Stadt Auerbach i.d.OPf.

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 14.10.2026
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:56 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses in Auerbach, Oberer Marktplatz 1

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende

Barth, Birgit

Mitglieder des Stadtrates

Bradl, Brigitte	
Danninger, Peter	
Eckert, Holger	
Egerer, Stefan	
Goß, Edmund, Dr.	
Gradl, Norbert	
Hinteregger, Bernhard	
Kormann, Claudia	abwesend ab TOP 1 bis einschl. TOP 14
Kroher, Stefan	
Lehner, Josef	
Lindner, Johannes	abwesend bei TOP 14
Müller, Felix	
Neukam, Markus	
Neukam, Siegfried	
Neuß, Joachim	
Nittmann, Mirko	
Scheller, Bernd	
Streit, Michael	

Ortssprecher

Braun, Thomas

Schriftführer/in

Edtbauer, Matthias

Verwaltung

Ebner, Margit
Leißner, Jürgen
Lindner, Uwe

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Hofmann, Dieter
Ziegler, Bernhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Bauantrag; Sanierung und Umbau des Hotels und der Gaststätte, Unterer Markt 9	**2026/1880**
2	Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „PV-Anlage Im langen Winkel„ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans; Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss	**2026/1881**
3	Beitrags- und Gebührenkalkulation sowie Erhebung von Verbesserungsbeiträgen in den Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtungen der Stadt Auerbach i.d.OPf.; Neuerlass von Satzungen	**2026/1867**
3.1	Erlass einer Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Auerbach i.d.OPf. (Wasserabgabesatzung)	**2026/1868**
3.2	Erlass einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Stadt Auerbach i.d.OPf.	**2026/1869**
3.3	Erlass einer Übergangsregelung für die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung	**2026/1883**
3.4	Erlass einer Satzung für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Auerbach i.d.OPf.	**2026/1870**
3.5	Erlass einer Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Auerbach i.d.OPf. (Entwässerungssatzung)	**2026/1871**
3.6	Erlass einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Auerbach i.d.OPf.	**2026/1872**
3.7	Erlass einer Satzung für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtung der Stadt Auerbach i.d.OPf.	**2026/1873**
4	Jahresantrag für das Städtebauförderungsprogramm; Bedarfsmitteilung für die Jahre 2027 - 2030	**2026/1879**
5	Errichtung eines Geh- und Radweges von Michelfeld nach Michelfeld-Bahnhof; Vorstellung der Entwurfsplanung	**2026/1878**
6	Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer gewerblichen Getreidelagerhalle mit einem Lagerplatz, Fl.Nr. 1005 Gem. Gunzendorf	**2026/1875**
7	Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteschuppen, Fl.Nr. 409 Gem. Michelfeld	**2026/1876**
8	Kanalsanierung in der Bergknappenstraße; Änderung der Sanierungsart	**2026/1877**
9	Spielplatzentwicklung; Antrag der Fraktionsgemeinschaft Aufschwung Auerbach/FW & Aufschwung#DieJungen	**2026/1874**

10	Kommunale Strombeschaffung für den Zeitraum 2028 bis 2029; EU-weite Bündelausschreibung durch Fa. enPORTAL GmbH, Pronstorf	**2026/1866**
11	Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung	
12	Informationen aus der Verwaltung und Anfragen des Gremiums	

Erste Bürgermeisterin Birgit Barth eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1	**Bauantrag; Sanierung und Umbau des Hotels und der Gaststätte, Unterer Markt 9**	Lfd. Nr. 1345

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück Unterer Markt 9, Flurnummer 325, Gemarkung Auerbach, eine Sanierung und einen Umbau des Hotels und der Gaststätte. Aufgrund der Höhe der Baukosten und der Einstufung als baurechtlichen Sonderbau ist der Stadtrat zu beteiligen.

Der Bauherr ist in der Stadtratsitzung anwesend und wird das Bauvorhaben vorstellen.

Das Grundstück befindet sich im baurechtlichen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB und liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt ist das Baugrundstück einem Mischgebiet (MI) zugeordnet.

Mit dem Bauvorhaben soll das bestehende Hotelgebäude umfassend saniert und hinsichtlich seiner Nutzung und baulichen Gestaltung umgebaut und weiterentwickelt werden.
Vorgesehen ist eine Hotelnutzung mit insgesamt 19 Gästezimmern.
Im Erdgeschoss wird der Empfangsbereich des Hotels sowie ein gastronomisch genutzter Bereich mit einem Speisesaal für ca. 96 Personen eingerichtet.
Im 1. Obergeschoss sind 8 Gästezimmer sowie eine Dachterrasse vorgesehen. Im zweiten Obergeschoss werden weitere 8 Gästezimmer geschaffen. Im Dachgeschoss sind 3 Suiten geplant. Das zweite Dachgeschoss wird als Lagerfläche und Abstellmöglichkeit genutzt.
Im Rahmen der geplanten Sanierung und des Umbaus ist eine Anpassung der Gebäudehöhe vorgesehen. Die bestehende Firsthöhe von derzeit 16,22 m soll auf künftig 19,43 m erhöht werden. Das Bauvorhaben sieht eine Grundfläche von 1.942 m² der Nutzungseinheiten vor.

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus dem vorliegenden Stellplatznachweis ein Bedarf von insgesamt 15 Stellplätzen. Für das bestehende Hotelgebäude liegt bereits ein Stellplatznachweis über 19 Stellplätze vor. Damit ist der für die geplante Nutzung erforderliche Stellplatzbedarf bereits durch den bestehenden Stellplatznachweis abgedeckt. Die Errichtung zusätzlicher Stellplätze ist daher nicht erforderlich.

Die geplante Sanierung und der Umbau des Hotels leisten einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung und Belebung der Innenstadt. Durch die zeitgemäße Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudebestands wird der innerstädtische Standort langfristig gesichert und städtebaulich aufgewertet. Gleichzeitig wird das Übernachtungsangebot für Touristen, Geschäftsreisende und

Veranstaltungsbesucher gestärkt. Von der zusätzlichen Besucherfrequenz können insbesondere Gastronomie, Einzelhandel, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie weitere innerstädtische Dienstleistungen profitieren. Darüber hinaus entstehen positive wirtschaftliche Effekte durch die Investition, die Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen und die Einbindung regionaler Unternehmen.
Insgesamt trägt das Vorhaben damit zur langfristigen Attraktivität, Funktionsfähigkeit und wirtschaftlichen Entwicklung der Innenstadt bei.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Zum vorliegenden Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 2	**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „PV-Anlage Im langen Winkel„ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans; Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Bürger- und Behördenbeteiligung, Satzungsbeschluss**	Lfd. Nr. 1346

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Im langen Winkel“ sowie die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Geltungsbereich:
Flurnummern 1989, 1989/2, 1990 (TF), 2004 (TF), 2005, 2005/2, 2006 (TF), 2007, 2008 (TF), 2009, 2155 (TF), 2156, 2157, 2158, 2159 (TF), 2160 (TF), 2161, 2162, 2162/2, 2163, 2164/2 (TF), 2165, 2165/2 (TF) und 2181 (TF), Gmkg. Auerbach i.d.Opf.
Die Gesamtgröße beträgt ca. 14,14 ha.
Hinzu kommen CEF-Maßnahmen auf den Flurstücken 419, Gmkg. Nitzlbuch und 1420, Gemkg. Auerbach.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.06.2024 bis 19.07.2024 durchgeführt. Die darin vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 03.12.2025 behandelt und abgewogen. Der im Anschluss nochmal geänderte Planentwurf wurde in der Sitzung vom 29.07.2026 in der Fassung vom 29.07.2026 gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung lagen im Rathaus der Stadt Auerbach i.d.OPf. in der Zeit vom 10.08.2026 – 30.09.2026 während der üblichen Dienstzeiten im städtischen Bauamt Zimmer Nr. 1.03, öffentlich aus. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger

Träger öffentlicher Belange wurde parallel zu Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden wurden im Rahmen ihrer Zuständigkeit ebenfalls bis zum 30.09.2026 gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen sind gegeneinander und untereinander abzuwägen. Im beiliegenden Abwägungsprotokoll wurden alle eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen aufgeführt und dazu ein Abwägungsvorschlag erarbeitet. Die Änderungen, die sich daraus für die Bauleitplanung ergeben haben, werden in die Unterlagen eingearbeitet. Die einzelnen Abwägungsbeschlüsse können den Anlagen entnommen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Feststellungsbeschluss:
Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt der Stadtrat Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgerbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden).
Der Stadtrat fasst den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Planstand vom 14.10.2026 wird dem Landratsamt gemäß § 6 Abs. 1 zur Genehmigung vorgelegt und die anschließende Ausfertigung des Plans gem. Art. 6 Abs. 2 GO und Bekanntmachung gem. § 6 Abs. 5 BauGB veranlasst.

2. Satzungsbeschluss:
Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „PV-Anlage Im langen Winkel“ nimmt der Stadtrat Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Bürgerbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden).
Der Stadtrat fasst den Satzungsbeschuss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „PV-Anlage Im langen Winkel“ auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse. Fassungsdatum der Endfassung wird das Sitzungsdatum vom 14.10.2026.
Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu veranlassen.

Der beiliegenden Verträge zwischen der Stadt Auerbach und der Voltgrün Energie GmbH bzw. zischen der Stadt und Hermann Ziegler werden genehmigt. Beide werden Bestandteil des Satzungsbeschlusses. Sie sind von beiden Parteien gegenzuzeichnen.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 3	Beitrags- und Gebührenkalkulation sowie Erhebung von Verbesserungsbeiträgen in den Entwässerungs- und Wasserversorgungseinrichtungen der Stadt Auerbach i.d.OPf.; Neuerlass von Satzungen	Lfd. Nr.

Neben der bevorstehenden Generalsanierung der Kläranlage Auerbach werden momentan umfassende Sanierungen des Kanal- und Wasserleitungsnetzes durchgeführt. Nach Abzug der staatlichen Förderungen werden diese Maßnahmen den städtischen Haushalt in den Jahren 2026 bis voraussichtlich 2030 mit etwa 14 Millionen Euro Eigenanteil belasten.

Alle Investitionen in Wasser- und Entwässerungsanlagen müssen auf die Bürgerinnen und Bürger umgelegt werden. Gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Kommunales Abgabengesetz (KAG) hat die Stadt Auerbach hierbei die Möglichkeit, Verbesserungsbeiträge von den Grundstückseigentümern zu erheben oder die Kosten über Wasser- bzw. Entwässerungsgebühren zu kalkulieren oder eine Kombination aus beiden Varianten zu wählen.

Um die Maßnahmen rechtssicher abwickeln zu können wurde mit Beschlüssen vom 09.04.2025 und vom 25.02.2026 das Büro Schneider & Zajontz sowie deren Partnerkanzlei Spahn & Schöneweiß beauftragt, die entsprechenden Beitrags- und Gebührenkalkulationen vorzunehmen sowie eine Satzungsberatung durchzuführen. Ebenfalls in seiner Sitzung vom 25.02.2026 hat sich der Stadtrat grundsätzlich dafür ausgesprochen, den nicht geförderten Investitionsanteil zu 80 % auf Verbesserungsbeiträge und zu 20 % auf Gebühren umzulegen.

Anschließend hat das beauftragte Kalkulationsbüro gemeinsam mit der städtischen Verwaltung in den vergangenen Monaten auf dieser Basis die Beitrags- und Gebührenkalkulationen durchgeführt und hierin auch die Verbesserungsbeiträge für die Entwässerungseinrichtungen (Kläranlage, Kanalnetz) sowie die Wassernetzsanierungen berechnet. Parallel dazu fand die rechtliche Beratung zur Erstellung der neuen Satzungen im Bereich Wasser und Abwasser statt.

Demnach wurden in den vergangenen Monaten insgesamt sechs Satzungen entworfen, nämlich jeweils für Entwässerung und Wasser eine Einrichtungssatzung, eine Beitrags- und Gebührensatzung sowie eine Verbesserungsbeitragssatzung. Im Bereich Wasser empfiehlt das Büro Spahn & Schöneweiß dazu eine Übergangsregelung zur Beitrags- und Gebührensatzung.

Die ausgearbeiteten Werke liegen den Tagesordnungspunkten 3.1 bis 3.7 als Anlage bei.

zur Kenntnis genommen

TOP 3.1	Erlass einer Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Auerbach i.d.OPf. (Wasserabgabesatzung)	Lfd. Nr. 1347

Wie im Sachvortrag von TOP 3 beschrieben, sollen insgesamt sechs Satzungen im Rahmen der Beitrags- und Gebührenkalkulation sowie der Erhebung von Verbesserungsbeiträgen im Bereich Entwässerung und Wasser beschlossen werden. Die Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung (Wasserabgabesatzung) liegt diesem Beschlussvorschlag als Anla-

ge bei.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt die anhängende Wasserabgabesatzung für die Stadt Auerbach i.d.OPf.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 3.2	**Erlass einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Stadt Auerbach i.d.OPf.**	Lfd. Nr. 1348

Wie im Sachvortrag von TOP 3 beschrieben, sollen insgesamt sechs Satzungen im Rahmen der Beitrags- und Gebührenkalkulation sowie der Erhebung von Verbesserungsbeiträgen im Bereich Entwässerung und Wasser beschlossen werden. Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung liegt diesem Beschlussvorschlag als Anlage bei.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt die anhängende Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung für die Stadt Auerbach i.d.OPf.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 3.3	**Erlass einer Übergangsregelung für die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung**	Lfd. Nr. 1349

Wie im Sachvortrag von TOP 3 beschrieben, soll neben den sechs Satzungen auch eine Übergangsregelung im Rahmen der Beitrags- und Gebührenkalkulation für den Bereich Wasser beschlossen werden. Die Übergangsregelung für die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung liegt diesem Beschlussvorschlag als Anlage bei.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt die anhängende Übergangsregelung für die Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung der Stadt Auerbach i.d.OPf.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 3.4	Erlass einer Satzung für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Auerbach i.d.OPf.	Lfd. Nr. 1350

Wie im Sachvortrag von TOP 3 beschrieben, sollen insgesamt sechs Satzungen im Rahmen der Beitrags- und Gebührenkalkulation sowie der Erhebung von Verbesserungsbeiträgen im Bereich Entwässerung und Wasser beschlossen werden. Die Satzung für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung liegt diesem Beschlussvorschlag als Anlage bei.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt die anhängende Satzung für die Verbesserung und Erneuerung der Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Auerbach i.d.OPf.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 3.5	Erlass einer Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Auerbach i.d.OPf. (Entwässerungssatzung)	Lfd. Nr. 1351

Wie im Sachvortrag von TOP 3 beschrieben, sollen insgesamt sechs Satzungen im Rahmen der Beitrags- und Gebührenkalkulation sowie der Erhebung von Verbesserungsbeiträgen im Bereich Entwässerung und Wasser beschlossen werden. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung) liegt diesem Beschlussvorschlag als Anlage bei.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt die anhängende Entwässerungssatzung für die Stadt Auerbach i.d.OPf.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 3.6	Erlass einer Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Auerbach i.d.OPf.	Lfd. Nr. 1352

Wie im Sachvortrag von TOP 3 beschrieben, sollen insgesamt sechs Satzungen im Rahmen der Beitrags- und Gebührenkalkulation sowie der Erhebung von Verbesserungsbeiträgen im Bereich Entwässerung und Wasser beschlossen werden. Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung liegt diesem Beschlussvorschlag als Anlage bei.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt die anhängende Beitrags- und Gebührensatzung für die Stadt Auerbach i.d.OPf.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 3.7	**Erlass einer Satzung für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtung der Stadt Auerbach i.d.OPf.**	Lfd. Nr. 1353

Wie im Sachvortrag von TOP 3 beschrieben, sollen insgesamt sechs Satzungen im Rahmen der Beitrags- und Gebührenkalkulation sowie der Erhebung von Verbesserungsbeiträgen im Bereich Entwässerung und Wasser beschlossen werden. Die Satzung für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtung liegt diesem Beschlussvorschlag als Anlage bei.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Stadtrat beschließt die anhängende Satzung für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtung der Stadt Auerbach i.d.OPf.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 4	**Jahresantrag für das Städtebauförderungsprogramm; Bedarfsmitteilung für die Jahre 2027 - 2030**	Lfd. Nr. 1354

Auf Grundlage des Realisierungswettbewerbes aus dem Jahr 2001 sind mehrere Sanierungsmaßnahmen bereits durchgeführt worden. Die Fortschreibung der städtebaulichen Untersuchungen im Rahmen eines „Integrierten Städtebaulichen Handlungskonzeptes“ wurde 2010 begonnen und am 17.04.2013 durch den Stadtrat beschlossen. Im Zuge der Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt mit der Oberen und Unteren Vorstadt sowie dem Bauhofareal wurde das IHK erneut angepasst. Die Satzung zum Sanierungsgebiet konnte am 26.07.2023 beschlossen werden.

Die daraus resultierenden Maßnahmen aus sozialplanerischen Bereichen, sowie in Handel, Tourismus, Versorgung und Gastronomie wurden in die Bedarfsmitteilung eingearbeitet.

Im Einzelnen darf auf die ausgearbeitete Zusammenstellung der Bedarfsmitteilung verwiesen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Mit dem vorliegenden Jahresantrag für die Planungsjahre 2027 – 2030 besteht Einverständnis.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 5	**Errichtung eines Geh- und Radweges von Michelfeld nach Michelfeld-Bahnhof; Vorstellung der Entwurfsplanung**	Lfd. Nr. 1355

Der Stadtrat hat am 26. Januar 2022 beschlossen, sich am Förderprogramm „Radoffensive Klimaland Bayern“ zu beteiligen. Wenige Monate später, am 25. Mai 2022, nahm die Stadt die offizielle Urkunde für die Kategorie „Innovative Radwege“ von Minister Christian Bernreiter im Staatsministerium entgegen – verbunden mit einer Aussicht auf 80 % Fördersatz.

Der neue Geh- und Radweg verläuft überwiegend am nördlichen Ufer des Flembaches. Die Bundesstraße B 85 wird im Bereich der Flembachbrücke gequert, welche inzwischen durch einen Neubau ersetzt wurde.

Dank erfolgreicher Verhandlungen mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach darf der Flembach im Zuge des Brückenbaus verlegt werden. Dadurch führt der geplante Radweg künftig direkt am nördlichen Widerlager vorbei und westlich der B 85 weiter. Nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger steht unter der Brücke ein etwa 5 m breiter Korridor ab der Widerlagerkante zur Verfügung. Das bringt einen großen Vorteil: Die beiden Brückenbauwerke, die im Vorentwurf aus dem Jahr 2024 noch vorgesehen waren, werden nun nicht mehr gebraucht.
Der westliche Ortsteil von Michelfeld wird über die Straße „Langgräfe“ angebunden; der Weg führt von dort am Sportplatz des ASV Michelfeld vorbei direkt zum neuen Radweg.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 1.050.240 Euro. Dank der 80-prozentigen Förderung verbleibt ein städtischer Eigenanteil von 210.048 Euro.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Der Radweg zwischen Michelfeld und Michelfeld-Bahnhof soll zur Ausführung kommen. Mit der vorgestellten Planung besteht Einverständnis.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 6	Antrag auf Vorbescheid; Neubau einer gewerblichen Getreidelagerhalle mit einem Lagerplatz, Fl.Nr. 1005 Gem. Gunzendorf	Lfd. Nr. 1356

Der Bauherr beabsichtigt, auf einer Teilfläche des Grundstücks in Ohrenbach, Flurnummer 1005 Gemarkung Gunzendorf, eine gewerbliche Getreidelagerhalle mit einem Lagerplatz zu errichten. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist der Stadtrat zu beteiligen.

Das Baugrundstück befindet sich im baurechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Bauherr strebt eine Genehmigung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB an. Hiernach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Das Bauvorhaben soll mit einer Grundfläche von 796 m², einem Vollgeschoss und einem Satteldach errichtet werden. Die Firsthöhe des Gebäudes beläuft sich auf 9,46 Meter.

Der geplante Neubau soll ausschließlich der Lagerung von Getreide und Futtermitteln dienen. Mit der zusätzlichen Lagerkapazität soll der bestehende Betriebsstandort erweitert und die Lagerkapazität des Unternehmens nachhaltig erhöht werden. Dadurch soll eine langfristige und zukunftssichere Entwicklung des landwirtschaftlichen Handelsbetriebs ermöglicht werden.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Auerbach ist das Baugrundstück einer Wiese zugeordnet.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 7	Antrag auf Vorbescheid; Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Geräteschuppen, Fl.Nr. 409 Gem. Michelfeld	Lfd. Nr. 1357

Der Bauherr beabsichtigt, auf einer Teilfläche des Grundstücks in Michelfeld, Flurnummer 409, Gemarkung Michelfeld, ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Geräteschuppen zu errichten. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist der Stadtrat zu beteiligen.

Das Baugrundstück befindet sich im baurechtlichen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Zuge des

Bauturbos nach § 246e BauGB ist ein solches Bauvorhaben möglich.

Aufgrund der geplanten Veräußerung einer größeren Teilfläche des derzeit insgesamt ca. 3.651 m² großen Grundstücks soll eine verbleibende Grundstücksfläche von ca. 800 m² im Eigentum des Antragstellers verbleiben. Auf dieser verbleibenden Fläche ist die Errichtung des Einfamilienhauses vorgesehen.
Das Wohngebäude soll eine Grundfläche von ca. 110 m² erhalten. Vorgesehen sind ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Eine Unterkellerung ist nicht geplant. Die angestrebte Wohnfläche beträgt ca. 180 m².

Nach Auffassung der Stadt ist das Vorhaben mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt sowie den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar. Die beantragte Befreiung kann unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbart werden. Erhebliche Beeinträchtigungen schutzwürdiger Belange der Nachbarschaft sind nach Einschätzung der Gemeinde nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch die beantragte Befreiung keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die über die mit dem Vorhaben bereits verbundenen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigenden Auswirkungen hinausgehen.

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Auerbach ist das Baugrundstück einer Wiese zugeordnet.

Das Bauvorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid wird die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 8	**Kanalsanierung in der Bergknappenstraße; Änderung der Sanierungsart**	Lfd. Nr. 1358

1. Sachverhalt und Problemstellung
Bei einer gemeinsamen Ortsbesichtigung am 11. September 2026 im genannten Abschnitt der Bergknappenstraße wurden gravierende bauliche und örtliche Erschwernisse festgestellt:

- **Eingeschränkte Schachtzugänge:** Die vorhandenen gemauerten und unverputzten Schächte besitzen lediglich eine Einstiegsöffnung von ca. 50 x 50 cm. Zudem ragen teils weit hineinreichende Rohrenden von Anschlussleitungen in die Schächte.
- **Hohes Alter des Netzes:** Die Haupt-Kanalleitungen haben ein Alter von rund 60 Jahren erreicht.

- **Platzverhältnisse:** Wegen der unmittelbaren Nähe zu angrenzenden Gartenmauern und Zäunen ist ein Einbau regelkonformer Schächte im Bestand nicht möglich.

Aufgrund dieser beengten Zugänge und der unzureichenden Aufstell- und Arbeitsflächen für die Sanierungsgeräte ist die Durchführung des geplanten Schlauchliner-Verfahrens mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden beziehungsweise technisch nicht umsetzbar.

2. Empfohlene Lösung: Offene Bauweise
Es wird daher vorgeschlagen, vom Schlauchliner-Verfahren abzurücken und die betroffenen Haltungen in offener Bauweise zu erneuern (gemäß beiliegendem Lageplan).
Diese Variante bietet wesentliche Vorteile für die Zukunft:

- **Sicherheit für Nachbarbebauung:** Durch das Abrücken der Kanaltrasse von den Grundstücksgrenzen werden Risiken und mögliche Beschädigungen an angrenzenden baulichen Anlagen (Gartenmauern, Zäunen) minimiert.
- **Regelkonforme Schächte:** Die alten gemauerten Schächte werden durch moderne Betonschächte (DN 1000) ersetzt, was die zukünftige Inspektion und den Unterhalt langfristig deutlich verbessert.
- **Hydraulische Verbesserung:** Durch die Vergrößerung des Querschnitts (von DN 300 auf DN 400) wird der stark anfallende Niederschlagswasserabfluss aus der Oberen Bergstraße optimal bewältigt. Dies führt zu einer spürbaren Entlastung und Verbesserung des gesamten Kanalsystems im Bereich Bergknappenstraße / Gottvaterberg.

3. Kostenvergleich
Die Kostenermittlung für die offene Bauweise basiert auf den Leistungsverzeichnis-Preisen der Firma Englhard; die Summen für die geschlossene Bauweise entstammen dem ursprünglichen Entwurf.

Maßnahme	**Brutto inkl. Baunebenkosten)**
1.) Kanalsanierung (offene Bauweise)	ca. 740.000 EUR
2a.) Kanalsanierung (geschlossene Bauweise)	ca. 84.000,00 EUR
2b.) Technisch notwendige Schachtsanierung	ca. 150.000,00 EUR
Mehrkosten (offene im vgl. zu geschlossener Bauweise)	**ca. 506.000,00 EUR**

4. Finanzierung und Fördersituation

- **Förderung:** Laut Zuwendungsbescheid (Nr. AWh3711130001) gilt ein maximaler Fördersatz von 70 %. Der endgültige Fördersatz wird zum Jahresende nach Einreichung der Verwendungsbestätigung (abgestimmt mit Frau Heser, WWA Weiden) festgelegt.
- **Mitförderung von Mehrkosten:** Da der Fördersatz anhand einer Längengegenüberstellung und nicht nach den tatsächlichen Baukosten ermittelt wird, werden die Mehrkosten infolge der Umstellung auf die offene Bauweise entsprechend mitgefördert.
- **Eigenanteil der Kommune:** Bei geschätzten Kosten von 740.000,00 EUR und einem angenommenen Fördersatz von 70 % verbleibt ein kommunaler Eigenanteil von rund 222.000,00 EUR brutto.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

1. Der Umstellung der Kanalsanierung im Abschnitt Bergknappenstraße 11 bis Einmündung Keltenweg von der geschlossenen auf die offene Bauweise mit Querschnittsaufweitung (DN 300 auf DN 400) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme entsprechend umzusetzen und die erforderlichen Schritte zur Fördersicherstellung einzuleiten.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 9	**Spielplatzentwicklung; Antrag der Fraktionsgemeinschaft Aufschwung Auerbach/FW & Aufschwung#DieJungen**	Lfd. Nr.

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes wird auf die nächste Stadtratssitzung im Dezember vertagt.

zurückgestellt

TOP 10	**Kommunale Strombeschaffung für den Zeitraum 2028 bis 2029; EU-weite Bündelausschreibung durch Fa. enPORTAL GmbH, Pronstorf**	Lfd. Nr. 1359

Die bestehenden Stromlieferverträge mit In(n) Energie GmbH aus Simbach am Inn laufen zum 31.12.2027 für sämtliche Stromabnahmestellen aus.

Die Stadt Auerbach (inkl. Spitalstiftung Auerbach) verbrauchte mit ihren derzeitigen 99 Abnahmestellen im Jahr 2024 ca. 1,5 Mio. kWh. Entsprechend der VOL ist für den Abschluss von neuen Stromlieferverträgen erneut eine EU-weite Ausschreibung durchzuführen.

In Kooperation mit dem Bayerischen Gemeindetag bietet nunmehr die enPORTAL GmbH, Moordiek 1, 23820 Ponsdorf den bayerischen Kommunen und Zweckverbänden aktuell wieder die Teilnahme an Bündelausschreibungen für die kommunale Strombeschaffung für die Lieferjahre 2028 bis 2029 an und zwar mit der neuen Option **Tranchenbeschaffung zur Risikostreuung**.

Eckpunkte des Modells:

- Belieferungszeitraum: 2 Jahre
- Preisfixierung pro Lieferjahr über 4 Tranchen
- Feste Zeitpunkte für die Preisbildung je Tranche
- Preisvergleich zwischen den Bietern anhand angebotener Preisformeln (Einsetzung der Energiemarktpreise am Tag der Vergabeentscheidung)

Der große Vorteil der Tranchenbeschaffung im Vergleich zur Stichtagsbeschaffung liegt in der Risikominimierung. Durch den Durchschnittseffekt ("Cost-Average-Effekt") machen extreme Preisspitzen an der Strombörse zu einem einzigen Stichtag den Einkauf nicht komplett ruinös. Kommunen erhalten somit einen „geglätteten“ Durchschnittspreis über die Laufzeit.

Ziel der Bündelausschreibung ist es, durch den Wettbewerb günstigere Strompreise zu erhalten. Zu diesem Zweck werden gebündelte Ausschreibungen durchgeführt; das heißt eine größere Anzahl der Kommunen/Zweckverbände werden jeweils in einem Bündel zusammengefasst. Grundsätzlich werden bezirksweite Bündel zu jeweils ca. 6 bis 8 Gigawattstunden (GWh) angestrebt. Kommt diese Gesamtmenge mangels Beteiligung nicht zustande, erfolgen die Bündelausschreibungen wiederum per Stichtagsbeschaffung.

Der Dienstleistungsbetrag beträgt netto 2.600 €; davon Grundpreis: 475 €, 4 RLM-Anlagen (leistungsgemessene Anlagen) á 175 € und 95 SLP-Anlagen (kleinere und mittlere Abnahmestellen) á 15 €.

Nach wie vor ist die Stadt Auerbach von Bündelausschreibung zu Bündelausschreibung frei in der Entscheidung zur Frage der Beschaffung von Graustrom oder Ökostrom und hat dabei noch die Wahlmöglichkeit zwischen der Ausschreibung von 100 % Ökostrom mit oder ohne Neuanlagenquote.

Entsprechend den Angaben von enPortal GmbH betragen die Mehrkosten für 100 % Ökostrom:
- ohne Neuanlagenquote gegenüber Graustrom ca. 0,0 – ca. 0,2 Ct/kWh.
(Beim Verbrauch von 1,5 Mio. kWh betragen die Mehrkosten dann max. ca. 3.000 €)

- mit Neuanlagenquote gegenüber Graustrom ca. 0,2 – ca. 0,5 Ct/kWh.
(Beim Verbrauch von 1,5 Mio. kWh betragen die Mehrkosten dann max. ca. 7.500 €)

Weitere Angaben für die Durchführung von Bündelausschreibungen für die Strom- und Gasbeschaffung können der beiliegenden Musterbeschlussvorlage entnommen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:
Im Rahmen der Bündelausschreibung 2028 bis 2029 sollen wiederum Stromlieferverträge mit 100 % Ökostrom ohne Neuanlagenquote geschlossen werden. Die Verwaltung wird gem. Sachvortrag beauftragt und bevollmächtigt, dem vorrangig abgestimmten Vergabekonzept über die Tranchenbeschaffung zuzustimmen und somit das wirtschaftlichste Angebot anzunehmen.

Der Stadtrat fasste folgenden Beschluss:
Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Stadtratsbeschluss erhoben.

einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

TOP 11 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung Lfd. Nr.

Die Erste Bürgermeisterin gibt die Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 16.09.2026 bekannt, deren Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind (Art. 52 Abs. 3 GO):

- Beschluss Nr. 1336 über die Auftragsvergabe für die vorbereitenden Erdarbeiten zur Sanierung der Kläranlage an die Fa. Rädlinger Straßen- und Tiefbau GmbH aus Selbitz zum Bruttoangebotspreis i. H. v. 159.368,29 €
- Beschluss Nr. 1337 über die Vergabe des Auftrags für die geschlossene Kanalsanierung „Am Rabensteig“ und „Gottvaterberg“ an die Fa. Kuchler GmbH aus München zum Bruttoangebotspreis i. H. v. 528.238,03 €

zur Kenntnis genommen

TOP 12 Informationen aus der Verwaltung und Anfragen des Gremiums Lfd. Nr.

Die Abteilungsleiter der Stadtverwaltung informieren über aktuelle Entwicklungen von Projekten sowie laufende Angelegenheiten der Verwaltung und stehen für Anfragen der Stadtratsmitglieder zur Verfügung.

Mit Dank für die gute Zusammenarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Birgit Barth um 19:56 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates.

Birgit Barth
Erste Bürgermeisterin

Matthias Edtbauer
Schriftführer/in