausgleich auf den Marktstaudenäckern in Katzdorf (= Retentionsraumflächenpool) mit ein. Außerdem werden insgesamt weitere 66.993 Wertpunkte aus bereits von der Stadt durchgeführten Waldverbesserungs- bzw. umbaumaßnahmen (mit Aufforstungen) auf Privatwaldflächen, welche auf Dauer im Grundbuch gesichert sind, vom städtischen Ökokonto für diese Bauleitplanung abgebucht.

Die noch übrigen Wertpunkte werden durch die beigefügte Ausgleichsplanung „Große Wiesen“ (259.977 Wertpunkte) sowie „Samsbacher Forst“ (= 232.127 Wertpunkte) erbracht. Damit gleicht die Stadt mit dem vorliegenden Ausgleichskonzept insgesamt **916.836 Wertpunkte** aus. Der eigentlich rechtlich notwendige Bedarf wird damit um etwa 244.348 Wertpunkte überschritten. Dieser Wertpunkte-Überhang wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans als frei verfügbares Guthaben an das Ökokonto der Stadt Teublitz gemeldet und dort eingebucht.

In der Ausgleichsbilanzierung nicht enthalten sind die von der Planung berührten Sumpfwälder, welche gesetzlich geschützte Biotopflächen nach § 30 BNatSchG, die einer Ausnahmegenehmigung bedürfen.
Hierzu liegt der Ausnahmeantrag der vorliegenden Unterlage bei.
Für die Sumpfwälder wird extra ein Ausgleich von 6.796 m² Sumpfwald erforderlich, der auf der Ausgleichsfläche „Samsbacher Forst“ 1:1 lebensraumtypen-konform gleichartig und höherwertig erbracht wird.

Die Ausgleichsplanungen „Samsbacher Forst“ und „Große Wiesen“ finden beide außerhalb des Plangebietes statt und sind derzeit alles Ackerflächen.

Auf den Flurstücken 229, 230, 231, 233 der Gmk. Münchshofen (Große Wiesen) werden überwiegend standortgerechte Laub(misch)wälder in Form von Auwäldern mit Waldmantel aufgeforstet, sowie artenreichen Säumen, Staudenfluren und mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland als feuchter bis nasser Standort.

Die Teilflächen der Flurstücke 458, 458/3, 458/4, 458/5,458/7,458/8 sowie die Flurstücke 458/2 und 458/6 der Gmkg. Teublitz (Samsbacher Forst „Bäckerfelder“) sind mit Birken-Moorwälder (§-30 Ausgleich), sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, Waldmantel, mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren überplant.

Damit verbleiben bei der Realisierung des Bebauungsplanvorhabens keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der Naturschutzgesetze.

Artenschutz

7. **Lageplan CEF-Maßnahme „Waldschnepfe“**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand 20.08.2026]
8. **Artenschutzbeitrag (ASB) zu Bebauungsplan mit Grünordnung „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand August 2026]

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung vorgesehen, um Gefährdungen der geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.
Darüber hinaus erfolgt im Artenschutzbeitrag (ASB) die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die als Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan Anwendung finden und unbedingt zu beachten sind. Dies sind z. B. eine ökologische Baubegleitung, der Erhalt und Schutz von geschützten Biotopflächen am Bürgerweihergraben, eine zeitliche Beschränkung von Arbeiten.

Für einige Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung ökologischer Funktionen (sog. CEF-Maßnahmen) durchzuführen, die spätestens zum Zeitpunkt des Eingriffs vollständig wirksam sein müssen. Dies sind:

<u>CEF 1: Ersatz potenzieller Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze in Baumhöhlen</u>

<u>CEF 2: Ausgleich für verlorengehende Bruthabitate der Waldschnepfe</u>
Zum Ausgleich verlorengehender mutmaßlicher Bruthabitate der Waldschnepfe wird eine geeignete Waldfläche entsprechend der Ansprüche der Waldschnepfe erhalten und entwickelt. Vorgesehen ist eine ca. 1,2 ha große Teilfläche auf dem Flurstück Nr. 967/19, Gemarkung Katzdorf (südlicher Teil des Flurstücks), die sich im Eigentum der Stadt Teublitz befindet. Die Fläche liegt im Samsbacher Forst in funktionalem Zusammenhang mit der betroffenen lokalen Population und im erreichbaren Umfeld (Flugradius).

Die Eignung dieser Fläche zur Erhaltung und Entwicklung günstiger Bruthabitate für die Waldschnepfe wird als sehr hoch eingeschätzt. Zur Aufwertung sind verschiedene Maßnahmen geeignet und können hier auch umgesetzt werden, wie z. B.

- Wiedervernässung / Anhebung des Grundwasserstandes durch Schließung von Entwässerungsgräben / Rückbau von Drainage,
- Förderung von feuchten bis nassen Sonderstandorten durch Anlage kleiner Senken mit Flachwasser oder Kleingewässer,
- Freistellung von Lichtungen mit Quellbereichen.
- Entwicklung / Pflege von Waldlichtungen und Blößen,
- Auflichtung bei geschlossenem Kronendach und fehlender Krautschicht,
- Einbringen / Belassen von Wurzeltellern und liegendem Totholz.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplans jeder Parzelle gem. dem vorliegenden Untersuchungsbericht (Anlage 10) „Geräuschkontingente“ für Tag und Nacht zugewiesen. Für die Immissionsorte im Ortsteil Katzheim wurde der Planwert für die Kontingentierung so gewählt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 3 dB unterschritten werden.

Zudem wurden auch in der Begründung Ausführungen zum Anlagen- und Verkehrslärm ergänzt.

Aus dem planbedingten Verkehrsaufkommen ergeben sich auf öffentlichen Verkehrswegen im ungünstigsten Fall Pegelerhöhungen um 1 dB, welche üblicherweise nur unter laborähnlichen Bedingungen wahrgenommen werden können. Pegel über dem Schwellenwert zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) werden nicht weiter erhöht. Eine Maßnahmenrelevanz ergibt sich daher nicht.

Weitere umweltbezogene Unterlagen

Als weitere, teilweise umweltbezogene, Unterlagen wurden noch folgende, teilweise aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplanverfahren schon bekannte Gutachten den Bebauungsplanunterlagen als Anlage beigefügt:

9. **FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE6739-301 „Regentalhänge bei Hirschling“**
   [Büro Dr. Schober GmbH, Stand August 2026]
10. **Schalltechnische Untersuchung, Bericht. Nr. 1531_1**
    [ab cosultants, Stand 17.09.2026]
11. **Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ der Stadt Teublitz**,
    [GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Stand 02.12.2024]
12. **Baugrundgutachten zu Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz**
    [Tauw GmbH, Stand 14.10.2020]
13. **Standortanalyse zur Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Teublitz**
    [Markt und Standort-Beratungsgesellschaft mbH, Stand Oktober 2024]
14. **Klimagutachten zum Planvorhaben „Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“**
    [Dr. Dütemeyer Umweltmeteorologe, Stand 16.12.2024]
15. **Teublitz -Abflussmessungen zur hydrologischen Beweissicherung zur Errichtung eines Gewerbegebietes**
    [Piewak & Partner GmbH, Stand 24.01.2024]
16. **Lageplan Entwässerung der privaten Bauflächen (Schemaschnitt)**
    [S² Beratende Ingenieure, Stand Juli 2026]
17. **Hydraulischer Nachweis Ausgleichsfläche „Große Wiesen“**
    [S² Beratende Ingenieure, Stand 11.09.2026]

Grün: neue Gutachten/Informationen
Schwarz: Informationen lagen bereits beim vorherigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplanverfahren mit aus)

Dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.09.2026 liegt nun einschließlich der genannten Anlagen und Gutachten dem Stadtrat zur Billigung vor.

Der von der Stadt Teublitz zur Begleitung des Bauleitplanverfahrens beauftragte Rechtsanwalt Mathias Reitberger empfiehlt mit Schreiben vom 18.09.2026 noch folgende Änderungen im Begründungstext zur Planung:

Zum Punkt „Anbindegebot“ - Begründung für das vorliegende Bebauungsplanverfahren:

Zudem gilt nach § 3a LEP die Ausnahme der Anlage zum LEP, Ziff. 3.3 zweiter Spiegelstrich in der Fassung der Teilforstschreibung 2018 fort, wonach ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant werden kann, wenn kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist. Das Gebiet liegt unmittelbar neben der Autobahnanschlussstelle Teublitz der BAB 93. Zudem wurden im Bebauungsplan Einzelhandelsnutzung auf sämtlichen Flächen ausgeschlossen. Geeignete Alternativstandorte sind nicht vorhanden; insoweit kann auf obige Ausführungen verwiesen werden.

S. 18

Zum Punkt „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet“ - Begründung für das vorliegende Bebauungsplanverfahren:

Begründung für das vorliegende Bebauungsplanverfahren:

Die Fläche ist durch die starke Lärmbelastung durch die A93 mit mehr als 36.000 kfZ/Tag stark entwertet und kann die Funktionen eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes nicht erfüllen. Insoweit stellt sich der Bereich des Bebauungsplans bereits als vorbelastetes Vorbehaltsgebiet dar. Darüber hinaus weist die nähere Umgebung diverse Bereiche auf, die der Landschaft nach wie vor zur Verfügung stehen und die die Funktion des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes weiter erfüllen. Auf der anderen Seite steht das Erfordernis der wirtschaftlichen Entwicklung und Stärkung der Region sowie dem Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diese wirtschaftliche Entwicklung sowie die Sicherung bzw. Erweiterung von Arbeitsmöglichkeiten im Stadtgebiet werden aufgrund fehlender Alternativen für große Gewerbeflächen in die Bewertung mit einbezogen und der ökologischen Ausgleichsfunktion der bestehenden Waldfläche gegenübergestellt und gegenüber dem vorbelasteten Teil des Vorbehaltsgebietes in Anbetracht das für- und widerstreitende Belangen als vorrangig erachtet.

S. 21

Forstwirtschaft

Die regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Auf die Anlage von Wäldern um die Truppenübungsplätze Grafenwöhr und Hohenfels soll hingewirkt werden.

Der Wald im Bereich der Bau- und Erschließungsflächen wird durch das Vorhaben beeinträchtigt. Dennoch weisen die nähere und weitere Umgebung eine große zusammenhängende Waldfläche auf, die nach wie vor die Waldfunktionen erfüllen. Auf der anderen Seite steht das Erfordernis der wirtschaftlichen Entwicklung und Stärkung der Region sowie der Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen. Diese wirtschaftliche Entwicklung sowie die Sicherung bzw. Erweiterung von Arbeitsmöglichkeiten im Stadtgebiet werden aufgrund fehlender Alternativen für große Gewerbeflächen in die Bewertung mit einbezogen und der ökologischen Ausgleichsfunktion der bestehenden Waldfläche gegenübergestellt. Die Belange der Wirtschaft und der Erhalt und der Schaffung von Arbeitsplätzen werden gegenüber den Belangen des Vorbehaltsgebietes in Anbetracht der für- und widerstreitenden Belange als vorrangig erachtet.

S. 23

Außerdem schlägt Rechtsanwalt Reitberger vereinzelt redaktionelle Änderungen im Bereich der Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Diese dienen in erster Linie der besseren Verständlichkeit bzw. der Konkretisierung der Festsetzung. Einige Festsetzungen (wie z. B. bei Vorgaben zur Außenbeleuchtung oder zur Durchführung von Artenschutzmaßnahmen) sollen besser in Form von Hinweisen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Zudem sollte nach Herrn Reitberger die Höhe der Gebäude nicht durch Festlegung der Geländeoberkante definiert werden. Dies erfolgt nun mit dem Wortlaut „Gebäudeunterkante“. Auch sollen die zu messenden zulässigen Höhen genauer auf die unterschiedlichen

Dachformen abgestimmt sein. Solaranlagen sollen die Attikahöhe um bis zu 2 Meter überschreiten dürfen und sind nicht zur Bemessung der Gebäudeoberkante mit heranzuziehen.

Bei dem Themenpunkt Abgrabungen und Aufschüttungen schlägt er vor, dass im Einzelfall von den Geländeoberkanten bis zu 2 Meter abgewichen werden darf, wenn die Funktionsweise der geplanten Gebäude dies zwingend erfordert.

Alle diese genannten Ergänzungen, Vorschläge und redaktionelle Änderungen wurden bereits in den vorliegenden Planunterlagen eingearbeitet.

Herr Merdes und Herr Garkisch vom Ing.-Büros TB Markert stellen dem Gremium den Bebauungsplan anhand einer Präsentation vor.

Anschließend stellt Stadtrat Woppmann einen formellen Antrag zur Vertagung des Tagesordnungspunktes:

„Wir stehen heute vor einer Entscheidung von immenser Tragweite für die Zukunft unserer Stadt.
Bevor ich mich aber zu den inhaltlichen Abgründen dieses Vorhabens äußere, muss ich aus verfahrensrechtlichen Gründen einen formellen Antrag stellen, der dieser Debatte vorausgehen muss.
Ich beantrage gemäß der Geschäftsordnung des Stadtrats die Vertagung des heutigen Tagesordnungspunktes zur Billigung des Planentwurfs. Der vorliegende Beschlussgegenstand ist derzeit nicht beschlussreif und nicht zur öffentlichen Auslegung geeignet.

Wenn wir als Stadtrat einen Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB fassen, garantieren wir gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern und den Fachbehörden, dass uns ein ausgereiftes, konsistentes und rechtssicheres Dokument vorliegt.
Das vorliegende Unterlagenpaket umfasst hunderte Seiten hochkomplexer Gutachten. Die Vorbereitungszeit von gerade einmal rund einer Woche ist für ehrenamtliche Stadträte ohnehin an der Grenze des Zumutbaren.

Hinzu kommt: Die Dokumente wurden im Ratsinformationssystem nicht nur sehr spät eingestellt, sondern sie sind zwischenzeitlich wieder verschwunden. Unter solchen Bedingungen ist eine sorgfältige Mandatsausübung unmöglich. Ich kann in diesem Moment nicht garantieren, ob die Dateien, die ich vor Tagen durchgearbeitet habe, identisch sind mit dem Stand, der aktuell online steht.

Außerdem stellt jeder, der den offiziellen Entwurf der Begründung und des Umweltberichts aufmerksam liest, fest, dass uns hier kein fertiger Entwurf vorgelegt wird, sondern ein unfertiges Arbeitspapier voller Mängel, Platzhalter und interner Zweifel der Gutachter.

Im Dokument befinden sich noch sichtbare Arbeitskommentare der Planungsbüros. Auf Seite 80 steht wörtlich unter Kapitel 8: „xxx - Bitte an Fr. Janus Verfahrenshinweise noch zu ergänzen“. Unter Kapitel 7 stehen Kommentare wie „Anpassung notwendig“ und „Datumsstände und Anlagen sowie Anlagenverweise final nochmals überprüfen und anpassen“.

An mehreren Stellen fragen die Gutachter intern selbst an, ob ihre Daten überhaupt noch stimmen. Unter Kapitel 2.1 stehen Kommentare wie „Frage an Frau Janus ob aktuell!“ in Bezug auf Baugrundgutachten und Lärmschutzuntersuchungen aus dem Jahr 2020. Auch bei den Waldameisen heißt es „Aktualität mit Frau Janus nochmals abstimmen“.
Im Text finden sich Verweisfehler wie „siehe Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden

werden“ bei zentralen Abschnitten zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Wie schludrig hier gearbeitet wurde, gipfelt in der Bauablaufbeschreibung für Bodenaushub und Altlasten auf Seite 28. Dort wird vorgeschrieben, dass bei Auffälligkeiten des Bodens „unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen ist“. Wir befinden uns hier im Landkreis Schwandorf. Wenn das Rathaus und die Gutachter Dokumente vorlegen, bei denen zuständige Behörden aus über 150km entfernten Landkreisen aus Altvorlagen hineinkopiert werden, zeigt das: Dieses Dokument hat keine qualifizierte Endkontrolle durchlaufen!

Ein Dokument, in dem zuständige Behörden falsch angegeben sind, in dem die eigenen Fachplaner intern fragen, ob fünf Jahre alte Gutachten überhaupt noch gültig sind, das voll von „xxx“ Platzhaltern ist und das wegen technischer Probleme im Ratsinformationssystem nicht verlässlich geprüft werden konnte, kann der Stadtrat rechtssicher weder billigen noch öffentlich auslegen lassen. Ich fordere den Bürgermeister auf, diesen Entwurf zuerst von den Büros ordnungsgemäß fertigstellen zu lassen. Ich bitte um Abstimmung über diesen Antrag.“

Das Gremium stimmt über den vorgelegten Antrag zur Geschäftsordnung ab.

Dieser wird mit 3:18 Stimmen abgelehnt.

Stadtrat Woppmann ergreift erneut das Wort für eine inhaltliche Stellungnahme:

„Jetzt kommen wir zur inhaltlichen Substanz dieses Vorhabens.
Wir beraten diesen Bebauungsplan im Jahr 2026. Es ist ein Jahr, in dem niemand mehr die Augen vor den dramatischen Folgen der Klimakrise verschließen kann.
Wir erleben in Deutschland und in Bayern ein weiteres Jahr mit erschreckenden Wetterextremen.

Deutschland verzeichnet in den vergangenen Hitzesommern laut offiziellen Erhebungen des Robert Koch-Instituts und des Umweltbundesamtes regelmäßig mehrere tausend hitzebedingte Todesfälle pro Jahr. Allein im Extremjahr 2022 waren es bundesweit über 4500 Hitzetote, in den Folgejahren blieben die Zahlen auf alarmierend hohem Niveau. Hitze ist mittlerweile das tödlichste Wetterextrem in Mitteleuropa.

Flüsse und Grundwasserleiter in ganz Bayern melden Niedrigwasser. Auch bei uns im Naabtal sinken die Pegel und die Teublitzer Weiher litten in diesem Sommer unter historischer Trockenheit.
Entlang unserer Straßen kollabieren Altbaumbestände unter Dürre- und Hitzestress.
Und in dieser Situation wollt ihr 20 Hektar intakten Wald roden?

Jeder Blick vor Ort zeigt: Während Fichten und Kiefern im Umland vertrocknen, steht der Wald im Lehmholz dank oberflächennaher Grundwasserzüge kerngesund, tiefgrün und vital da. Dort wächst ein natürlicher, klimaresilienter Zukunftswald mit gesunden Laubhölzern nach. Dieser Wald ist unsere Lebensversicherung. Er kühlt das Lokalklima, speichert CO2 und ist der natürliche Schwamm, der das Wasser in der Region hält und die Teublitzer Weiher speist. Diesen Wald abzuholzen ist angesichts der Klimakrise ein politischer Offenbarungseid.

Wer nicht auf die Natur hört, sollte wenigstens auf die staatlichen Fachbehörden hören. Was uns die Verwaltung hier verschweigt oder schönredet, ist eine Wand aus amtlichem Widerstand:
Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Schwandorf hat offiziell Widerspruch nach §7 BauGB eingelegt. Die Forstbehörde stellt klar fest, dass hier ein

raumbedeutsamer regionaler Klimaschutzwald vernichtet wird und das Vorhaben den Zielen des Waldfunktionsplanes und des Regionalplanes Oberpfalz-Nord direkt widerspricht.

Die Untere Naturschutzbehörde bezeichnet die Pläne als „kaum möglich und sehr fragwürdig“ und stellt fest, dass der Standort den Zielen des Landschaftsplanes widerspricht.
Das städtische Klimagutachten ist eine Mogelpackung. Es beruht auf keinerlei neuen Datenerhebungen, sondern lediglich auf einer theoretischen Plausibilitätsprüfung.

Erinnert sich hier im Raum noch jemand an das Jahr 2021? Damals hat uns der bayerische Verwaltungsgerichtshof den ersten Bebauungsplan um die Ohren geschlagen. Wer heute glaubt, man könne dieselben Mängel mit einem kosmetisch aufgehübschten Text überdecken, führt die Stadt Teublitz sehenden Auges in die nächste krachende Niederlage vor Gericht.

Kommen wir zum ökonomischen Kern, zum Kosten-Nutzen-Verhältnis. Uns wird gebetsmühlenartig erzählt, dieses Gewerbegebiet bringe Wohlstand, Arbeitsplätze und sprudelnde Gewerbesteuereinnahmen.

Aber das angebliche Heilsversprechen der Gewerbesteuereinnahmen ist eine klassische Milchmädchenrechnung. Wer sich mit Kommunalfinanzen auskennt, weiß: Steigende Gewerbesteuereinnahmen führen zeitversetzt zu sinkenden Schlüsselzuweisungen des Freistaates Bayern.
Unter dem Strich bedeuten höhere Brutto-Steuereinnahmen keineswegs automatisch mehr Netto-Geld für unsere Stadtkasse.

Lasst uns ehrlich über die Kosten sprechen. Wenn wir uns die infrastrukturellen Herausforderungen anschauen, wird klar, in welches finanzielle Abenteuer sich die Stadt begibt:
Das Gelände weist eine Hangneigung von bis zu 25 Metern auf. Um hier ebene Gewerbeflächen zu schaffen, müssen gigantische Mengen Erdreich bewegt werden.

Das Baugrundgutachten belegt, dass der Boden versiegelungs- und versickerungsfähig ist. Bei einem Starkregenereignis von 100 mm fallen auf 20 Hektar Fläche 20‘000 Kubikmeter Wasser an. Die Bewältigung dieser Wassermengen erfordert extrem teure, technische Sonderbauten.
Was kostet uns das? Die Dimension aus den Planungen ist längst klar: Setzt man die Entwicklung eines solch schwierigen Terrains mit Straßen, Abwasseranlagen, Wasserversorgung, Ausgleichsflächen und Grunderwerb in Relation zu realistischen Verkaufspreisen für den Grund, wird dieses Gewerbegebiet zu einem Draufzahlgeschäft für die Teublitzer Steuerzahler.

Wir kennen dieses Problem doch schon. Beim Gewerbegebiet Teublitz Süd-Ost lagen die rechnerischen Gesamtkosten deutlich über dem Verkaufspreis. Die Zeche für diese massive Subventionierung zahlte der Steuerzahler.
Und was ist der Nutzen? Wer siedelt sich an der Autobahn an? Es sind vorrangig flächenintensive Logistikbetriebe, Lagerhallen und Autohöfe. Diese Branchen verbrauchen extrem viel Grund und Boden, erzeugen Lärm und Schwerlastverkehr, schaffen aber kaum qualifizierte Arbeitsplätze vor Ort und verlagern ihre Gewinne oft über Konzernstrukturen, sodass bei der Gewerbesteuer für Teublitz am Ende fast nichts hängenbleibt.

Das städtische eigene Standortgutachten vom Oktober 2024 entlarvt das Argument des „dringenden Bedarfs“:
Die Gutachter haben für die Stadt Teublitz bis zum Jahr 2036 einen tatsächlichen lokalen Bedarf von gerade einmal 8 Hektar ermittelt.
Um diesen lokalen Bedarf von 8 Hektar zu decken, wollt ihr 20 Hektar regionalen Klimaschutzwald vernichten?

Die restlichen 12 Hektar sollen rein überregionalen, exogenen Logistik-Anfragen dienen. Es ist nicht die Aufgabe der Stadt Teublitz, ihre wertvollsten ökologischen Ressourcen zu opfern, um den Flächenbedarf für den überregionalen Transitverkehr abzudecken.

Meine Damen und Herren,
dieser Planentwurf ist formell unfertig und voller Fehler.
Er stützt sich auf vollständige und von Gutachtern selbst hinterfragte Daten.
Er missachtet den formellen Widerspruch der Forstbehörde.
Er zerstört einen nachweisliche vitalen Zukunftswald mitten in der Klimakrise.
Und er setzt die Stadt Teublitz einem unkalkulierbaren finanziellen Verlustrisiko aus.

Wir als Stadträtinnen und Stadträte werden uns in Zukunft ganz besonders der Frage stellen müssen, warum wir nicht mehr gegen die Klimakrise getan haben. Gerade als Stadtrat muss man sich von den nachfolgenden Generationen die Frage gefallen lassen: Warum habt ihr unsere Umwelt kaputt gemacht? Heute haben wir die Möglichkeit, dieses absurde Prestigeprojekt zu stoppen. Teublitz braucht dieses Gewerbegebiet an der A93 nicht.“

Stadtrat Menacher führt aus, dass er sich in einigen Punkten den Ausführungen von Stadtrat Woppmann anschließen könne. Die AfD habe aus dem Wahlkampf heraus das Versprechen gegeben, gegen das Gewerbegebiet zu stimmen. Daher würden Stadtrat Rottinger und er den Beschluss ablehnen.

Stadtrat Pretzl äußert sich für die Fraktion der Freien Wähler mit folgendem Statement:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister, liebe Kolleginnen und Kollegen,

zunächst danke ich der Verwaltung und den beteiligten Planungsbüros im Namen unserer Fraktion für die umfangreiche Vorbereitung. Die vorliegenden Unterlagen stecken voller Arbeit, das erkennen wir ausdrücklich an.

Wir Freie Wähler haben das Industrie- und Gewerbegebiet an der Autobahnanschlussstelle von Anfang an kritisch begleitet, und an dieser Haltung hat sich nichts geändert. Hier geht es um eine große Fläche, um Wald und um Natur, die zu unserer Heimat gehört. Solche Eingriffe lassen sich nicht rückgängig machen, deshalb verdienen sie besondere Sorgfalt.

Heute entscheiden wir aber nicht über ein Ja oder Nein zum Gewerbegebiet. Heute geht es darum, ob die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und den Fachstellen vorgelegt werden. Das halten wir für richtig. Gerade nach der Vorgeschichte dieses Verfahrens muss es sauber, transparent und nachvollziehbar geführt werden. Bürgerbeteiligung ist für uns Freie Wähler kein lästiger Pflichtschritt, sondern der Kern guter Kommunalpolitik.

Die Unterlagen sind allerdings so umfangreich, dass kaum jemand sie ohne Erläuterung durcharbeiten kann. Deshalb regen wir an, dass die Stadt während der Auslegung eine öffentliche Informationsveranstaltung anbietet. Dort sollen die Planer die wesentlichen Inhalte erklären, und die Bürgerinnen und Bürger sollen ihre Fragen direkt stellen können. Das Engagement der Bürgerinitiativen schätzen wir, es gehört zu einer lebendigen Demokratie. Aber die Stadt darf das Feld der Information nicht allein ihnen überlassen. Jede Bürgerin und jeder Bürger soll die Möglichkeit haben, beide Seiten zu hören und sich dann selbst ein Urteil zu bilden. Wer beteiligen will, muss auch informieren.

Erst wenn alle Stellungnahmen vorliegen und ordentlich abgewogen sind, kann dieser Stadtrat verantwortungsvoll entscheiden. Diese Entscheidung behalten wir uns ausdrücklich vor. Unsere Zustimmung heute ist deshalb keine Vorfestlegung, sondern ein Bekenntnis zu einem ordentlichen Verfahren.

Wir verbinden sie mit klaren Erwartungen. Die rechtlichen Voraussetzungen für diesen Standort müssen belastbar begründet und die Frage nach Alternativen ehrlich beantwortet werden. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft muss tatsächlich gleichwertig sein und nicht nur auf dem Papier aufgehen. Und die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner, etwa beim Verkehr und beim Lärm, müssen ernst genommen werden.

Wir verschließen uns nicht der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Stadt. Arbeitsplätze vor Ort sind uns wichtig. Aber wirtschaftliche Interessen und der Schutz unserer Landschaft müssen fair gegeneinander abgewogen werden, und zwar auf vollständiger Grundlage.

Wir stimmen heute für ein ordentliches Verfahren. Über das Gewerbegebiet selbst entscheiden wir, wenn alle Fakten auf dem Tisch liegen."

Stadtrat Ferstl legt dar, dass sich die SPD-Fraktion seit über 12 Jahren mit diesem Thema beschäftige. Seine Fraktion werde dem Beschluss zustimmen, um die Möglichkeit einer sauberen Aufarbeitung zu gewährleisten.

Für die CSU-Fraktion bringt Stadtrat Niederalt folgende Stellungnahme vor:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

heute stimmt die CSU-Fraktion dem Planentwurf für das Industrie- und Gewerbegebiet zu. Seit über zehn Jahren gibt es hierzu intensiven diskursiven Widerstand der Umweltorganisationen. Wir haben diesen Dialog ernst genommen, alle berechtigten Sorgen geprüft und in die Planungsprozesse integriert. Unser Ziel ist es, Wirtschaftskraft zu stärken, Arbeitsplätze zu sichern und gleichzeitig Umwelt- und Gesundheitsinteressen verantwortungsvoll zu schützen.

Wir setzen auf klare Abwägungen: wirtschaftliche Standortvorteile, faire Chancen für lokale Unternehmen und den Ausbau moderner, nachhaltiger Infrastrukturen. Der Plan beinhaltet umfassende Umwelt- und Lärmschutzauflagen, gesteuerte Flächenwerte, grüne Pufferzonen und strenge Monitoring-, Berichts- sowie Meldepflichten.

Wir stehen fest zu sozialer Gerechtigkeit und Transparenz: Bürgerinnen und Bürger wurden umfassend informiert, und es blieb Raum für sinnvolle Nachbesserungen im Rahmen der Rechts- und Planungsvorgaben.

Zur Legitimation in der Stadt Gesellschaft: wir haben Anfang dieses Jahres, also sehr aktuell, Kommunalwahlen gehabt. Im Ergebnis haben die beiden Fraktionen, welche die Mehrheit bilden, in ihren Wahlprogrammen unmissverständlich sich für das Industrie- und Gewerbegebiet ausgesprochen.

Lassen Sie uns gemeinsam Verantwortung übernehmen: für eine wirtschaftlich starke Region, die ökologische Standards ernst nimmt und die Lebensqualität ihrer Einwohnerinnen und Einwohner schützt."

Beschluss:

Der Stadtrat billigt die vorliegenden Planunterlagen zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz" in der Fassung vom 24.09.2026. Die von Rechtsanwalt Reitberger vorgeschlagenen textlichen Änderungen sind – soweit noch nicht geschehen - vom Planungsbüro Dr. Schober aus Freising bzw. TB Markert aus Nürnberg noch vollständig einzuarbeiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Fachstellen zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahnanschlussstelle Teublitz“ durchzuführen.

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 3

Beschluss-Nr. 101

Breitbandversorgung in der Stadt Teublitz;
- Aufkündigung des eigenwirtschaftlichen Ausbaus durch den Kooperationspartner LEONET
- Gigabitförderung des Bundes

Sachverhalt:

Leonet wird den eigenwirtschaftlichen Glasfaserausbau in Teublitz nicht durchführen. Die eigenwirtschaftliche Ausbauzusage der Leonet aus 2022 wurde im Juli 2026 aufgekündigt, mit der Folge, dass ca. 2.600 Adressen nicht ausgebaut werden.
Die im Hintergrund bestimmende UGG mit Allianz und Telefonica lassen nach Aussage eines Firmenvertreters nur mehr dort den Ausbau zu, wo schon mit den Arbeiten begonnen wurde. In Teublitz wurde dies knapp verpasst. Die Planungen sind fertiggestellt und die notwendigen Genehmigungen liegen vor.

Gleichzeitig stellt das Unternehmen trotz des bestehenden Kooperationsvertrages vom 21.02.2024 den Ausbau von 44 Anschlüssen, unterstützt mit der Richtlinie zur Förderung des Aufbaus von gigabitfähigen Breitbandnetzen im Freistaat Bayern (Bayerische Gigabitrichtlinie - BayGibitR) in Frage. Die Stadt müsste hier für jede Adresse eine Wirtschaftlichkeitslücke von je 1.000 €, insgesamt also 44 T€ übernehmen. 22 T€ davon sind bereits bezahlt. Verwaltungsseits wird vorgeschlagen, beim geförderten Ausbau auf die Vertragserfüllung zu bestehen.
Der Kooperationsvertrag kann nicht einseitig gekündigt werden.

Ein neuer Anlauf ist über mehrere Jahre zu planen. Das Bayerische Förderprogramm BayGigaBitR ist ausgelaufen. Das Bundesförderprogramm Breitband sieht einen jährlichen Förderaufruf vor. Es ist neu eine Bestandsaufnahme und eine aktuelle Markterkundung erforderlich. Ein Förderantrag wäre bis zum 15.09.2027 zu stellen.

Die förderfähigen Kosten betragen je Anschluss 6.000 € bei 2.600 Anschlüssen, also 15,6 Mio. €. 50 bis 70 % der Kosten bezuschusst der Bund, der Freistaat erhöht die Förderung auf bis zu 90 % der Kosten, so dass am Ende 10 %, das wären dann 1,6 Mio. €, die Stadt tragen müsste. Mit dem Ausbau könnte realistisch frühestens 2029 begonnen werden und die Realisierung würde ca. 4 Jahre in Anspruch nehmen.

Eine interkommunale Kooperation würde ggf. die Chancen für eine Förderzusage durch die größere Anzahl der zu schaffenden Anschlüsse erhöhen. Anbieten würde sich hier ein Zusammenschluss mit der Nachbarstadt Burglengenfeld, die ebenfalls beabsichtigen, zum 15.09.2027 einen Förderantrag zu stellen.

Gefördert werden auch Beratungsleistungen. Hierzu zählen die Bestandsaufnahme, die Markterkundung und das Auswahlverfahren mit bis zu 50.000 € je Kommune bei einem Fördersatz von 100 %. Vor Beauftragung von externen Beratern muss der Förderbescheid vorliegen.

Die Breitbandberatung Bayern GmbH mit Sitz in Neumarkt unterstützt die Stadt beim bisherigen Breitbandausbau im Rahmen der Bayerische Gigabitrichtlinie. Herr Eduard Maier, Geschäftsführer der Breitbandberatung Bayern GmbH, informiert den Stadtrat anhand einer Präsentation über den aktuellen Stand und das Verfahren zum Bundesförderprogramm Breitband.

Stadtrat Ferstl erkundigt sich, ob der Zweckverband Städtedreieck als interkommunales Organ eine Förderung beantragen könne.

Eduard Maier berichtet, dass jede kommunale Zweckgemeinschaft antragsberechtigt sei. Insofern könne die Beantragung auch über ein übergeordnetes Organ laufen.

Weiterhin möchte Stadtrat Ferstl erfahren, ob es möglich wäre in Eigenleistung zu gehen oder ob dies förderschädlich wäre.

Eduard Maier erläutert, dass sogenannte Betreibermodelle nicht gewünscht seien. Diese kämen nur zum Zug, wenn kein Angebot abgegeben würde oder dieses nicht wirtschaftlich sei.

Nach Ansicht von Stadtrat Pretzl sei das Stadtgebiet gut ausgebaut. Bis es letztendlich zum Glasfaserausbau komme, könne man Brückentechnologien verwenden. Zukünftig müsse man jedoch trotzdem den Fokus auf Glasfaser setzen und in den neuen Baugebieten sogleich eine Glasfaseranbindung oder Leerrohre vorsehen.

Eduard Maier bestätigt der Stadt Teublitz in der Summe eine gute Versorgung, jedoch gebe es auch Adressen welche nicht gut ausgebaut seien.

Stadtrat Rottinger wirft die Frage auf, was nach den 7 Jahren Förderung passiere.

Eduard Maier erklärt, dass es eine Betriebspflicht gebe und nach 7 Jahren der Vertrag mit dem Netzbetreiber ende. Es sei möglich, dass es nach dieser Zeit kein Kupfernetz mehr gebe.

Stadtrat Rottinger möchte eine Einschätzung der Chancen, ob die Stadt Teublitz im Falle einer Bewerbung bei der Förderung berücksichtigt werde.

Eduard Maier weist darauf hin, dass es hierfür keine Garantie gebe. Es sei kaum möglich vorherzusagen, welche Kommunen sich bewerben und daher schwierig zu beurteilen. Die Markterkundungsergebnisse allerdings würden bei einer Nichtberücksichtigung auch ein Jahr später noch gelten.

Stadtrat Pretzl hakt nach, ob Vertragsfreiheit bestehe oder man gebunden sei.

Eduard Maier bestätigt eine grundsätzliche Vertragsfreiheit, je nach verfügbaren Anbietern.

Erster Bürgermeister Beer schlägt vor, den Beschluss um Nr. 4 zu erweitern:
„Ein Förderantrag für Beratungsleistungen ist zu stellen“.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Erfüllung des bestehenden Vertrags zum Ausbau von 44 Anschlüssen, gefördert im Rahmen Bayerische Gigabitrichtlinie - BayGibitR

einzufordern.

2. Der Breitbandausbau im Stadtgebiet soll über das Bundesförderprogramm Breitband mit Kofinanzierung des Freistaates Bayern erfolgen. Im Jahr 2027 ist fristgerecht ein Förderantrag vorzubereiten und beim Fördergeber einzureichen.
3. Mit der Stadt Burglengenfeld, gegebenenfalls auch mit weiteren Kommunen in der näheren Umgebung, ist über den Abschluss einer interkommunalen Kooperation im Bereich Breitbandausbau zu verhandeln.
4. Ein Förderantrag für Beratungsleistungen ist zu stellen.

Geändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 102

Abschluss eines Wasserlieferungsvertrages mit den Stadtwerken Maxhütte-Haidhof

Sachverhalt:

Im Zuge der Errichtung des neuen Geh- und Radweges straßenbegleitend zur Gemeindeverbindungsstraße zwischen Teublitz und Verau wurde zur Sicherung der Trinkwasserversorgung in Maxhütte-Haidhof und Teublitz eine Trinkwasserverbundleitung hergestellt. Der mit staatlicher Förderung hergestellte Zusammenschluss kann nicht alleine als Notverbund, der nur bei Versorgungsausfällen aktiviert wird, betrieben werden. Schon aus hygienischen Gründen ist ein dauerhafter Durchfluss notwendig. Die Stadtwerke Maxhütte-Haidhof (SWM) wollen regelmäßig eine bestimme Abnahmemenge aus der Teublitzer Wasserversorgung beziehen.

Zurzeit läuft ein neues Wasserrechtsverfahren für die Brunnen in Teublitz. Eine Abgabe von jährlich bis zu 50.000 m³ in das Netz der SWM sind möglich. Zu Vertragsbeginn sollen 12.500 m³ geliefert werden. Diese Menge soll jährlich gesteigert werden, bis die Grenze von 50.000 m³ erreicht ist.

In das Teublitzer Netz soll aktuell nur ausnahmsweise Wasser von der SWM bei Versorgungsengpässen eingespeist werden.

Das Wasserentgelt knüpft an die Menge des tatsächlich gelieferten Wassers an. Die einfachste Lösung ist es, für die Höhe des Wasserentgeltes an eine auf alle verkauften Kubikmeter in der Einrichtung einschließlich der Wassergäste kalkulierte Kubikmetergebühr anzuknüpfen. Dieser Grundfall passt für alle Wasserversorger, die für einen Bemessungszeitraum von maximal vier Jahren eigene Kalkulationen auf der Grundlage des Art. 8 KAG erstellen. Es wäre sogar zulässig, unmittelbar die Höhe der jeweils geltenden Gebühr zugrunde zu legen. Zwar enthält die kalkulierte Wassergebühr auch die Kosten für das gesamte Ortsnetz und die Hausanschlüsse im öffentlichen Straßengrund, also Kosten, die beim Abnehmer nochmals anfallen.

Als Alternative ist vorgesehen, nur einen bestimmten Prozentsatz der jeweils geltenden Wassergebühren zu übernehmen und so besonders zu berücksichtigen, dass der Abnehmer ein eigenes Ortsnetz einschließlich der Hausanschlüsse errichten und betreiben muss. Ein Satz von jeweils 75 % der festgesetzten Verbrauchsgebühren blieb in einem relevanten Einzelfall vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband unbeanstandet.

Es könnte auch ein Festpreis pro Kubikmeter Wasser vereinbart werden. Dieser muss angemessen sein und sich daher am Kostendeckungsprinzip des KAG ausrichten.

Anknüpfungspunkt sind die Gestehungskosten. Diese umfassen von der Begrifflichkeit her die Kosten für die Wassergewinnung, -verteilung und -aufbereitung, also die über Abnehmer bzw. Wassergäste zu verteilenden Kosten. Die Gestehungskosten richten sich nach dem jeweiligen Wassergast. Gemeint sind immer nur die gemeinsam genutzten – insbesondere zentralen – Anlagen. Gestehungskosten sind aber auch die laufenden Betriebskosten. Die Verteilung erfolgt über die Wassermengen.

Bei Verhandlungen mit den SWM wurde die Lösung mit 75 Prozent des jeweils geltenden Wassergebührensatzes für Lieferungen von beiden Seiten als konsensfähig herausgearbeitet.

Versorger	Stadt Teublitz	SWM
Gebühr netto	1,96 €	2,79 €
Maßstab	75%	75%
Preis netto	1,47 €	2,09 €
MWSt-Satz	7%	7%
MWSt	0,10 €	0,15 €
Brutto	1,57 €	2,24 €

Die Verwaltung hat einen entsprechenden Wasserlieferungsvertrag ausgearbeitet. Die bayerische Rechtsprechung betrachtet den Wasserlieferungsvertrag als öffentlich-rechtlichen Vertrag nach Art. 54 ff. BayVwVfG[1] und bejaht entsprechend den Verwaltungsrechtsweg im Streitfall.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, mit den Stadtwerken Maxhütte-Haidhof den Wasserlieferungsvertrag in der vorliegenden Fassung abzuschließen:

Wasserlieferungsvertrag

Zwischen

der Stadt Teublitz, Platz der Freiheit 7, 93158 Teublitz
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Thomas Beer,
(nachstehend „Stadt“ genannt)

und

den Stadtwerken Maxhütte-Haidhof, Am Nußbügl 13, 93142 Maxhütte-Haidhof
vertreten durch den Vorstand Ludwig Haslbeck
(nachstehend „SWM“ genannt)

wird zur gemeinsamen Erfüllung der Aufgabe der Trinkwasserversorgung folgender öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen:

§ 1
Wasserlieferung, Vertragsgebiet

(1) Die Stadt verpflichtet sich, den SWM auf Dauer dieses Vertrags und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Trinkwasser zur Deckung des Wasserbedarfs für das Versorgungsgebiet des SWM bis zum Übergabeschacht auf Flurnummer 433/1 Gemarkung Teublitz zu liefern.

[1] Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz

(2) Die SWM verpflichten sich, der Stadt auf Dauer dieses Vertrags und nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Trinkwasser zur Deckung des Wasserbedarfs für das Versorgungsgebiet der Stadt bis zum Übergabeschacht auf Flurnummer 433/1 Gemarkung Teublitz zu liefern.

§ 2
Bezugspflichten

(1) Die SWM verpflichten sich, das Trinkwasser zur Deckung des Wasserbedarfs für das Vertragsgebiet abzunehmen.

(2) Die Stadt verpflichtet sich, das Trinkwasser zur Deckung des Wasserbedarfs für das Vertragsgebiet abzunehmen.

§ 3
Wasserbeschaffenheit

(1) Das Wasser wird in der gleichen Beschaffenheit wie im Versorgungsgebiet des jeweiligen Lieferers zur Verfügung gestellt. Es entspricht den Vorgaben der Trinkwasserverordnung in der jeweils gültigen Fassung. Der Wasserdruck muss ausreichend sein.

(2) Die jeweiligen Lieferer haben einmal jährlich dem jeweiligen Abnehmer das Ergebnis über die physikalisch-chemischen Untersuchungen des Trinkwassers zu übermitteln.

§ 4
Wassermengen

(1) Die Lieferverpflichtung der Stadt gilt für eine Jahresmenge

- von höchstens 12.500 m³ im ersten Jahr der Belieferung,
- von höchstens 25.000 m³ im zweiten Jahr der Belieferung,
- von höchstens 37.500 m³ im dritten Jahr der Belieferung,
- von höchstens 50.000 m³ ab dem vierten Jahr der Belieferung,

und soll eine Mindestmenge von 1.000 m³ jeden Monat der Vertragsdauer nicht unterschreiten. Die SWM wird mit der Stadt rechtzeitig ergänzende Vereinbarungen treffen, wenn ein regelmäßiges Überschreiten dieser Menge zu erwarten ist, insbesondere wenn Neubauten oder Verbraucher größerer Mengen an die Wasserversorgung der SWM angeschlossen werden sollen. Die Stadt kann größere Mengen nur zur Verfügung stellen, wenn dies technisch möglich ist und er seine übrigen Liefer- bzw. Wasserversorgungsverpflichtungen einhalten kann.

(2) Zur Lieferverpflichtung der SWM wird keine Jahresmenge festgelegt. Die Stadt wird mit den SWM rechtzeitig ergänzende Vereinbarungen treffen, wenn ein regelmäßiger Bedarf zu erwarten ist. Die SWM kann größere Mengen nur zur Verfügung stellen, wenn dies technisch möglich ist und sie ihre übrigen Liefer- bzw. Wasserversorgungsverpflichtungen einhalten kann.

§ 5
Übergabestelle

(1) Das Wasser wird an der Übergabestelle auf dem Grundstück Flurnummer 433/1, Gemarkung Teublitz übergeben. Die Übergabestelle ist zugleich Eigentumsgrenze zwischen den Anlagen der Stadt und der SWM. Die genaue

örtliche Lage und die Gestaltung der Übergabestelle (Bauwerk Übergabeschacht und die dazugehörigen Rohrleitungen und Armaturen) ergeben sich aus der als Anlage beigefügten Darstellung, die Bestandteil dieses Vertrages ist.

§ 6
Anlagen der Abnehmer

Die SWM und die Stadt verpflichten sich als Abnehmer, ihre Anlagenteile nach den behördlichen Vorgaben und den jeweils geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben, zu überwachen und instand zu halten. Sie haben durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass von ihren Eigengewinnungsanlagen keine Rückwirkungen in das öffentliche Netz des jeweiligen Lieferers möglich sind.

§ 7
Wasserentgelt

Das Entgelt für das gelieferte Wasser entspricht 75 Prozent des sich aus der jeweils geltenden Gebührensatzung des jeweiligen Lieferers ergebenden Betrag pro m³ Wasser zuzüglich der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe.

§ 8
Entgeltänderung bei besonderen Verhältnissen

(1) Beide Parteien sind sich darüber einig, dass Verhandlungen stattfinden, wenn

1. sich infolge technischer oder wirtschaftlicher Veränderung oder behördlicher Anordnung die Voraussetzungen, unter denen das Entgelt errechnet und vereinbart wurde, grundlegend ändern und infolgedessen einer Partei die Beibehaltung des vertraglichen Entgelts nicht mehr zugemutet werden kann oder
2. die auf einen gerechten Ausgleich der beiderseitigen wirtschaftlichen Interessen hinzielenden Absichten der Vertragsschließenden nicht mehr erfüllt werden.

(2) Die Parteien sehen zwar von einem Baukostenzuschuss für die zentralen Einrichtungen des Lieferers ab. Werden jedoch für Maßnahmen, die vom Abnehmer mitgenutzte Anlageteile bis zur Übergabestelle betreffen, Verbesserungs- und/oder Erneuerungsbeiträge erhoben, so verpflichtet sich der Abnehmer, sich hierfür an den Investitionskosten angemessen zu beteiligen. Näheres ist in einer Zusatzvereinbarung zu regeln.

§ 9
Abrechnung, Fälligkeit, Zahlungsverzug

(1) Die Wasserentgelte werden halbjährlich abgerechnet. Die Beträge der Abrechnungen werden einen Monat nach Zugang der Zahlungsaufforderung fällig.

(2) Bei Zahlungsverzug können Verzugszinsen in Höhe von zwei Prozent über dem jeweiligen Basiszinssatz in Rechnung gestellt werden.

(3) Abrechnungen, die nicht innerhalb von drei Jahren nach der letzten Ablesung vorliegen, berechtigen den Lieferer nicht mehr zu Nachforderungen.

§ 10
Zahlungsverweigerung, Aufrechnung

(1) Einwände gegen Rechnungen berechtigen zum Zahlungsaufschub oder zur Zahlungsverweigerung nur soweit sich aus den Umständen ergibt, dass offensichtliche Fehler vorliegen, und wenn der Zahlungsaufschub oder die

Zahlungsverweigerung innerhalb von 3 Monaten nach Zugang der fehlerhaften Rechnung oder Abschlagsberechnung geltend gemacht wird.

(2) Gegen Ansprüche des jeweiligen Lieferers kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen aufgerechnet werden.

§ 11
Messeinrichtungen

(1) Die von der Stadt gelieferte Wassermenge wird durch die in der Übergabestelle eingebaute Messeinrichtung (Wasserzähler), die von den SWM gelieferte Wassermenge wird durch die im Wasserwerk Rappenbügl eingebaute Messeinrichtung gemessen. Die Messeinrichtungen müssen den mess- und eichrechtlichen Vorschriften entsprechen.

(2) Der jeweilige Lieferer hat dafür Sorge zu tragen, dass eine einwandfreie Messung der verbrauchten Wassermenge gewährleistet ist. Ebenso ist die Errichtung Überwachung, Unterhaltung, Erneuerung, Verbesserung, Stilllegung und Beseitigung der Messeinrichtungen Aufgabe des jeweiligen Lieferers.

§ 12
Ablesung der Messeinrichtungen

Die Messeinrichtungen werden jeweils zum Ende eines Kalenderhalbjahres durch Beauftragte des jeweiligen Lieferers abgelesen. Der jeweilige Abnehmer ist rechtzeitig vor dem Zeitpunkt der Ablesung vom jeweiligen Lieferer zu verständigen. Ein Beauftragter des jeweiligen Abnehmers kann bei der Ablesung zugegen sein.

§ 13
Nachprüfung der Steuerungs- und Messeinrichtungen

(1) Jeder Vertragspartner kann jederzeit die Nachprüfung der Steuerungs- und Messeinrichtungen durch eine Eichbehörde oder eine staatlich anerkannte Prüfstelle im Sinne des Mess- und Eichgesetzes verlangen.

(2) Die Kosten der Prüfung fallen dem Vertragspartner, der die Überprüfung verlangt hat zur Last, falls die Abweichung die gesetzlichen Verkehrsfehlergrenzen überschreitet, sonst dem jeweiligen Lieferer.

§ 14
Berechnungsfehler

(1) Ergibt eine Prüfung der Messeinrichtungen eine Überschreitung der Verkehrsfehlergrenzen (§ 13) oder werden Fehler in der Ermittlung des Wasserverbrauchs festgestellt, so ist der zu viel oder zu wenig berechnete Betrag zu erstatten oder nachzuentrichten. Ist die Größe des Fehlers nicht einwandfrei festzustellen oder zeigt eine Messeinrichtung nicht an, so ermittelt der jeweilige Lieferer den Verbrauch für die Zeit seit der letzten fehlerfreien Ablesung aus dem Durchschnittsverbrauch des ihr vorhergehenden und des der Feststellung des Fehlers nachfolgenden Ablesezeitraums oder aufgrund des vorjährigen Verbrauchs durch Schätzung. Die tatsächlichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

(2) Ansprüche nach Absatz 1 sind auf den laufenden und den der Feststellung des Fehlers vorhergehenden Ablesezeitraum beschränkt, es sei denn, die Auswirkung des Fehlers kann über einen größeren Zeitraum festgestellt werden; in diesem Fall ist der Anspruch auf längstens zwei Jahre beschränkt.

§ 15
Umfang der Versorgung, Benachrichtigung bei Versorgungsunterbrechung, Notversorgung, Betriebsstörungen

(1) Der jeweilige Lieferer ist verpflichtet, Wasser im vereinbarten Umfang jederzeit an der Übergabestelle zur Verfügung zu stellen. Dies gilt nicht

1. soweit zeitliche Beschränkungen zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung erforderlich sind,
2. soweit und solange der Lieferer an der Versorgung durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihm wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist.

(2) Die Versorgung kann unterbrochen werden, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten erforderlich ist. Der jeweilige Lieferer hat jede Unterbrechung oder Unregelmäßigkeit unverzüglich zu beheben.

(3) Der jeweilige Lieferer hat den Abnehmer insbesondere in den Fällen des Absatz 2 rechtzeitig, möglichst 4 Wochen vor einer beabsichtigten Unterbrechung der Versorgung zu unterrichten. Die Pflicht zur Benachrichtigung entfällt, wenn sie

1. nach den Umständen nicht rechtzeitig möglich ist oder
2. die Beseitigung von bereits eingetretenen Unterbrechungen verzögern würde.
3. In diesen Fällen ist der Abnehmer unverzüglich zu informieren, sobald der Grund für das Entfallen der Benachrichtigungspflicht weggefallen ist.

(4) Für die Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten innerhalb der Anlagen des Abnehmers mit Auswirkungen auf die vereinbarte Mindestabnahme (§ 4) gelten die Absätze 2 und 3 entsprechend.

(5) Im Falle einer Versorgungsunterbrechung soll der Lieferer gemeinsam mit dem Abnehmer eine Notversorgung (z. B. Wasserbeifuhr) zur Bereitstellung des notwendigen Trinkwassers durchführen, soweit das technisch möglich und zumutbar ist. Die Entschädigung für das vom Lieferer gelieferte Wasser wird im Einzelfall vereinbart. Hat der Lieferer die Versorgungsunterbrechung zu vertreten, muss er eine Notversorgung durchführen, soweit das technisch möglich und zumutbar ist; in diesem Fall ist das Wasserentgelt unvermindert zu entrichten. Vom Lieferer nicht zu vertreten sind auch die in Absatz 2 genannten betriebs-notwendigen Arbeiten.

(6) Im Übrigen verpflichten sich die Vertragsparteien, Betriebsstörungen im Bereich ihrer Anlagen einander unverzüglich auf dem kürzesten Wege mitzuteilen und diese Störungen unverzüglich zu beheben.

§ 16
Haftung bei Versorgungsstörungen

(1) Für Schäden, die einem Abnehmer durch Unterbrechung der Wasserversorgung oder durch Unregelmäßigkeiten in der Belieferung erleidet, haftet der jeweilige Lieferant nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen.

(2) Die Ersatzpflicht entfällt für Schäden unter 1.000 Euro.

(3) Jeder Vertragspartner hat dem anderen einen Schaden unverzüglich mitzuteilen. Diese Verpflichtung ist auch Dritten aufzuerlegen.

§ 17
Vertragsdauer, Kündigung

(1) Der Vertrag wird auf die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen, und zwar bis zum 31.12.2031 Er verlängert sich jeweils um weitere 5 Jahre, wenn er nicht 1 Jahr vor Ablauf der Geltungsdauer von einem Vertragspartner schriftlich gekündigt wurde.

(2) Haben sich die Verhältnisse, die für die Festsetzung des Vertragsinhalts maßgebend gewesen sind, seit Abschluss des Vertrags so wesentlich geändert, dass einer Vertragspartei das Festhalten an der ursprünglichen vertraglichen Regelung nicht zuzumuten ist, so kann diese Vertragspartei eine Anpassung des Vertragsinhalts an die geänderten Verhältnisse verlangen oder, sofern eine Anpassung nicht möglich oder einer Vertragspartei nicht zuzumuten ist, den Vertrag kündigen.

(3) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

§ 18
Rechtsunwirksamkeit von Bestimmungen, Schriftform

(1) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags rechtsunwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Vielmehr verpflichten sich die Vertragsparteien, die rechtsunwirksame Bestimmung durch eine neue zu ersetzen, die dem Vertragsinhalt und dem Vertragswillen entspricht.

(2) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

§ 19
Streitigkeiten

Vor Beschreiten des Rechtswegs soll ein Einigungsversuch stattfinden. Als Vermittler soll eine Vertreterin/ein Vertreter der zuständigen Fach- und Rechtsaufsichtsbehörde beim Landratsamt Schwandorf eingeschaltet werden.

§ 20
Ausfertigung des Vertrages

Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrags.

§ 21
Inkrafttreten

Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft.

Maxhütte-Haidhof, …….2026	Teublitz, …….2026
Stadtwerke Maxhütte-Haidhof	Stadt Teublitz
Ludwig Haslbeck Vorstand	Thomas Beer Erster Bürgermeister

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 103

Festlegung der Standgeldordnung für den Weihnachtsmarkt 2026

Sachverhalt:

Der Teublitzer Weihnachtsmarkt findet traditionell am zweiten Adventswochenende im Stadtpark statt. Im Jahr 2026 wird die Veranstaltung von Freitag, 4. Dezember, bis Sonntag, 6. Dezember 2026 durchgeführt. Die organisatorischen Vorbereitungen haben bereits im Sommer mit dem Bewerbungsaufruf für Standbetreiber und der Suche nach Christkind und Engerl begonnen.

Der Weihnachtsmarkt erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit. Die Nachfrage nach Standplätzen ist weiterhin hoch. Neben zahlreichen Vereinen beteiligen sich regelmäßig Gewerbetreibende sowie Hobby- und Kunsthandwerker aus der ganzen Region am Marktgeschehen. Insbesondere das vielfältige Angebot und die besondere Atmosphäre im Stadtpark tragen zur Attraktivität der Veranstaltung bei.

Für den Weihnachtsmarkt 2025 wurde das Standgeld bereits moderat angepasst. Ziel war es, die kontinuierlich steigenden Veranstaltungs- und Sachkosten zumindest teilweise auszugleichen. Dieses Ziel konnte jedoch nur bedingt erreicht werden.

Während im Jahr 2024 Einnahmen aus Standgeldern in Höhe von insgesamt 6.570 Euro erzielt wurden, beliefen sich diese im Jahr 2025 trotz unveränderter Anzahl von 44 Standbetreibern lediglich auf 6.405 Euro. Hintergrund hierfür ist die zum Jahr 2025 eingeführte Neuregelung bei der Erteilung vorübergehender gaststättenrechtlicher Gestattungen. Die bislang von der Stadt erhobenen Gebühren für Schankerlaubnisse entfielen vollständig. Dadurch gingen Einnahmen in Höhe von rund 1.350 Euro verloren, welche durch die damalige Anpassung der Standgelder nicht vollständig kompensiert werden konnten.

Gleichzeitig steigen die Kosten für die Durchführung des Weihnachtsmarktes weiterhin kontinuierlich an. Die Kostenübersicht für das Jahr 2025 ist der Anlage beigefügt.

Um den Kostendeckungsgrad der Veranstaltung zumindest geringfügig zu verbessern, schlägt die Verwaltung daher eine erneute, moderate Anpassung der Standgeldordnung ab dem Weihnachtsmarkt 2026 vor. Dabei liegt der Schwerpunkt insbesondere auf gastronomischen Angeboten, welche erfahrungsgemäß den größten wirtschaftlichen Nutzen aus der Veranstaltung ziehen. Von einer spürbaren Erhöhung der Gebühren für Kunsthandwerker soll hingegen weitgehend abgesehen werden, um auch künftig ein vielfältiges und qualitativ hochwertiges Warenangebot sicherzustellen. Ergänzend wird für kleinere Kunsthandwerksstände mit untergeordnetem Umsatz eine eigene Gebührenkategorie eingeführt. Dadurch soll eine ausgewogenere und leistungsgerechtere Gebührenstruktur geschaffen werden, welche den unterschiedlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Standbetreiber Rechnung trägt. Die vorgeschlagene Standgeldordnung 2026 ist als Anlage beigefügt.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die als Anlage beigefügte Standgeldordnung für den Teublitzer Weihnachtsmarkt 2026. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren organisatorischen Vorbereitungen für den Weihnachtsmarkt vom 4. bis 6. Dezember 2026 auf dieser Grundlage fortzuführen.

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Beschluss-Nr. 104

Terminbestimmung und Rahmen für das Teublitzer Bürgerfest 2027

Sachverhalt:

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 48 vom 26.04.2012 wurde entschieden, die Bürgerfeste der Stadt Teublitz im dreijährigen Rhythmus jeweils am dritten Augustwochenende abzuhalten. Das nächste Bürgerfest findet demnach planmäßig am 21. und 22. August 2027 im Stadtpark Teublitz statt. Traditionell beginnt die Veranstaltung am Samstagnachmittag mit dem Städtedreieckslauf als offiziellem Auftakt des Festwochenendes.

Die Ersten Bürgermeister der drei Städte des Städtedreiecks haben sich zwischenzeitlich einvernehmlich darauf verständigt, den gemeinsamen Turnus der Bürgerfeste ab dem Jahr 2028 anzupassen. Beginnend mit dem Bürgerfest in Maxhütte-Haidhof im Jahr 2028 soll künftig jeweils das erste Augustwochenende als neuer Veranstaltungstermin dienen. Ziel der Terminverschiebung ist eine frühzeitigere Durchführung der Bürgerfeste innerhalb der Sommerferien sowie eine bessere zeitliche Abstimmung der Veranstaltungen im Städtedreieck (z.B. Mittelalterfest). Das Bürgerfest 2027 in Teublitz bleibt hiervon unberührt und findet letztmalig entsprechend der bisherigen Turnusregelung am dritten Augustwochenende statt.

Beim Bürgerfest 2024 wurden erstmals drei Bühnenstandorte am Volksfestplatz, an der Schlossruine sowie beim Springbrunnen bespielt. Dieses Veranstaltungskonzept hat sich bewährt und zu einem geschlossenen sowie attraktiven Festgelände beigetragen. Aus Sicht der Verwaltung soll dieses Konzept auch beim Bürgerfest 2027 beibehalten werden. Die Bewirtung der drei Hauptplätze soll erneut jeweils an geeignete Gastronomen oder Vereine vergeben werden.

Die weiteren Standplätze für gastronomische Angebote, Warenverkauf und sonstige Attraktionen sollen erneut im Rahmen eines öffentlichen Bewerbungsverfahrens vergeben werden. Ziel ist eine möglichst breite Beteiligung von Teublitzer Vereinen, Verbänden und Gewerbetreibenden. Darüber hinaus sollen bei entsprechendem Interesse auch Bewerbungen aus dem Städtedreieck berücksichtigt werden. Die örtlichen Vereine und Verbände werden hierzu zusätzlich unmittelbar angeschrieben und zur Teilnahme eingeladen.

Die Ausgestaltung des Kinderlandes sowie des begleitenden Kinderprogramms erfolgt erneut in Abstimmung mit den beteiligten Standbetreibern und weiteren Kooperationspartnern.

Die finanzielle Beteiligung der Stadt belief sich beim Bürgerfest 2024 auf Einnahmen von rund 14.600 Euro sowie Ausgaben von rund 52.800 Euro, sodass ein städtischer Finanzierungsanteil von rund 38.200 Euro verblieb. Vor dem Hintergrund der weiterhin gestiegenen Personal-, Technik- und Veranstaltungskosten erscheint eine moderate Anpassung der Standgebühren angemessen. Die vorgeschlagenen Änderungen beschränken sich im Wesentlichen auf eine Anhebung der Grundgebühren der Haupt- und Nebenplätze sowie der Frontmeterpauschale. Gleichzeitig wurde die Gebührenordnung vereinfacht und einzelne Gebührentatbestände zusammengefasst. Die Standgebührenordnungen der Jahre 2024 und 2027 sind als Anlagen beigefügt.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, das Teublitzer Bürgerfest am 21. und 22. August 2027 im Stadtpark Teublitz durchzuführen.

Das bewährte Veranstaltungskonzept mit drei Bühnen, drei Hauptplätzen sowie einem Kinderland soll fortgeführt werden. Die weiteren Standplätze sind im Rahmen eines öffentlichen Bewerbungs- und Vergabeverfahrens zu vergeben. Hierbei sollen insbesondere Teublitzer Vereine, Verbände und Gewerbetreibende berücksichtigt werden. Darüber hinaus können bei entsprechendem Interesse auch Bewerbungen aus dem Städtedreieck berücksichtigt werden.

Die als Anlage beigefügte Standgebührenordnung für das Teublitzer Bürgerfest 2027 wird beschlossen.

Die Verwaltung wird mit den weiteren Vorbereitungen und der Durchführung des Bürgerfestes beauftragt. Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushalt 2027 bereitzustellen.

Ungeändert beschlossen Ja 21 Nein 0

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse

Die in der öffentlichen Stadtratssitzung am 21.05.2026 gefassten Beschlüsse sind alle vollzogen.

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Mit Schreiben vom 20.07.2026 bewilligte die Regierung der Oberpfalz der Stadt Teublitz eine erste Zuwendungsrate für den Neubau der Ganztagesschule in Höhe von 1.575.000 Euro nach Art. 10 BayFAG und in Höhe von 157.500 Euro nach Art. 12a Abs. 5 BayFAG.
   Mit Schreiben vom 03.09.2026 wurde die zweite Zuwendungsrate in Höhe von 440.000 Euro nach Art. 10 BayFAG und in Höhe von 44.000 Euro nach Art. 12a BayFAG bewilligt.
   Somit erhielt die Stadt Teublitz bislang 2.216.500 Euro Förderung. Der aktuelle Ausgabenstand liegt bei rund 3.000.000 Euro.
   Die Bauarbeiten im Innenbereich konnten bis zum Schulstart am 15.09.2026 so weit vorangetrieben werden, dass der neue Ganztagesbereich in Betrieb gehen konnte.

2. Mit Bescheid vom 24.08.2026 gewährt die Regierung der Oberpfalz der Stadt Teublitz für die Erneuerung des Querungsbauwerkes über den Grünwinkelgraben eine Förderung in Höhe von 45.000 Euro als Festbetragsförderung aus Mitteln der Fraktionsinitiativen 2026 der Regierungsfraktionen CSU und Freie Wähler im Bayer. Landtag.

3. Am 27.08.2026 stellte die Stadt Teublitz über die neu eingerichtete Fördermanagementplattform Bayern den Förderantrag für den Ausbau der GVS Loisnitz – SAD 1 (Fischbach). Es wurde eine Förderung nach Art. 2 BayGVFG für eine Oberbauverstärkung mit Bankettaufbau und Entwässerungssanierung beantragt. Sobald hierzu die Rückmeldung der Regierung der Oberpfalz vorliegt, wird dem Stadtrat die Entwurfsplanung vorgestellt.

4. Die Brücke am Kinderspielplatz Lilienthalstraße in Katzdorf ist seit dem 09.09.2026 für den Fußgängerverkehr gesperrt.
Grund hierfür ist der alte, in die Jahre gekommene Holzbelag, der sich beim Begehen mittlerweile sehr stark durchbiegt. Dadurch besteht die Gefahr, dass einzelne oder mehrere Holzbretter durchbrechen, was zu erheblichen Verletzungen führen könnte. Am Tag der Sperrung wurde die Brücke vermessen und sogleich ein neuer Belag sowie Zaunlatten für das Geländer bestellt. Die Lieferung der bestellten Ware erfolgt in der KW 42/43 (Mitte Oktober). Die Stegbohlen und die Zaunlatten bestehen aus recyceltem Kunststoff. Des Weiteren wird in der Mitte ein dritter Trägerbalken eingezogen, um ein Durchbiegen der neuen Bohlen aufgrund der großen Spannweite zu verhindern. Die Sanierung der Brücke beginnt in der KW 41 (ab 5. Oktober) mit der Entfernung des alten Belages. Im Anschluss werden alle verbliebenen Holzteile wie Handlauf und Trägerbalken neu gestrichen, damit nach erfolgter Lieferung sofort die Bohlen und die Geländer Latten montiert werden können. Die Kosten für die Sanierung belaufen sich auf rund 1.500 €.

5. Termine für die Bürgerversammlungen 2026

Tag	Datum	Uhrzeit	Veranstaltungsraum
Mittwoch	04.11.2026	19:00	Gasthaus Hintermeier Münchshofen, Uferstraße 37
Montag	09.11.2026	19:00	Sportheim Katzdorf, Max-Planck-Str. 23
Donnerstag	12.11.2026	19:00	Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötlsteinstraße 35

Anfragen in öffentlicher Sitzung

Am 03.09.2026 wurde von Stadtrat Simon Woppmann eine Anfrage nach §32 der Geschäftsordnung zur Beantwortung im Stadtrat eingereicht. Die Anfrage hat folgenden Inhalt:

1. Liegt für die Stadt eine aktuelle Bedarfsanalyse oder ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept vor, aus dem der zukünftige Bedarf an Gewerbe- und Sondergebietsflächen nachvollziehbar hervorgeht? Falls ja, bitte ich um Angabe des Erstellungsdatums und eine kurze Charakterisierung der wesentlichen Inhalte.

   Der Stadtrat hat am 25.07.2024 die Erstellung einer Standortanalyse bei der „Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH“ aus Erlangen beauftragt. Diese wurde dem

Stadtrat in der öffentlichen Sitzung am 29.01.2025 vorgestellt. Die wesentlichen Inhalte sind im Kapitel H der Standortanalyse und den Folien 19-22 der zugehörigen Präsentation zusammengefasst:
- „für den ermittelten endogenen Gewerbeflächenbedarf von rund 8 ha stehen derzeit keine ausreichenden Flächenangebote zur Verfügung“
- „die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes an der A93 ist unverzichtbar, um die aktuelle und künftige Nachfrage nach höherwertigen und größeren Gewerbearealen erfüllen zu können“

2. Welche Gewerbeflächen stehen derzeit im Stadtgebiet zur Verfügung?

   Siehe Kapitel D der Standortanalyse

   - unbebaute erschlossene Gewerbegrundstücke,
     1 Grundstück mit 4.800 qm im GE Am Burgerweiher
   - bebaute, aber leerstehende Gewerbeobjekte,
     keine zur Verfügung stehenden
   - kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen.
     Keine

3. Welche Potenziale der Innenentwicklung wurden bislang untersucht bzw. erfasst?
   - Baulücken,
   - Nachverdichtungsmöglichkeiten,
   - Wiedernutzung bestehender Gewerbestandorte,
   - Konversions- oder Brachflächen.

   Siehe Kapitel E und Anhang I.1 der Standortanalyse zu den ausgewiesenen Mischgebieten.
   Alle genannten Punkte wurden dabei geprüft.

4. Welche Gewerbebrachen oder mindergenutzten Gewerbestandorte bestehen derzeit im Stadtgebiet und welche Möglichkeiten ihrer Reaktivierung wurden geprüft?

   Siehe Kapitel E und Anhang I.1 der Standortanalyse zu den ausgewiesenen Mischgebieten.
   „Die Nutzungsmöglichkeiten in Mischgebieten sind wegen der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die umgebende Wohnbebauung stark eingeschränkt. Eine industrielle Nutzung, vergleichbar der GI-Ausweisung in Bebauungsplänen ist in Mischgebieten ausgeschlossen“.

5. Welche Alternativstandorte wurden in den vergangenen Jahren geprüft, bevor bislang unbebaute oder ökologisch wertvolle Flächen für Gewerbe- oder Sondergebiete in Anspruch genommen wurden?

   Siehe Kapitel E der Standortanalyse. Auch bei den (wiederauszuschließenden) Alternativstandorten handelt es sich um unbebaute oder ökologisch wertvolle Flächen.

6. Wurde untersucht, ob ein zukünftiger Gewerbeflächenbedarf ganz oder teilweise durch Nachverdichtung oder eine effizientere Nutzung bereits ausgewiesener Gewerbeflächen gedeckt werden kann? Falls ja, mit welchem Ergebnis?

Siehe Kapitel E der Standortanalyse. Der endogene Bedarf von 8 ha kann nicht durch Nachverdichtung gedeckt werden.

7. Wie beurteilt die Verwaltung den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung sowie des gesetzlichen Grundsatzes des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB?

   Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf in Teublitz wird unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 2 BauGB positiv beurteilt, da nach der vorliegenden Standortanalyse ein nachweisbarer und auf den Planungszeitraum bezogener Bedarf besteht und gleichzeitig die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft ist. Die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen ist somit städtebaulich erforderlich und begründbar.
   Siehe Kapitel G der Standortanalyse. Es ergibt sich ein endogener Bedarf von 8 ha und im Städtedreieck von 20 ha. Der Bedarf von Außerhalb ist in dieser Berechnung nicht erfasst.

8. Welche interkommunalen Abstimmungen mit den Nachbarstädten Burglengenfeld und Maxhütte-Haidhof haben hinsichtlich einer abgestimmten Gewerbeflächenentwicklung stattgefunden oder sind vorgesehen?

   Siehe Kapitel G der Standortanalyse: auch in den Nachbarstädten fehlen Gewerbeflächen. Gewerbesteuer ist immer an die Standortgemeinde zu entrichten.

9. Wie hoch ist die derzeitige Auslastung der bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete im Stadtgebiet? Ich bitte hierbei um Angaben über

   - bereits bebaute Gewerbeflächen,

     Lediglich ein Leerstand in der Fischbacher Straße (freie Teilfläche ca. 7.700 qm) – mit Wohnhaus bebaut, in Privatbesitz, nicht verfügbar
     Einzelhandel bzw. kleinteilige Einheiten (unter 1.500 qm) / Läden sind davon nicht berücksichtigt. Diese Nutzungen wären auch im GE/GI an der AS Teublitz nicht zulässig bzw. nicht vorgesehen.

   - unbebaute, aber vermarktbare Gewerbeflächen,
   - derzeit ungenutzte oder nur teilweise genutzte Gewerbeflächen,
   - vorhandene Flächenreserven innerhalb bestehender Gewerbegebiete.

     Siehe Antwort zu Nr. 2
     1 Grundstück mit 4.800 qm im GE Am Burgerweiher ohne Verfügbarkeit. Dies befindet sich im Privatbesitz.

<u>Weitere Anfragen</u>

1. Stadträtin Frey-Forster berichtet, dass beim Graben Premberg in Richtung Stocka die Rohre teilweise zugewachsen seien.

   Erster Bürgermeister Beer sichert eine Reinigung durch den Bauhof zu.

2. Stadtrat Frey erkundigt sich über die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit der Dreifachsporthalle ab 2027.

   Erster Bürgermeister Beer berichtet, dass der Belegungsplan ab 2027 während der Sommersaison (April – Oktober) montags und freitags keine Hallennutzung mehr vorsehe. Für den Vereinssport stünde die Halle somit dienstags bis donnerstags zur Verfügung. Grund hierfür seien arbeitsrechtliche Vorgaben im Hinblick auf die Stundenzeiten der Hallenwarte.

3. Stadtrat Frey regt an, aus verkehrssicherheitsrechtlichen Gründen bei der Kreuzung an der neuen Stadtbücherei einen Poller anzubringen.

   Stadtbaumeisterin Eichinger stellt fest, dass feststehende Hindernisse im unmittelbaren Verkehrsraum aus Sicht der Straßenverkehrsordnung sehr kritisch betrachtet würden. Es habe sich nach der letzten Verkehrsschau mit der Polizei und dem Staatlichen Bauamt herausgestellt, dass ein solcher Poller an dieser Stelle nicht gewünscht sei.

Ende der Sitzung: 21:20

Der Vorsitzende: **Die Niederschriftführerin:**

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Manuela Mandl
Niederschriftführerin