

## **Aus dem Gemeinderat – Sitzungsbericht vom 15.04.2021**

### **Bekanntgaben**

BM Flik gab bekannt, dass der Gemeinderat in seiner letzten nichtöffentlichen Sitzung keine bekanntzugebenden Beschlüsse gefasst habe.

### **Bürger fragen – die Verwaltung antwortet**

Eine Sprecherin bat um Prüfung der Zulässigkeit der nächtlichen Beleuchtung verschiedener Betriebe im Gewerbegebiet „Obere Wängen“. Außerdem monierte sie, dass die dort angesiedelten Betriebe allesamt nur spärliche Begrünungsmaßnahmen umgesetzt hätten; im Bebauungsplan wäre dies viel üppiger dargestellt gewesen. BM Flik sicherte die Überprüfung beider Anmerkungen zu.

Ein Sprecher teilte mit, dass es im Bereich der Kirchheimer Straße starke Setzungen im Bereich der Pflasterrandsteine sowie der Hydrantenschächte gebe. Eine Überprüfung wurde von BM Flik zugesichert.

### **Freiflächen Photovoltaikanlage - Auftrag zur Untersuchung von möglichen Standorten**

BM Flik nahm Bezug auf den vom Gemeinderat im Dezember 2020 beschlossenen Beitritt zum Klimaschutzpakt BW und informierte, dass die Gemeindeverwaltung bei ihren Überlegungen nach Beiträgen zum Klimaschutz unter anderem auf die Möglichkeit der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (PV) gestoßen sei. Nach Rücksprache mit dem Vertreter der örtlichen Landwirtschaft habe man allerdings den Ansatz, diese möglicherweise auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu errichten, bereits wieder verworfen. Die Möglichkeit der Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage auf der Deponie „Zeller Berg“ solle jedoch tiefer geprüft werden, so der Vorsitzende. Die Deponie sei perspektivisch in den kommenden drei bis fünf Jahren erschöpft. Ein Rekultivierungsplan sei bereits bei der Errichtung erstellt worden.

Auf Nachfrage informierte der Vorsitzende, dass losgelöst davon, die Gemeindeverwaltung auch den Antrag des Bürgerforums bearbeite, Möglichkeiten zu Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen auf vorhandenen Gebäuden, zu errichten. Sämtliche Sprecher dieser Wählergruppierung kritisierten jedoch, dass erwartet worden wäre, zunächst das Potential der vorhandenen Dächer zu untersuchen. Es wurde argumentiert, dass die rekultivierte Deponie durch die geplanten Hecken- und Baumpflanzungen auch eine naturschutzfachliche Bedeutung erlangen würde.

Andere Sprecher hingegen lobten den Vorstoß der Gemeindeverwaltung, da dadurch der Landwirtschaft keine bewirtschaftete Fläche entzogen werden würde und durch die Lage die Photovoltaik-Anlage optimal ausgerichtet werden könnte.

BM Flik sicherte zu, dass nach der heutigen Beratung man auch mit dem Landratsamt Göppingen in Kontakt treten werde, insbesondere zur Klärung möglicher Konflikte mit dem FFH-Gebiet oder dem Rekultivierungsplan. Auf Empfehlung eines Sprechers sicherte er außerdem zu, Herrn Nemeč von der BürgerEnergiegenossenschaft Voralb in die Planungen einzubeziehen.

Nach intensivem Austausch beschloss das Gremium mehrheitlich, nach Gesprächen mit den Trägern öffentlicher Belange, insbesondere dem Landratsamt Göppingen, die

Ergebnisse dem Gremium vorzustellen und dann evtl. mit einem noch festzulegenden Ingenieurbüro Kontakt aufzunehmen, um eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.

### **Kindergartenbedarfplanung 2021**

BM Flik und Hauptamtsleiterin Grus informierten umfangreich über die Kindergartenbedarfsplanung 2021. Anhand der Entwicklung der Einwohnerzahl (+84 seit 2015) und der gestiegenen Nachfrage nach einem Betreuungsplatz im Ort gebe es weiterhin Aufgaben im Bereich der Kindertagesbetreuung. Mit der Errichtung des Krippenanbaus werde ab September 2021 zwar für die 1 bis 3-jährigen ein momentan ausreichendes Angebot im Krippenbereich geschaffen. Jedoch könne aufgrund der vorliegenden Vormerkungen der über 3-jährigen für das kommende Kindergartenjahr 2021/22 nicht mehr jedem Kindergartenkind ein Platz in der Zeller Kindertageseinrichtung angeboten werden. Durch die von der Landesregierung beschlossene Vorverlegung des Einschulungstichtags vom 30.09. auf den 30.06. des Jahres verbleiben zudem zwischen vier und sieben Kinder jeweils ein Kindergartenjahr länger im Kindergarten. Der vom Gemeinderat beschlossene Bau eines Naturkindergartens stelle daher nicht nur eine Erweiterung des pädagogischen Angebots dar, sondern wäre auch zwingend zur Erfüllung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz notwendig.

Aus den Reihen des Gremiums wurde die Bitte geäußert, frühzeitig das Personal für den Naturkindergarten einzustellen, damit dieses aktiv bei der Gestaltung der Hütte und Konzeption mitwirken könne. Ein Sprecher drängte auf schnellstmögliche Einführung der Kita-Info-App für alle Eltern.

Nach ausführlicher Beratung beschloss der Gemeinderat einstimmig:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Naturkinderkindergarten inhaltlich weiter auszugestalten mit dem Ziel, die Gruppe zum 01.03.2022 in Betrieb zu nehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Möglichkeiten zu prüfen, kurzfristig für einen Zeitraum von zwei bis vier Jahren weitere Plätze im Ü3-Bereich zu schaffen.

### **Erweiterung der Kinderkrippe – Ermächtigung der Verwaltung zu Vergabe der Möblierung**

BM Flik und Bauamtsleiter Gassenmayer informierten, dass aufgrund der hohen Nachfrage und den damit verbundenen langen Lieferzeiten, eine berechtigte Befürchtung bestehe, dass bei einer Vergabe in der Gemeinderatssitzung im Mai 2021 die Lieferungen nicht mehr so rechtzeitig erfolgen könnten, um den Krippen-Betrieb zum 01.09.2021 aufnehmen zu können. Es wurde versichert, dass man für den Anfang für die Gruppenräume und die Personal- und Küchenbereiche eine Grundausrüstung beauftragen werde, die nach der Inbetriebnahme nach den jeweiligen Bedürfnissen ergänzt werden könne.

Nach kurzer Beratung ermächtigte der Gemeinderat einstimmig die Verwaltung, die einzelnen Möblierungsbereiche an die jeweilige geeignetste Firma zu vergeben. Das Gremium wird jeweils zeitnah per E-Mail über die Beauftragung informiert werden.

### **Bauplatzvergabe Rohrwiesenäcker – Vorstellung weiteres Vorgehen**

BM Flik informierte zunächst ausführlich über die Lage der Baufelder 1 – 4:

Im Baufeld 1 bestehen Bauflächen für Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Diese sollen direkt von der Gemeinde an die Bauwilligen veräußert werden. Über das Vergabeverfahren, Vergabekriterien und Zulassungsvoraussetzungen müsse der Gemeinderat aber noch gesondert beraten und beschließen. Aus der Sicht der Verwaltung sollten verschiedene Zulassungsvoraussetzungen im Baufeld 1 berücksichtigt werden. Dies seien unter anderem auch die Fragen, wer sich für welche Anzahl von Bauplätzen bewerben

kann; wie schnell das Wohngebäude bezugsfertig errichtet und wie lange dieses selbst bewohnt, sowie welcher Energiestandard mindestens erfüllt werden muss. Möglich wäre, einen Nachlass beim Grundstückspreis einzuräumen, wenn der KfW-Mindeststandard überschritten werde (Errichtung in KfW-45 oder KfW-50-Standard). Zudem werde der Gemeinderat noch zu gegebener Zeit darüber diskutieren, wie mit Bewerbern umgegangen werden soll, welche selbst bereits bebaubare Grundstücke haben und inwieweit dieses Kriterium gefasst werden soll. Von einer Vergabe ausgeschlossen werden sollten auch die Bewerbungen, die bewusst unrichtige oder unvollständige Angaben enthalten. Ob das Vergabeverfahren nach dem sog. „Punktemodell“ oder „Topfmodell“ erfolgt, sei vom Gemeinderat ebenfalls noch gesondert zu entscheiden.

**Der Vorsitzende gab für die anwesenden Zuhörer den wichtigen Hinweis, dass die Festlegung von Grundstückspreisen erst nach Vergabe der Erschließungsmaßnahmen erfolgen könne.**

Das Baufeld 2 soll eine verdichtete Einfamilienhausstruktur aufweisen. Hierbei sei es der Verwaltung wichtig, dass die Architektur und Kubatur eine einheitliche Sprache sprechen. Daher sollte eine Planungskonkurrenz durchgeführt werden. Ziel sei es, dass die Bauherren auf Grundlage der Ergebnisse die Gebäude eigenständig errichten. Die Energieversorgung erfolge über die zentrale Versorgung im Baufeld 3. Es bestehe Anschluss- und Benutzungszwang.

Im Baufeld 3 solle Geschosswohnungsbau in Form von Eigentumswohnungen entstehen. Zudem sei hier der Sitz der zentralen Energieversorgung vorgesehen. Eine Vergabe solle nach öffentlicher Ausschreibung mit Planungsbeitrag und Kaufpreisangebot erfolgen.

Im Baufeld 4 solle Geschosswohnungsbau in Form von Mietwohnungen entstehen. Die Gebäude sollen ebenfalls an die zentrale Energieversorgung im Baufeld 3 angeschlossen werden. Über die Vergabe des Baufelds 4 solle, auch aufgrund der Lage im Gebiet, zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden. Voraussetzung hierfür sei die Umsetzung und Projektfortschritt im Baufeld 3.

Der Vorsitzende führte aus, dass mit der Unterteilung in diese vier Baufelder mit unterschiedlichen Vergabeverfahren eine optimale Balance erreicht und ein großer Reigen an unterschiedlichen Wohnformen verwirklicht werden könnte. Die Erschließungsplanung solle dieses Jahr erstellt werden. Die Erschließungsmaßnahmen sollen im Jahr 2022 durchgeführt werden. Baureife Grundstücke würden somit ab dem Jahr 2023 zur Verfügung stehen.

Auf Nachfrage einer Sprecherin informierte der Vorsitzende, dass aus technischen Gründen leider keine weiteren Gebäude aus dem Baufeld 1 an die zentrale Wärmeversorgung angeschlossen werden könnten und die Größe der Retentionsfläche im nördlichen Bereich abhängig davon sei, welche Dachformen die Gebäude erhalten. Beim Bau von vielen Gebäuden mit Satteldächern wäre der Anteil an begrüntem Dächern niedrig, wodurch die benötigte Retentionsfläche hoch sei. Sollten viele Gebäude mit Flachdach errichtet werden, seien diese nach den Festsetzungen des Bebauungsplan zu begrünen, wodurch die benötigte Retentionsfläche abnehmen und bis zu zwei weitere Bauplätze entstehen könnten.

Eine Sprecherin bat die Erwerber darauf hinzuweisen, dass die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Baugebiets noch intensiv genutzt werden und eine entsprechende Hinnehmungsklausel der landwirtschaftlichen Tätigkeiten in die Kaufverträge aufzunehmen.

Drei Mitglieder des Gemeinderats beantragten festzulegen, dass für alle Gebäude im Plangebiet die Errichtung einer Photovoltaikanlage verpflichtend sein solle. Ein anderer Sprecher gab zu bedenken, dass diese Pflicht und die Pflicht zur Errichtung mit einem gewissen Energiestandart zu höheren Baukosten führen würde. Die Antragsteller hielten entgegen, dass sich die Errichtung einer Photovoltaikanlage positiv auf den Energiestandart auswirken würde und damit der Bauherr auch eine höhere KfW-Förderung erhalten würde.

Ein weiterer Sprecher bat darum, den Sinn des § 13b BauGB nicht aus dem Blick zu verlieren, nämlich, dass schnell Bauplätze geschaffen werden. Er appellierte, sich bei den Vorschriften zurückzuhalten.

Nach ausführlicher Beratung stimmte das Gremium zunächst über den Antrag ab, die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf allen Wohngebäuden verpflichtend vorzuschreiben. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Daraufhin beschloss das Gremium einstimmig:

1. Die Vermarktung der Bauplätze erfolgt zeitlich gestaffelt in vier Baufelder.
2. Der Gemeinderat beschließt einen mind. KfW Standard von 55 und PV-Anlage für alle Gebäude im Plangebiet.
3. Auftrag an die Verwaltung, eine Planungskonkurrenz in Form einer Mehrfachbeauftragung im Baufeld 2 vorzubereiten.
4. Auftrag an die Verwaltung, eine Bauplatzvergabe durch eine öffentliche Ausschreibung im Planungsbeitrag und Kaufpreisangebot im Baufeld 3 vorzubereiten.

### **Änderung des Bebauungsplans „Streichbett“ – Planaufstellungsbeschluss**

Nach kurzer Beratung beschloss der Gemeinderat einstimmig für das Baugebiet „Streichbett“ ein Bebauungsplanänderungsverfahren einzuleiten. Die Gemeindeverwaltung wurde beauftragt in Zusammenarbeit mit dem Büro mquadrat, Bad Boll, einen Änderungsentwurf vorzubereiten und dem Gemeinderat zu weiteren Beschlussfassung vorzulegen.

Auf die entsprechende Bekanntmachung im Mitteilungsblatt wird verwiesen.

### **Bausachen – Neubau Steakhouse mit Wohnung, Flst. 2319, Ohmder Str. 2**

Bereits in seiner Sitzung vom 18.03.2021 hatte das Gremium über den Neubau eines Steakhouses mit Wohnung auf Flst. 2319, Ohmder Str. 2 beraten. Eine Entscheidung über das Bauvorhaben war seinerzeit nicht getroffen worden. Das von der Bauherrschaft beauftragte Architekturbüro legte zwischenzeitlich eine detaillierte Berechnung vor, wonach die Überschreitung lediglich 1,45 % beträgt. Den Grund hierfür erläuterte Bauamtsleiter Gassenmayer ausführlich. Er liege darin, dass nach der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) Dachgeschosse, die eine Grundfläche von weniger als 75 % des darunterliegenden Geschosses haben, aus der Berechnung herausfallen. Dies sei beim vorliegenden Bauvorhaben der Fall. Ohne weitere Wortmeldungen erteilte daraufhin der Gemeinderat einstimmig dem Bauvorhaben „Neubau Steakhouse mit Wohnung“, Flst. 2319, Ohmder Str. 2 das Einvernehmen gemäß den §§ 31, 36 BauGB.

## **Verschiedenes**

Bürgermeister Flik informierte über

1. den aktuellen Stand der Corona-Fälle in der Gemeinde Zell u. A.: derzeit seien zehn positiv getestete Person in häuslicher Quarantäne. Siebzehn Personen befänden sich als Kontaktpersonen in häuslicher Quarantäne.
2. Die Prüfung der Anregungen aus dem Gemeinderat zur neuen Polizeiverordnung. Der Gemeinderat habe informiert, dass ein Verbot der Fütterung von Katzen auf dem Friedhof in der Friedhofssatzung zu regeln sei, sofern es hierfür einen Bedarf gebe. Die Regelung zum Leinenzwang in § 11 Abs. 3 Satz 2, würde alle Flächen umfassen, die nicht unter Satz 1 fallen würden. Hierzu gehöre nicht nur der Außenbereich, sondern auch private Flächen, Parkplätze im Innenbereich etc.. Auf Nachfrage bei den beiden Sprechern der Anregungen, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
3. das letzte Schreiben des Landratsamtes Göppingen, nach dem aktuell keine weiteren Flüchtlings-Zuweisungen zu erwarten seien.
4. die zentrale Gedenkfeier für die Corona-Toten am kommenden Sonntag, 18.04.2021. Am Rathaus werde deshalb wie vom Bundesinnenministerium empfohlen, die Deutschlandflagge mit Trauerflor auf Halbmast gehisst werden.

Eine Sprecherin bat nachzuhaken, ob im Hinblick auf die Vorbereitung für die Grundschule, generell alle Vorschulkinder an der Notbetreuung im Kindergarten teilnehmen könnten.

Ein Sprecher lobte ausdrücklich das super Schnelltest-Angebot in der Lindenstraße 4. Er könne sich (Zitat) „keine bessere Nutzung vorstellen“.

Ein anderer Sprecher informierte, dass auf den Karten von Google die Kreisstraße zwischen den beiden Kreisverkehren „Wängen“ und „ALMÜ“ als Fahrradweg gekennzeichnet sei und erkundigte sich wegen der Lücken in der Radwegbeschilderung auf Zeller Gemarkung. Die Gemeindeverwaltung informierte, dass der Landkreis für die Radwegbeschilderung verantwortlich sei und man dort nachhaken werde.

Wegen dem ungebührlichen Verhalten verschiedener Jugendlicher im Umfeld der Schule/Gemeindehalle sicherte BM Flik zu, nochmals die Polizei um verstärkte Kontrollen zu bitten. Diese Heranwachsende würden anderen unbeteiligten Jugendlichen Drogen anbieten.

## **Frageviertelstunde**

Ein Sprecher erinnerte daran, dass die neuen Abdeckungen am Birenlehrpfad noch nicht angebracht seien.

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am Donnerstag, 06.05.2021, in der Gemeindehalle statt. Die Einladung mit Tagesordnung und der Ort der Sitzung finden Sie im Mitteilungsblatt sowie auf [www.zell-u-a.de](http://www.zell-u-a.de).