

Gemeinderat in Kürze

Die Sitzung am 28. Mai 2020 im Feuerwehrhaus in Sauldorf

Die Tagesordnungspunkte „TOP 1 Buswendeanlage Auentalschule Rast mit Dorfplatz – weiteres Vorgehen“ und „TOP 5 Friedhof Rast – Baumpflege“ wurden wegen noch zu klärenden Einzelheiten von der Tagesordnung abgesetzt.

TOP 2 Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sigmaringen – öffentlich - rechtliche Vereinbarung

In den letzten Jahren sind die Anforderungen an den Aufgabenbereich der Gutachterausschüsse durch gesetzliche Vorgaben deutlich gestiegen. Zur zeitgemäßen Aufgabenerledigung zählt u.a.

- Führen der Kaufpreissammlung und deren Auswertung,
- Ableitung der Bodenrichtwerte,
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren),
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- Schaffung von Voraussetzungen für die automatisierte Datenübermittlung an datenerhebende Stellen bei Bund, Land, und EU,
- Teilnahme am Immobilienbericht Deutschland,
- Bereitstellen der Bodenrichtwerte im Bodenrichtwert-Informationssystem (BORIS) des Landes Baden-Württemberg.

Hinzu kommt, dass bis Ende 2019 durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes vom 10.04.2018 vom Gesetzgeber die Bemessung der Grundsteuer auf eine neue rechtliche Grundlage gestellt werden muss. Nach jetzigem Stand wird die von den Gutachterausschüssen festgestellten Bodenrichtwerte eine wesentlich größere Bedeutung haben als bisher. Sie müssen deshalb in der erforderlichen Qualität ermittelt werden, um als Basis für die Grundstücksbewertungen der Finanzverwaltung und für sonstige Grundstücksbewertungen als rechtssichere Basis dienen zu können.

Bundesweit gibt es derzeit ca. 1.200 Gutachterausschüsse. Alleine ca. 826 (Stand: September 2019) waren bzw. 663 (Stand April 2020) sind davon in Baden-Württemberg eingerichtet. In anderen Bundesländern ist also die Zuständigkeit der Gutachterausschüsse weit größer gefasst. Durch den kleinräumigen Zuschnitt können vor allem kleine Gutachterausschüsse (= Gemeinden) die gesetzlichen Aufgaben nicht vollständig und nicht in der erforderlichen Qualität erfüllen, da die Zahl der Kauffälle zu gering ist und damit keine ausreichende Basis für die Ableitung der Wertermittlungsdaten vorliegt. Durch die Novellierung der Gutachterausschussverordnung (GUAVO) hat das Land Baden-Württemberg dieses Problem aufgegriffen und in dem neu eingefügten § 1 Abs. 1a) geregelt, dass für eine sachgerechte Aufgabenerfüllung des Gutachterausschusses eine geeignete Personal- und Sachmittelausstattung sowie eine ausreichende Zahl an Kauffällen erforderlich ist.

In der Begründung zur novellierten GUAVO wird darauf hingewiesen, dass zumindest bei einer Richtgröße von 1.000 Kauffällen pro Jahr für die wichtigsten Fallgestaltungen genügend Vergleichswerte für eine bessere Herleitung der Wertermittlungsdaten vorliegen. Die Richtgröße ist dabei als „Soll-Größe“ zu verstehen. Die angestrebte Richtzahl an Kaufverträgen würde bei diesem Modell auf alle Fälle erreicht. Bei einer Einwohnerzahl von ca. 131.000 im Landkreis beträgt die Anzahl der Kauffälle ca. 2000 – 2400 in den letzten drei Jahren.

Erfahrungen bei bestehenden größeren Gutachterausschüssen gehen davon aus, dass je 10.000 Einwohner 0,5 Personalstellen notwendig sind. Dies ergäbe bei 131.000 Einwohnern

einen rechnerischen Bedarf von 6,5 Stellen (Gliederung: Geschäftsstellenleiter, 3 Stellen Sachbearbeiter/Immobiliengutachter, 2,5 Stellen Sekretariat).

Als Finanzbedarf für die Geschäftsstelle ergeben sich geschätzt folgende Kosten:

Personalkosten:	ca. 490.000 €
Sachkosten	ca. 62.000 €
Entschädigung ehrenamtliche Gutachter:	ca. 40.000 €
Geschätzte Kosten gesamt:	ca. 592.000 €
Geschätzte Gebühreneinnahmen:	ca. 130.000 €
Fehlbetrag:	ca. 462.000 €

Bei den geschätzten Gebühreneinnahmen handelt es sich um hochgerechnete Gebühren auf der derzeit geltenden Gebührenbasis von Sigmaringen. Sollte die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses abgeschlossen werden, müssten die Gebührensatzungen der beteiligten Gemeinden aufgehoben werden und die Gebührensatzung der Kreisstadt Sigmaringen würde sich auf deren Bereich erstrecken. Da sich die wesentlichen Gebühreneinnahmen auf die Erstellung von Verkehrswertgutachten beschränken, kann leider nicht mit einer Steigerung der Gebühreneinnahmen über 150.000 bis 175.000,- € gerechnet werden. Der jährliche Fehlbetrag wäre nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen auf die beteiligten Kommunen umzulegen. Bei 131.000 Einwohnern belief sich der jährliche Kostenersatz auf 3,53 €/Einwohner.

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen (30.09.2019) wären von der Gemeinde Sauldorf ein Abmangel von rd. 9.000 € zu entrichten. Mehrere Gemeinden im Landkreis Sigmaringen haben diesem Zusammenschluss bereits zugestimmt. Im Landkreis Tuttlingen wurde bereits im vergangenen Jahr ein entsprechender Zusammenschluss bei der Stadt Tuttlingen für die dortigen Kommunen vereinbart.

Der Vertragsbeginn ist zum 01.01.2021 geplant. Die Laufzeit der Zusammenarbeit soll langfristig angelegt werden. Sie soll frühestens am 30.06.2025 enden. Danach soll sie sich automatisch um 4 Jahre verlängern, sollte sie nicht gekündigt werden. Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate auf das Ende des Beststellungszeitraumes der Gutachter (4 Jahre). Der Gutachterausschuss soll in der zweiten Jahreshälfte 2020 seine Arbeit aufnehmen. Der Gemeinderat hat zugestimmt, dass die Vereinbarung zur Bildung eines gemeinsamen Gutachterausschusses mit benachbarten Städten und Gemeinden des Landkreises Sigmaringen und einer Geschäftsstelle in Sigmaringen eingerichtet wird.

TOP 3 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Meßkirch-Leibertingen-Sauldorf; Zustimmung zur Entwurfsfeststellung und zur öffentlichen Auslegung

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Meßkirch – Leibertingen – Sauldorf hat in der Sitzung am 04.03.2020 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 beschlossen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der VVG Meßkirch – Leibertingen – Sauldorf ist seit dem 24.04.2020 in Kraft. Aufgrund von neuen städtebaulichen Entwicklungszielen der jeweiligen Gemeinden ist eine 4. Änderung des Flächennutzungsplans Voraussetzung dafür, verbindliches Planungsrecht zu schaffen.

Folgende Änderungspunkte sind in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 enthalten:

Stadt Meßkirch Ortsteil Heudorf

- M_1 Neuaufnahme geplante Gewerbefläche „Erweiterung Industriepark Nördlicher Bodensee“
- M_2 Neuaufnahme geplante Sonderbaufläche „Solarpark“
- M_3 Neuaufnahme geplante Sonderbaufläche „Energieerzeugung“

Gemeinde Leibertingen

- L_1 Leibertingen: Vergrößerung der geplanten Sonderbaufläche „Erweiterung Biogas“

Der Gemeinderat hat dem Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der VVG Meßkirch – Leibertingen – Sauldorf in der Fassung vom 22.04.2020 zugestimmt und ist damit einverstanden, dass der Planentwurf mit Begründung, Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB mindestens auf die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt wird. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

TOP 4 Bericht zu den finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Gemeinde

Auch in der Gesamtgemeinde Sauldorf waren mehrere Coronafälle zu verzeichnen; zwischenzeitlich sind keine Personen mehr in Quarantäne. Die letzte Quarantäne wurde am 22.05.2020 beendet. Vor allem aufgrund des massiven Rückgangs der Gewerbesteuer wird für das Jahr 2020 mit einem Einnahmeausfall von insgesamt 650.300 € gerechnet.

TOP 6 Friedhöfe – Vorstellung der Friedhofskonzeption

Zusammen mit den örtlichen Gemeinderäten wurde von Herr Christian Walter für jeden Friedhof eine Planung aufgestellt. Auf allen Friedhöfen der Gemeinde werden verschiedene Bestattungsformen angeboten.

Im weiteren Verfahren wird die Bevölkerung über das Amtsblatt und die Internetseite der Gemeinde über die Planung informiert. Die Bevölkerung wird aufgefordert, Anregungen und Wünsche einzubringen. Die abschließende Entscheidung über die Umsetzung der Konzeption ist dann in der Juli-Sitzung des Gemeinderates vorgesehen.

TOP 7 Baugesuche

Zu dem Baugesuch

- a) Bauantrag im Kennnisgabeverfahren - Neubau eines Wohnhauses Flst.-Nr. 997/1 Gemarkung Rast
- b) Bauantrag im vereinfachten Verfahren – Anbau einer Produktionshalle mit Büro und Mitarbeiterbereich, Befreiungen wegen Überschreitung der Baugrenze, Entfall eines barrierefreien Aufzugs in den Schulungs- und Servicräumen, Flst.-Nr. 226, Gemarkung Krumbach
Bauantrag im Kennnisgabeverfahren

hat der Gemeinderat sein Einvernehmen erteilt bzw. den beantragten Befreiungen zugestimmt.

TOP 8 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung vom 2. April 2020

Frau Stefanie Bruggner wurde als neue Schulsekretärin eingestellt. Frau Bruggner beginnt ihren Dienst nach den Pfingstferien am 15. Juni 2020.