



Niederschrift über die Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemein- schaft Biberach - öffentlich -

am 25.10.2012

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 17:50 Uhr

Das Gremium besteht aus Oberbürgermeister, 7 Mitgliedern und 23 weiteren Vertretern

Vorsitzender:

Herr Bürgermeister Kuhlmann

Anwesend sind:

Herr Stadtrat Aßfalg, Stadt Biberach

Herr Stadtrat Bode, Stadt Biberach

Herr Bürgermeister Bonelli, Gemeinde Hochdorf

Herr Bürgermeister Braun, Gemeinde Maselheim

Frau Bürgermeisterin Brobeil, Gemeinde Attenweiler

Herr Stadtrat Funk, Stadt Biberach

Frau Stadträtin Goeth, Stadt Biberach

Herr Stadtrat Herzhauser, Stadt Biberach

Ab TOP 2

Herr Gemeinderat Huchler, Gemeinde Hochdorf

Frau Stadträtin Kapfer, Stadt Biberach

Herr Stadtrat Kolesch, Stadt Biberach

Herr Gemeinderat Kraus, Gemeinde Attenweiler

Herr Gemeinderat Laemmle, Gemeinde Eberhardzell

Herr Stadtrat Lemli, Stadt Biberach

Herr Bürgermeister Maier, Gemeinde Eberhardzell

Herr Bürgermeister Reichert, Gemeinde Ummendorf

Herr Stadtrat Rieger, Stadt Biberach

Herr Stadtrat Späh, Stadt Biberach

Herr Gemeinderat Steigitzner, Gemeinde Maselheim

Herr Stadtrat Wiest, Stadt Biberach

Stellvertreter:

Herr Stadtrat Walter, Stadt Biberach

entschuldigt:

Herr Stadtrat Abele, Stadt Biberach
Herr Gemeinderat Mayer, Gemeinde Ummendorf
Herr Stadtrat Weber, Stadt Biberach
Herr Stadtrat Zügel, Stadt Biberach

Verwaltung:

Frau Appel, Schriftführung
Frau Hertel, Stadtplanungsamt
Herr Kreutle, Stadtplanungsamt

Tagesordnung

TOP-Nr.	TOP	Drucksache Nr.
1.	Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020	151/2012
2.	Gutachterausschusstätigkeit für die Umlandgemeinden	

Die Mitglieder wurden am 11. Oktober 2012 durch Übersendung der Tagesordnung eingeladen. Zeitpunkt und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wurden durch Veröffentlichung in BIBER-ACH KOMMUNAL am 17. Oktober 2012 ortsüblich bekannt gegeben.

Dem Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Biberach liegt die dieser Niederschrift als **Anlage** beigelegte Drucksache Nr. 151/2012 zur Beschlussfassung vor. Die Vorberatung und Festlegung der Beschlussfassung der Stadt Biberach erfolgte im Bauausschuss am 11.10.12 und im Gemeinderat am 22.10.12.

Frau Hertel erläutert die in der Vorlage dargestellten beabsichtigten Änderungen.

BM Reichert lässt wissen, die Karten und Pläne seien den Gemeinden nicht zugegangen. Den Textteil habe man erhalten. Er fragt, wo im Gewerbegebiet "Espach" eine Grünanlage sein solle, worauf Frau Hertel wissen lässt, die Grünfläche sei im Flächennutzungsplan enthalten und dort solle nun eine Baufläche ausgewiesen werden. An der Wasserstraße sei ein kleiner Schutzstreifen als Grünfläche ausgewiesen.

BM Kuhlmann lässt auf Nachfrage von BM Reichert zur Breite dieses Schutzstreifens wissen, der Flächennutzungsplan sei nicht parzellenscharf und derartige Dinge lege die Gemeinde im Bebauungsplan fest.

Zum Einwand von BM Bonelli, dass bei der Gewerbefläche "Wasserfall" auf Gemarkung Hochdorf die angegebene Baufläche mit 7,2 ha nicht richtig sein könne, bemerkt BM Kuhlmann, dass es sich sicher um einen Schreibfehler handle. BM Bonelli meint, 2,25 ha müssten richtig sein.

BM Berg hat eine Grundsatzfrage. Bei der Erstellung des Flächennutzungsplans habe es strenge Vorgaben gegeben, wer wie viel Flächen ausweisen dürfe. Angesichts der Veränderungen frage er sich, ob dieser Grundsatz keine Gültigkeit mehr habe.

BM Kuhlmann erwidert, der Flächensparappell sei nach wie vor gültig und werde nach seinem Eindruck sogar verschärft vom Regierungspräsidium angewendet. Dennoch könnten Wünsche nach mehr Flächenausweisungen geäußert werden, sie müssten aber begründet sein. Das Regierungspräsidium habe erklärt, wenn derartige Wünsche hieb- und stichfest belegt würden wie aktuell in Ummendorf, wo eine erhebliche betriebliche Entwicklung stattfinden solle, dann seien Veränderungen möglich. Eine entsprechende Begründung stehe für das in Warthausen geplante Gebiet noch aus. Ob eine Kompensation im Verwaltungsraum erforderlich werde, sei noch strittig. Das Regierungspräsidium gehe davon aus, die Stadt sehe dies aber anders und werde hierfür kämpfen.

Auf Frage von BM Maier bestätigt BM Kuhlmann, dass Voraussetzung für eine entsprechende Begründung nicht sei, dass es sich um ortsansässige Betriebe handle. Eine Ansiedlungsaussicht allein genüge jedoch nicht, sondern man benötige belastbare Daten.

BM Jautz lässt wissen, man habe Bedarf für ortsansässige Betriebe, mit denen man aber nur einen Teil der Fläche "Rappenhof" entwickeln könne. Man habe Gespräche begonnen, sei aber in absehbarer Zeit noch nicht so weit, dass die erforderliche Begründung geliefert werden könne.

BM Kuhlmann betont, das Verfahren sei noch ganz am Anfang. Die erste Runde der Trägerbeteiligung werde zeigen, ob die Flächenwünsche so begründet seien, dass eine Genehmigung zu er-

warten sei. Er habe Sorge, dass Vorschriften schärfer gehandhabt würden, als man dies gewohnt sei.

Ohne weitere Aussprache fasst der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Biberach einstimmig folgenden

Beschluss:

Das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach soll nach § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet werden.

TOP 2 Gutachterausschusstätigkeit für die Umlandgemeinden

BM Kuhlmann führt aus, die Anforderungen an die Wertermittlung seien gestiegen und es seien noch weitere Verschärfungen zu erwarten. Daher sei aus der Verwaltungsgemeinschaft die Frage aufgekommen, ob die Gutachterausschusstätigkeit zentral erledigt werden könnte. Man habe in der Biberacher Verwaltung grob versucht, anhand der Angaben der Gemeinden den Arbeitsaufwand zu ermitteln. Über Fallzahlen und Daten der Gemeindeprüfungsanstalt habe man näherungsweise den Arbeitsaufwand ermittelt. Der ungefähre Stellenbedarf würde im Falle einer zentralen Erledigung der Gutachterausschusstätigkeit für alle Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft ca. eine halbe Stelle in A 10 oder A 11 ausmachen.

Er stellt Herrn Kreutle vor, der die Aufgabe des Gutachterausschusses bei der Stadt Biberach neu übernommen habe und der Ansprechpartner wäre. Man müsste pro Jahr zwischen 41.000 und 46.000 Euro für Personal- und Sachkosten inklusive der Honorare der Gutachter ansetzen. Zur Verteilung dieser Kosten gebe es zwei Lösungsansätze: Einmal könnten die entstehenden Kosten auf die jährlichen Fälle umgerechnet werden, was aber das Problem jährlicher stärkerer Schwankungen in sich berge und dass jedes Jahr neu berechnet werden müsste und der Aufwand entsprechend hoch wäre. Die zweite Alternative, die man bevorzuge, sei die Orientierung an der Einwohnerzahl. Dieser Wert stelle eine stabile Größe dar, die nur alle fünf oder zehn Jahre überprüft werden müsste.

BM Reichert bringt vor, von seinen Mitarbeitern seien die Anforderungen ohne personelle Unterstützung nicht mehr leistbar, weshalb er eine professionelle Aufarbeitung über eine zentrale Stelle für die Verwaltungsgemeinschaft sinnvoll fände.

Von StR Späh auf das Verfahren angesprochen lässt BM Kuhlmann wissen, die Stelle würde im Stellenplan der Stadt neu geschaffen aber über die Umlage refinanziert.

BM Berg dankt für die Vorarbeit. Mittelbiberach sei jedoch nicht einverstanden, da man nur drei bis vier Fälle jährlich in Mittelbiberach habe und durchschnittlich 50 Kaufverträge pro Jahr, wobei diese überwiegend vom bestehenden Personal abgewickelt werden könnten. Er meint, jedes Aufgabengebiet bringe aus rechtlicher Sicht Probleme, mit denen man letztlich dann doch fertig werde. Eine Umlage nach der Einwohnerzahl würde für Mittelbiberach ca. 7.200 Euro bedeuten, wobei er die Entscheidung letztlich nicht an den Finanzen festmachen wolle. Sein Gemeinderat habe das Thema noch nicht diskutiert.

BM Maier lässt wissen, die Einschätzung in Eberhardzell sei momentan ähnlich, wobei auch für seine Gemeinde die Kosten nachrangig seien. Eventuell könne man die gestiegenen Anforderungen durch Fortbildungsmaßnahmen der Mitarbeiter oder anderen gemeinsamen Lösungen, wie sie beispielsweise im Standesamtswesen durch gemeinsame Tagungen praktiziert würden auffangen.

BMin Brobeil signalisiert großes Interesse der Gemeinde Attenweiler insbesondere auf Grund der Anforderungen an die Wertermittlung. Sie fragt, ob die einzelnen Gemeinden im Einzelfall beteiligt werden könnten.

BM Kuhlmann hält es für vorstellbar, einen Gutachter aus der Gemeinde im Einzelfall zuzuziehen.

Auch BM Jautz signalisiert für Warthausen Interesse, wobei der ermittelte Betrag seines Erachtens noch daraufhin überprüft werden müsste, ob er angemessen wäre.

BM Braun lässt wissen, das Thema sei bei ihm im Haus intern diskutiert worden und man sehe die gestiegenen Anforderungen. Man finde aber wenig Gefallen daran, eine weitere Aufgabe abzugeben. Problematisch könnte es auch sein, dass städtische Gutachter städtische Preise gewohnt seien und kein Gefühl für die Preise in den kleineren Gemeinden hätten. Er fragt, ob ein Modell denkbar wäre, bei dem die Geschäftsstelle Biberach und ihre Kenntnisse genutzt werden könnten und die Begutachtung durch die jeweiligen Mitarbeiter aus den Gemeinden erfolgte. Biberach hätte bei diesem Modell nur die rechtliche Sicherstellung zu leisten und müsste dann auch nicht mehr Gutachten erbringen als bisher schon.

BM Kuhlmann meint, die städtischen Gutachter hätten durchaus Kenntnisse über die Preise auf dem Land auch durch die Ortschaften der Stadt Biberach. Wenn man die Aufgabe der Gutachtertätigkeit übernehme, dann auch nur für rechtsichere Gutachten und nicht für informelle Preisauskünfte.

BM Bonelli bringt vor, in seiner Gemeinde sei die Anzahl von Fällen für den Gutachterausschuss sehr gering, weshalb er sich eine zentrale Lösung derzeit nicht vorstellen könne. Er habe dies aber noch nicht in seinem Gemeinderat behandelt. Hochdorf habe auch qualitative Personen im Gutachterausschuss.

BM Kuhlmann macht auf die Anforderungen an Gutachten aufmerksam, die deutlich höher würden. Daher gebe es in anderen Bundesländern oft auch weniger als zehn Gutachterausschüsse, da eine enorme Sachkenntnis erforderlich sei. Ein gemeinsamer Gutachterausschuss mache aber nur Sinn, wenn er möglichst für die gesamte Verwaltungsgemeinschaft tätig sei.

BM Reichert bemerkt, seines Wissens müsse künftig jeder Kaufvertrag ausgewertet werden und dies nicht nur durch die Kaufpreissammlung, sondern über eine rechtlich korrekte Bewertung.

BM Maier meint, es hätte in der Entscheidungsfindung geholfen, wenn bekannt gewesen wäre, dass auch ein Vertreter der Gemeinde im Gutachterausschuss dabei sein könnte. Unter dieser Prämisse könnte er sich eine Lösung vorstellen.

BM Berg meint, problematisch sei seines Erachtens nicht der Gutachterausschuss, sondern die Grundstücksbewertung. Eventuell könnte ein Modell so aussehen, dass nur das Know-How der Geschäftsstelle in Biberach genutzt würde, die Gutachterausschüsse in den Ortschaften aber beibehalten würden.

BM Jautz meint, momentan habe er auch noch fähige Personen im Gutachterausschuss, in einigen Jahren sei dies aber vielleicht nicht mehr der Fall. Er sei daher eher dafür, alle Gutachterschusstätigkeiten zentral erledigen zu lassen.

Auch BM Bonelli könnte sich einen modifizierten Weg wie von BM Berg vorgestellt vorstellen.

BM Kuhlmann hält fest, somit stünden zwei Modelle zur Diskussion. Einmal Modell A, bei dem der Gutachterausschuss bei den Gemeinden bliebe und die Grundstücks- und Kaufpreisauswertung zentral in Biberach erledigt würde. Modell B sähe eine zentrale Erledigung sämtlicher Gutachter-

ausschusstätigkeiten durch die Stadt Biberach vor, wobei jede Gemeinde einen lokalen Gutachter im Bedarfsfall zuziehen könnte.

Man werde die Vorschläge bewerten und dies den Gemeinden übermitteln. Er fände den Weg nach Modell B für die Verwaltungsgemeinschaft positiv, da die Anforderungen an die Gutachterausschusstätigkeit stetig zunehmen.

BM Berg meint, Modell A sei seines Erachtens am ehesten konsensfähig.

**Gemeinsamer Ausschuss Verwaltungsgemeinschaft Biberach, 25.10.2012,
öffentlich**

Zur Beurkundung:

Vorsitzender:	.....	BM Kuhlmann
Stadträtin:	.....	Goeth
Bürgermeister:	.....	Braun
Schriftführerin:	.....	Appel
Gesehen:	.....	EBM Wersch