

Gemeinde Windelsbach – Rothenburger Straße 5 – 91635 Windelsbach

## **Niederschrift Öffentlich**

**der Sitzung des Gemeinderates  
vom Montag, 09. Januar 2023  
im Rathaus Windelsbach**

Sitzungsnummer GR Windelsbach/2023/001

### **Anwesend:**

Stimmberechtigt: 1. Bürgermeister

Bürgermeister Schuster, Werner

Stimmberechtigt: Gemeinderatsmitglied

Bartl, Rainer

Beck, Wilfried

Binder, Jan

Dümmler, Christina

Fohrer, Markus

Korb, Jürgen

Meck, Johannes

Vertretung für Schriftführung

Moll, Markus

Schmidt, Günter

Ströbel, Jürgen

Unger, Bernhard

Wolfinger, Hannes

Vertreter der Presse

### **Fehlend:**

Schriftführerin

Preeg, Beate

Entschuldigt fehlend - wird durch  
Gemeinderatsmitglied Johannes Meck vertreten

**Beginn des öffentlichen Teils der Sitzung: 20:00 Uhr**

## **Tagesordnung öffentlicher Teil**

- 01 Genehmigung des Protokolls  
der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2022
- 02 Bauanträge
- 02 A Bauantrag 2023 /01: Neubau eines Bungalows mit Carport und Garage,  
FI-Nr. N-434, Linden
- 02 B Bauantrag 2023 /02: Abbruch des Wohnhauses und der angebauten Scheune,  
FI-Nr. P-27, Preuntsfelden
- 02 C Bauantrag 2023 /03: Neubau einer landwirtschaftlichen Halle, FI-Nr. C-78/2, Cadolzhofen
- 03 Bebauungsplan `Weilerfeld Nord´ gem. § 13a und §13b BauGB, Markt Marktbergel  
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)  
Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB sowie Nachbargemeinden  
gemäß §4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB
- 04 Baugebiet Melbenfeld II - Erschließung  
Fortsetzung von TOP 02 der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2022
- 05 Kläranlage, Sachstand
- 06 Vorplatz Feuerwehrhaus Windelsbach
- 07 Buswartehaus Birkach, Fundament
- 08 Rasenmäher
- 09 Baumaktion  
mit dem Landschaftspflegeverband
- 10 Informationen, Wünsche und Anträge

1. Bürgermeister Werner Schuster begrüßt die anwesenden Gremiumsmitglieder, die anwesenden Bürger/innen und den Vertreter der Presse.

<b>TOP 01</b> <b><u>Genehmigung des Protokolls</u></b> <b><u>der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2022</u></b>
---

### **Sachvortrag:**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2022 wurde mit der Sitzungsladung den Gemeinderäten zur Verfügung gestellt.

### **Beschluss:**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2022 wird einstimmig genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

**TOP 02     Bauanträge**

**TOP 02 A     Bauantrag 2023 /01: Neubau eines Bungalows mit Carport und Garage, FI-Nr. N-434, Linden**

**Sachvortrag:**

Bgm. Schuster stellt den Bauantrag vor, welchem die Bauvoranfrage 2022/13 vorangeht, behandelt in der öffentlichen Sitzung vom 14.07.2022 unter TOP 02 C und der einstimmig das Einvernehmen erteilt wurde.

Es soll ein eingeschossiger Bungalow mit Walmdach entstehen. Die Zufahrt erfolgt über die Wachsenberger Straße. Es entsteht eine Sondervereinbarung, in der Wasser- und Kanalanschluss zu Lasten des Bauherrn geregelt werden.

**Beschluss:**

Dem Bauantrag wird das Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

**TOP 02 B     Bauantrag 2023 /02: Abbruch des Wohnhauses und der angebauten Scheune, FI-Nr. P-27, Preuntsfelden**

**Sachvortrag:**

Bgm. Schuster stellt den Bauantrag bzw. das Abrissvorhaben vor.

**Beschluss:**

Dem Abrissvorhaben wird das Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

**TOP 02 C Bauantrag 2023 /03: Neubau einer landwirtschaftlichen Halle, Fl-Nr. C-78/2, Cadolzhofen**

**Sachvortrag:**

Bgm. Schuster stellt den Bauantrag vor.  
Das bestehende Gebäude wird abgerissen.

Die neue Halle soll mit den Maßen 25x12,3 m hergestellt werden. Es beinhaltet 4 Sektionaltore. Im Gebäude integriert sind ein Sozialtrakt und ein Technikraum.

**Beschluss:**

Dem Bauantrag inkl. Abriss des Bestandsgebäudes wird das Einvernehmen erteilt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

**TOP 03 Bebauungsplan `Weilerfeld Nord´ gem. § 13a und §13b BauGB, Markt Marktbergel  
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)  
Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB sowie Nachbargemeinden gemäß §4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB**

**Sachvortrag:**

Der Markt Marktbergel plant die Umsetzung eines Wohngebietes in bereits bebauter Umgebung, teilweise auf Konversionsflächen. Aus diesem Grund wird die Aufstellung des Bebauungsplanes `Weilerfeld Nord´ im beschleunigten Verfahren nach §13a und §13b BauGB im Markt Marktbergel notwendig. Der Gemeinderat fällt dazu in seiner Sitzung am 10.11.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss.

In der Gemeinderatsitzung am 10.11.2022 billigte der Gemeinderat den erarbeiteten Entwurf zu dem o.g. Bebauungsplan sowie den dazugehörigen Örtlichen Bauvorschriften und beschloss die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Markt Marktbergel hat einem Ing.-Büro gem. § 4b BauGB die Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a bis 4a BauGB übertragen.

Zur weiteren Verfahrensabwicklung wird die Gemeinde Windelsbach gebeten, bis **spätestens 27.01.2023** ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan `Weilerfeld Nord´ abzugeben. Sollte bis zum o. g. Zeitpunkt keine Stellungnahmen seitens der Gemeinde Windelsbach vorliegen, wird davon ausgegangen, dass die von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht berührt werden.

**Beschluss:**

Die Belange der Gemeinde Windelsbach werden von dem Bebauungsplan `Weilerfeld Nord´ der Nachbargemeinde Markt Marktbergel nicht berührt.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

**TOP 04      Baugebiet Melbenfeld II - Erschließung**  
**Fortsetzung von TOP 02 der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2022**

**Sachvortrag:**

In der Sitzung vom 08.12.2022 wurde die Entwurfsplanung vom beauftragten Ing.-Büro vorgestellt:



*[...] Beim Abwassersystem sprach sich das Gremium für die Bereitstellung der Schächte auf den Grundstücken aus, ob und wie die Bereitstellung der angesprochenen Zisterne erfolgt, wurde für heute zur Überlegung gestellt und wird in der heutigen Sitzung geklärt und beschlossen. [...]*

Bgm. Schuster schlägt vor, die Zisternen mit einer Regenrückhaltung von 4 m<sup>3</sup> im Zuge der Erschließung des Baugebietes zeitgleich mit herzustellen.

Vorteil: Ein bestehender Straßenuntergrund wird im Nachhinein nicht beschädigt, eine feste Lage an der Grundstücksgrenze Richtung Straße sichergestellt, die Vorgaben der Regenrückhaltung werden ordnungsgemäß eingehalten.

**Ebenso muss noch beraten und beschlossen werden:**

*[...]Bzgl. der nördlichen Ackergrenze: Hier ist ein 4 m Grünstreifen zu dieser vorgesehen. Hier muss noch im Gremium geklärt werden, ob die Fläche dem jeweils angrenzenden Bauplatzwerber als unbebaubar veräußert wird (siehe Baugebiet Sandfeld in Linden) oder aus der jeweiligen Grundstückfläche herausgenommen wird und im Eigentum der Gemeinde bleibt. [...]*

Bgm. Schuster schlägt vor, den Grünstreifen mit an den Bauplatzwerber zu verkaufen, jedoch den Streifen bis Ende des Grundstücks im Notarvertrag als unbebaubar zu deklarieren. Außerdem soll dieser Streifen frei bleiben und nicht eingezäunt werden.

Aus dem Gremium kam die Rückmeldung ob dieser Streifen nicht für die Herstellung eines Grabens Richtung Gemeinschaftshalle genutzt werden sollte, um bei Starkregen das Wasser vom Hang vor dem Baugebiet ableiten zu können. Laut Bebauungsplan soll dies jedoch durch das Baugebiet selbst geschehen.

Vorschlag Bgm. Schuster: Den 4 m breiten Grünstreifen im Gemeindebesitz zu behalten, um in Zukunft noch alle Optionen offen zu haben.

*[...]Bestimmte Verpflichtungen, die den Bauplatzwerbern auferlegt werden sollen, wie z. B. PV-Anlage, Wärmepumpe und Speicher. [...]*

Einen Anschlusszwang an Fernwärme für Neubauten im Baugebiet Melbenfeld II hält das Gremium eher für bedenklich, da man niemanden ein Heizsystem vorschreiben kann. Ein effizientes Heizsystem wird bereits durch den Energieberater beim Hausbau gewährleistet.

Weitere Gegenargumente: Es gibt keinen Betreiber mit fertigem Konzept, der bereits in den Startlöchern steht, da die Fernwärmeheizung bereits beim ersten Neubau fertiggestellt und betriebsbereit sein muss.

Positiv spricht sich das Gremium für eine verpflichtende PV-Anlage inkl. eines Stromspeichers aus.

*[...]Ob das gesamte Baugebiet erschlossen wird oder aufgrund der derzeitigen hohen Baukosten, erst die Hälfte des Baugebiets Melbenfeld II zu erschließen ist und später bei Bedarf die zweite. [...]*

Die Gemeinde Windelsbach muss bei einer kompletten Erschließung mit ca. 1,5 Mio. Euro in Vorleistung gehen. Mit den bereits bekannten Investitionen (Abwasser, Kläranlage, etc.) und mit der vielleicht unsicheren Baubranche in naher Zukunft sieht das Gremium eine nur teilweise Erschließung des Baugebietes Melbenfeld II für gerechtfertigt. Beginnen soll die Erschließung vom Westen her.

Eine Baustraße in Richtung Gemeinschaftshalle soll hergestellt werden, um den Bauverkehr von der bereits bestehenden Siedlung Melbenfeld I abzuhalten.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Windelsbach beschließt, die zu erschließenden Grundstücke bauseits mit Regenrückhaltezysternen auszustatten gemäß Protokoll vom 08.12.2022.

Ferner wird an der Nordseite des Baugebietes ein 4 m breiter Grünstreifen zur bestehenden landwirtschaftlich genutzten Fläche im Gemeindebesitz zurückgehalten.

Die Überlegung, ob Bauwerber die Errichtung einer PV-Anlage und eines Stromspeichers auferlegt werden kann, soll bis zur nächsten Sitzung über die VG Rothenburg geprüft werden.

Vorerst sollen von der Westseite betrachtet erschlossen werden: Drei Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und zwölf weitere Bauplätze bis zur dritten Wendestraße.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

<b>TOP 05</b> <b><u>Kläranlage, Sachstand</u></b>
---

**Sachvortrag:**

Am 23.01.23 ist der Gründungstermin vom Abwasserzweckverband Obere Altmühl. Es besteht reger Austausch an Informationen die Bgm. Schuster bereitstellen muss.

<b>TOP 06</b> <b><u>Vorplatz Feuerwehrhaus Windelsbach</u></b>
--

**Sachvortrag:**

Die Asphaltierungsarbeiten sind fertiggestellt. Erde wurde angebösch. Bgm. Schuster ist mit den Arbeiten zufrieden.

Vor Weihnachten ging die erste Abschlagsrechnung in Höhe von 104.928,00 Euro ein.

Bei den Bauarbeiten hat sich herausgestellt, dass der vorhandene Untergrund nicht die nötige Festigkeit aufwies. Die ausführende Baufirma baute zusätzlich Schroppen und Grobschotter mit ein. Das Nachtragsangebot belief sich auf 9.985,00 Euro.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Windelsbach stimmt dem Nachtragsangebot der ausführenden Firma zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

**TOP 07      Buswartehaus Birkach, Fundament**

**Sachvortrag:**

Bedingt durch den Ausfall des Gemeindearbeiters konnte das Fundament vom Buswartehaus in Birkach nicht vom Bauhof selbst hergestellt werden. Dies wurde aber benötigt, da Ende November der Termin zur Lieferung und Aufstellung des Buswartehauses festgesetzt war.

Bgm. Schuster beauftragte ein örtliche Baufirma für die Vorarbeiten und Herstellung des Fundamentes. Gesamtkosten belaufen sich auf 3.729,90 Euro.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Windelsbach stimmt dem Vorgehen zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

**TOP 08      Rasenmäher**

**Sachvortrag:**

Der Rasenmähertraktor wurde gebraucht vom FC Hornau vor vielen Jahren erworben.

Dieser ist jetzt in die Jahre gekommen. Eine Ersatzbeschaffung steht an.

Das Fahrzeug wird auch von der Kirchengemeinde Windelsbach zum Mähen vom Friedhof und im Winter mit einem Schneeschild genutzt. Der Unterhalt für das Fahrzeug wurde aufgeteilt.

Bgm. Schuster erkundigt sich bei der Kirchengemeinde ob Interesse an einer Ersatzbeschaffung besteht.

**TOP 09      Baumaktion  
mit dem Landschaftspflegeverband**

**Sachvortrag:**

Das Zurückschneiden von gemeindlichen Obstbäumen wird über die Baumpflegeaktion vom Landschaftspflegeverband mit 90 % gefördert, d.h. der gemeindliche Eigenanteil liegt bei 10 %. Kosten ca. 2.600,00 Euro. Am Kindergarten ist dies bereits geschehen. Die vorhandenen Äste müssen noch entsorgt werden.

Gemeinderat Meck: Am Klingenberg in Burghausen ist ein Großteil der Bäume vertrocknet. Gibt es hier Ersatzpflanzung nach der Fällung? Laut Bgm. Schuster steht hier eine separate Entbuschungs- und Rodungsförderung im Raum. Dies soll abgewartet werden.



**Beschluss:**

Der Gemeinderat Windelsbach stimmt dem Vorgehen zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

<b>TOP 10</b> <b><u>Informationen, Wünsche und Anträge</u></b>
--

**Sachvortrag:**

Bgm. Schuster informiert:

- Benutzung- und Hausordnung für das Schulhaus Preuntsfelden und Dorfgemeinschaftshaus Windelsbach und Hausordnung: Bgm. Schuster verliest diese und sendet diese im Nachgang den Gemeinderäten zur Kenntnis per Mail zu.

Gemeinderat Beck:

- Die Einstellungen an der Wärmepumpe im Feuerwehrhaus Windelsbach werden regelmäßig verstellt. Jedoch ist unklar welche Person dies veranlasst.  
Folge davon: Der Technikraum wird für Unbefugte zugesperrt.

**Ende des öffentlichen Teils der Sitzung: 21:35 Uhr**