
Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 29.01.2026 um 19:00 Uhr

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

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung für eröffnet.

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

Teilnehmerverzeichnis

Anwesend waren:

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

Nicht anwesend waren:

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

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 GO war gegeben.

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

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

- 14.1. Dorferneuerung Saltendorf
- Entsendung eines Vertreters der Stadt in den Vorstand
- . Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
 - . Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung
 - . Anfragen in öffentlicher Sitzung

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

Die Niederschrift über die Stadtratssitzung am **27.11.2025** wird genehmigt.

Abstimmung:

19 zu 0

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

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

U. a. ist künftig nur noch ein bargeldloses Bezahlssystem 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 Vermögenshaushalt	2.612.709,52	-	2.612.709,52
Überschuss nach § 79 Abs. 3 Satz 2 Komm HV – Zuführung zur allgemeinen Rücklage	-	198.583,10	198.583,10
+ neue HH-Ausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter HH-Ausgabereste	0,00	0,00	0,00
- Abgang alter Kassen-Ausgabereste	1.252,69-	0,00	1.252,69-
Bereinigte Sollausgaben	20.887.308,15	10.685.576,06	31.572.884,21

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

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

Beschluss:

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

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

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

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

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

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

Beschluss:

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

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

Ungeändert beschlossen Ja 18 Nein 0 Persönlich beteiligt 1 Abwesend 0

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

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

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

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

Neu

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

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt folgende Änderungssatzung:

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

vom

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

§ 1

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

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

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

§ 3 Abs. 2 erhält folgenden Wortlaut:

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

§ 8 erhält folgenden Wortlaut:

§ 8 Hausrecht

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

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

§ 11 erhält folgenden Wortlaut:

§ 11 Zugangssystem

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

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teublitz,

Stadt Teublitz

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 5

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

Sachverhalt:

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

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

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

Es wird vorgeschlagen, die Gebühren dafür zu staffeln:

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

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt den Erlass der folgenden Satzung:

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

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

§ 1

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

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

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

Teublitz, den

- Dienstsiegel -

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 6

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

Sachverhalt:

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

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

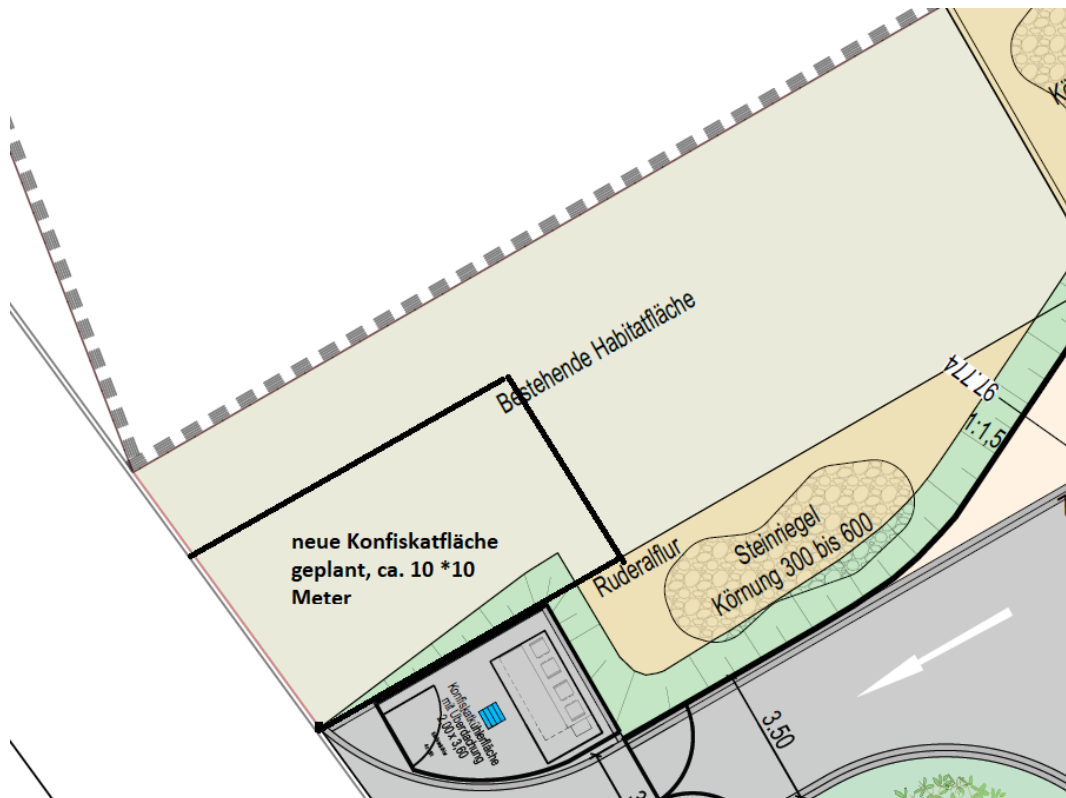
Allerdings ist festzustellen, dass die Konfiskat Stelle in ihrer jetzigen Nutzung bereits zu klein und unzureichend ausgestattet ist.

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

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

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

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



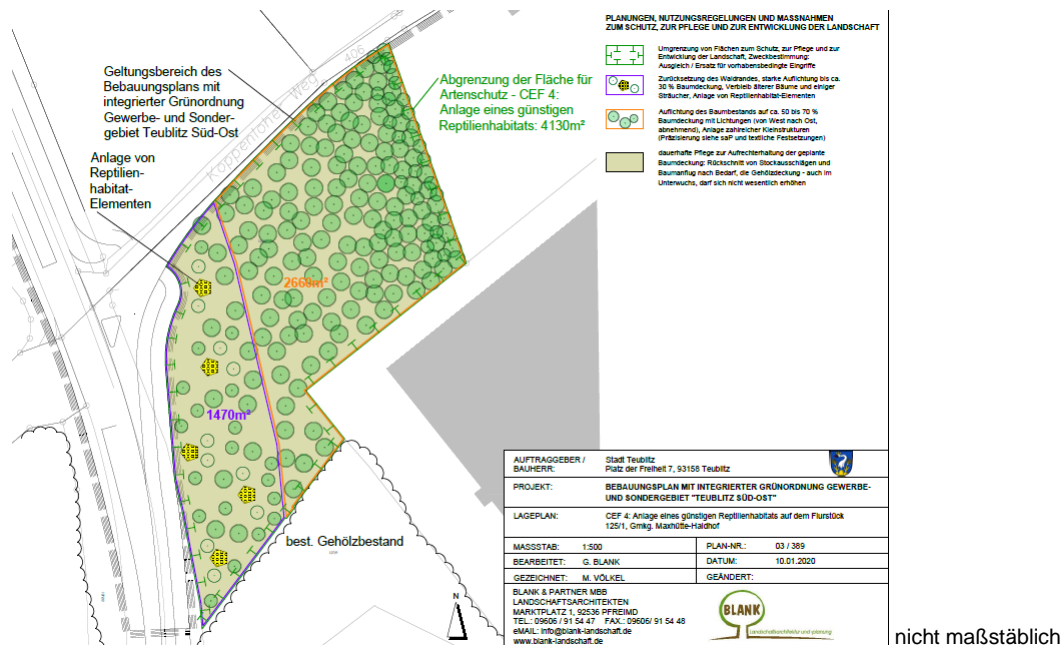
(Auszug aus dem Bauantrag zum Recyclinghof)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss:

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

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

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

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

Ungeändert beschlossen Ja 17 Nein 2 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 7

Vergabe eines Straßennamens sowie Widmung der bestehenden Zufahrtsstraße zum Klärwerk

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss:

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

Die Straße ist in das Straßenbestandsverzeichnis der Stadt Teublitz einzutragen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 8

Teilnahme an den Bündelausschreibungen zur Gasbeschaffung

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

Bei der letzten Bündelausschreibung konnten folgende Arbeitspreise erzielt werden:

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss:

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

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 9

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

Sachverhalt:

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

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

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

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

Beschluss:

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

Im Haushalt sind entsprechende Mittel einzuplanen.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 10

Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Mehrfamilienhauses und 4 Einfamilienhäuser

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

Sachverhalt:

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

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

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

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

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

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

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

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

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

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

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

In einem Bauantrag wären auf dem Baugrundstück 8 Stellplätze nachzuweisen.

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

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

Die zu bebauenden Grundstücke befinden sich im Außenbereich (§35 BauGB). Der Antragsteller ist nicht privilegiert. Es handelt sich somit um „sonstiges Vorhaben“ nach §35 Abs.2 Baugesetzbuch. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benützung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben:

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

Hier sind die Nrn. 1, 2 und 3 zu beachten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beurteilung nach den Vorschriften des Bauturbo:

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

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

Die Regelungen des Bauturbo könnten somit angewandt werden.

Nachbarschützende Belange

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

Öffentliche Belange

Hochwasserschutz

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

Darstellung Landschaftsplan

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

Erschließung

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

Städtebauliche Entwicklung und Ordnung

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

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

Naturschutz

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

Städtebauliche Beurteilung:

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

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

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

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

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 11

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

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

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

Hier sind die Nrn. 1, 5 und 6 zu beachten.

Zu 1. Das Vorhaben widerspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan.

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

Zu 5. Belange des Naturschutzes

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

Zu 6. Wasserwirtschaft/Hochwasserschutz

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

Erschließung mit Wasser und Kanal:

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

Straßenseitige Erschließung:

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

Beschluss:

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

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 12

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

Sachverhalt:

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

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

Es werden zudem Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Befreiung von der Baulinie und Baugrenzen:

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

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

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

Befreiung Dachform Nebengebäude:

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

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

Befreiung Einbau von Dachgauben:

Die Regelbeispiele sehen keine Dachgauben vor.

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

Befreiung von der Geschossigkeit:

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

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

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

Befreiung von der Geschosshöhe:

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

Erschließung mit Wasser und Kanal:

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

Straßenseitige Erschließung:

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

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

Beschluss:

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

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 13

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

Sachverhalt:

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

Es werden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt.

Befreiung von Nr. 4 „Regelquerschnitt Dachneigung“:

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

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

Befreiung von Nr. 5 „Baugrenze“:

Im Bebauungsplan wurden Baugrenzen für die Grundstücke festgesetzt.

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

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

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

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

Die Abweichung könnte zugelassen werden.

Erteilung einer Abstandsflächenübernahme für den Bewirtschaftungsweg zum Schätzensgraben:

Es wird eine Abstandsflächenübernahme für den Bewirtschaftungsweg zum Schätzensgraben beantragt.

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

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

Eine Abstandsflächenübernahme kann gewährt werden, da der Bewirtschaftungsweg der Zufahrt zum Regenrückhaltebecken und dem Schätzensgraben 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 „Schätzensgraben“ gesichert.

Beschluss:

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

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 14

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

Sachverhalt:

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

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

dargestellt.

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

Befreiung von den Grenzen des Baufeldes:

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

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

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

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

Befreiung von der Anzahl der Wohneinheiten auf der Parzelle 1:

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

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

Befreiung von der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl:

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

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

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

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

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

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

Erschließung:

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

baulich vorhanden.

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

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

Hinweis zur Bauhöhe unter der Stromleitung:

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

Bauturbo

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

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

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

Würdigung nachbarlicher Interessen:

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

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

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

Vereinbarkeit öffentliche Belange:

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

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen:

Siehe Vereinbarkeit öffentliche Belange.

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

Auflagen:

Die Zustimmung der Gemeinde kann unter Auflagen erteilt werden.

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

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

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

Beschluss:

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

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

Ungeändert beschlossen Ja 14 Nein 5 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Beschluss-Nr. 15

**Dorferneuerung Saltendorf
- Entsendung eines Vertreters der Stadt in den Vorstand**

Sachverhalt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Aufnahme in den Wahlvorschlag ist nicht Bedingung für die Wählbarkeit. Der 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 Teilnehmergeinschaft zu entsenden.

Ungeändert beschlossen Ja 19 Nein 0 Persönlich beteiligt 0 Abwesend 0

Bericht zum Vollzug der Stadtratsbeschlüsse
--

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

Bekanntgaben in öffentlicher Sitzung

1. Veranstaltungstermine 2026 mit städtischem Bezug

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

Die wesentlichen Veranstaltungstermine 2026 im Überblick:

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

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

2. Kommunalwahl am 8. März

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

Zugelassen wurden bei der Bürgermeisterwahl:

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

Zugelassen wurden bei der Stadtratswahl:

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

Anfragen in öffentlicher Sitzung

Anfrage von Stadtrat Pretzl im Vorfeld der Sitzung:

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

1. Bericht des gKU – Berichtsjahr 2025

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

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

Als pauschale Information ist ein kurzer Bericht im RIS bereitgestellt.

2. Regelmäßige Bereitstellung von Protokollen

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

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

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

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

- Reicht die derzeitige Ausrüstung aus, um Brände von stationären Batteriespeichern effektiv zu bekämpfen?
 - Falls nein: Welche zusätzliche Ausrüstung wäre erforderlich?
 - Und: Decken sich diese Bedarfe mit den im Feuerwehrbedarfsplan gemeldeten Anforderungen?
- a) Wasserversorgung bei den Batteriespeichern
Die Löschwasserversorgung wurde optimiert und ist inzwischen ausreichend. Wasser ist als Löschmittel ungeeignet und würde dabei den Boden kontaminieren. Es wird zur Kühlung umliegender Container und auch für das Wasser Schaumgemisch benötigt.
- b) Löschmittel/-technik Batteriebrand
Beim HLF20 soll eine CAFS-Anlage verbaut werden (Batteriebrände bei Autos, Gefahrenpotential Läßle). 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 Löschesystem 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 Teublitzter 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

Öffentliche Niederschrift

über die
öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates Teublitz

Donnerstag, 23.04.2026 um 19:00 Uhr

Sitzungsort:	im Bürgersaal im Mehrgenerationenhaus, Rötsteinstraße 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 "Brunnacker 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.

Etlche 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 „Draufsatteln“ 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 €
Ganztagschule; Vermögenserwerb	800.000,00 €
Ganztagschule; 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 – Krempelschlag	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 Haushaltssituation 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 Gewerbesteuererinnahmen, 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 Ganztagschule 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 Ganztagschule - 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 Ganztagschule 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 Umweltfrevl 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	
	<p>Die 2. Änderung des Bebauungsplans „GE/SO Teublitz Süd-Ost (Recyclinghof)“ vom 21.01.2026 wurde von der Brandschutzdienststelle zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen keine Einwände.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise werden beachtet.</p>
2.	Landratsamt Schwandorf – Sachgebiet 6.1 Bodenschutz, Schreiben vom 23.03.2026	
	<p>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.</p> <p>Auf dem Flurstück soll die bestehende Konfiskatfläche um eine Einrichtung zur Lagerung und Kühlung von Schlachtabfällen erweitert werden.</p> <p>Unsere bisherigen Stellungnahmen zum Bebauungsplan und deren Änderung vom 18.12.2019 und 28.04.2022 haben weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Die Vorgaben in § 16 der Satzung zum Umgang mit den Altlastenverdachtsflächen sind von den Bauherren zu beachten und einzuhalten.</p> <p>Folgende Ergänzung ist in § 16 der Satzung aufzunehmen: „...Altlastenuntersuchungen erfolgten durch die Piewak & Partner GmbH (30.01.2018) sowie durch die TAUW“</p>	<p>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.</p> <p>Diesbezüglich wird auf die erfolgten Abwägungen zu diesen Stellungnahmen in den übermittelten Stadtratsbeschlüssen vom 05.11.2019 und 19.05.2022 verwiesen.</p> <p>Die vorliegende Bebauungsplanänderung beinhaltet keine Änderung des geltenden Satzungstextes.</p> <p>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.“</p>
3.	Landratsamt Schwandorf – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 01.04.2026	
	<p>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.</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen wurden naturschutzfachlich geprüft.</p> <p><u>Artenschutz</u> Mit dem Vorgehen der Verschiebung der CEF Fläche für die Erweiterung der Konfiskatfläche</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Maßnahmen wurden zum Teil bereits in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem begleitenden Fachbiologen Robert Mayer umgesetzt.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><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.</p>	<p>Diese Maßnahme zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde bereits umgesetzt.</p> <p>Die Meldung im Ökoflächenkataster erfolgt nach dem Satzungsbeschluss.</p>
4.	Landratsamt Schwandorf – Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz, Schreiben vom 31.03.2026	
	<p>Hinsichtlich der 2. Änderung des Bebauungsplans GE/SO „Teublitz Süd-Ost“ bestehen keine Einwände. Der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde kommt besondere Bedeutung zu.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde wurde ebenfalls am Verfahren beteiligt. Es fanden diesbezüglich auch vorab bereits Abstimmungsgespräche sowie ein Ortstermin statt.</p>
5.	Landratsamt Schwandorf – Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 07.04.2026	
	<p>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.</p> <p>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</p>	<p>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</p>

	<p>und ist deshalb nachzureichen.</p> <p>Es wird deshalb folgende Vorgehensweise empfohlen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Lärmemitteln zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Für den Neubau des Recyclinghofes wurde im Dezember 2022 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und aufgrund dieser Ergebnisse wurde eine Lärmschutzwand errichtet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
6.	<p>Bund Naturschutz in Bayern e. V., Schreiben vom 26.03.2026</p> <p><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:</p>	<p><u>Kenntnisnahme</u> 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</p>

<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB § 1a Abs. 3 BauGB 88 13-18 Bundesnaturschutzgesetz § 44 Bundesnaturschutzgesetz</p> <p><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.</p> <p>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.</p> <p><u>3. Zwingende Anforderungen an die CEF-Maßnahmen</u> Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verstoßes sind folgende Anforderungen verbindlich einzuhalten:</p> <p>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.</p> <p>3.2 Nachweis der funktionalen Gleichwertigkeit Die Ersatzhabitats 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.</p> <p>3.3 Dauerhafte rechtliche Sicherung und Pflege Die langfristige Wirksamkeit der Maßnahmen ist nur gewährleistet, wenn: - die Flächen rechtlich gesichert sind (z. B.</p>	<p>schon die erforderlichen weiteren bzw. Ersatz-Habitats ortsnahe angelegt.</p> <p>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 abzielen 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)</p> <p>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.</p> <p>Sämtliche von der Bauleitplanung überplanten Ausgleichs- und CEF-Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Teublitz. Eine dingliche Sicherung ist daher nicht</p>
--	--

<p>dingliche Sicherung) - ein verbindliches Pflegekonzept vorliegt - die Pflege dauerhaft umgesetzt und kontrolliert wird.</p> <p>Ohne diese Sicherung ist die Maßnahme nicht als wirksam anzuerkennen.</p> <p>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.</p> <p><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.</p> <p><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</p> <p>Flächenversiegelung: - Reduzierung auf das zwingend erforderliche Maß - vorrangiger Einsatz wasserdurchlässiger Beläge</p> <p><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</p>	<p>notwendig.</p> <p>Entsprechende Monitoring-Maßnahmen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen. Diese gelten unverändert fort.</p> <p>Auch bei der Pflege der Flächen steht die Stadt immer wieder im Austausch mit der unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Auch diese Ausgleichsfläche am Münchshofener Berg befindet sich im Eigentum der Stadt.</p> <p>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.</p> <p>Eine zusätzliche Außenbeleuchtung ist derzeit nicht vorgesehen. Sollte dennoch eine angebracht werden, werden diese genannten Vorgaben zur Minimierung weiterer Umweltwirkungen beachtet.</p> <p>In der Bauausführung wird soweit als möglich auf wasserdurchlässige Beläge zurückgegriffen. Die geplante Garage soll auch ein Gründach erhalten.</p> <p>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.</p>
--	--

	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-Format 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 walddtypischen 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 darüber 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.

	<p>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</p>	
14.	Stadt Burglengenfeld, Schreiben vom 20.04.2026	
	Keine Einwände	Kenntnisnahme
15.	Wasserwirtschaftsamt Weiden, Schreiben vom 21.04.2026	
	<p>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.</p> <p>1. Altlasten Bei weiteren Altlasterkundungen ist das aktuelle LfU-Merkblatt 3.8/1 (Stand 05/2023) heranzuziehen.</p> <p>2. Grundwasser- und Bodenschutz</p> <p>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.</p> <p>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 eingestuftem 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.</p> <p>Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung</p> <p>Keine Belange über frühere Stellungnahmen hinaus direkt berührt.</p> <p>Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser</p> <p>Keine Belange über frühere Stellungnahmen hinaus direkt berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme Die früheren Stellungnahmen finden Beachtung.</p> <p>Der Hinweis auf das genannte LfU-Merkblatt wird zur Kenntnis genommen und die Vorgaben werden ggf. beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Für die Errichtung des neuen Recyclinghofes wurde ein Freistellungsverfahren zur Baugenehmigung durchgeführt. Die Planung entsprach den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum dortigen Sondergebiet „Recyclinghof“ und ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>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.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	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 Wegeteilstück 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, andererseits 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, Loitsnitz, 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 scheidern 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

Obermeister Matthias 18 Stimmen

Damit ist Matthias Obermeister 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 Sohlänge beträgt, bedingt durch den 1:1 geböschten Ein- und Auslaufbereich, 6,0 m. Zur Schaffung von einem ökologisch durchgängigen Mittelwassergerinne 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 Teilnehmergeinschaft ist nun der Abschluss einer Kostenvereinbarung möglich. In der Vereinbarung wird geregelt, dass die Teilnehmergeinschaft 60% der Planungskosten übernimmt. Die Kostenbeteiligung der Teilnehmergeinschaft 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 Teilnehmergeinschaft 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 Teilnehmergeinschaft 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) Mähod 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 Sitzung1. 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:

Thomas Beer
Erster Bürgermeister

Die Niederschriftführerin:

Manuela Mandl
Niederschriftführerin