

„HERZLICH WILLKOMMEN“ zur Bürgerinformationsveranstaltung

**zum Verbesserungsbeitrag
für die Sanierung und Erweiterung
der Kläranlage Pfaffenhofen**





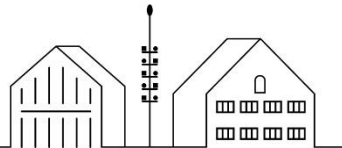
Ablauf der Bürgerinformationsveranstaltung:

1. Begrüßung und kurze Einführung durch 1. Bürgermeister Manfred Sterz
2. Vorstellung der Baumaßnahmen durch Herrn Simon Hettenkofer / Leiter der Stadtentwässerung der Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm
3. Vortrag Grundlagen des Verbesserungsbeitrags durch 1. Bürgermeister Manfred Sterz
4. Präsentation der Kommunalberatung Bitterwolf GmbH aus Greding betreffend die Grundstücks- und Geschossflächenermittlung samt Beispielen
5. Abschlussfolien zur Kalkulation des Verbesserungsbeitrags sowie des Herstellungsbeitrags, vorgestellt durch 1. Bürgermeister Manfred Sterz



Gemeinde Scheyern

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm



► **Begrüßung und kurze Einführung
durch 1. Bürgermeister Manfred Sterz**



Einige Informationen vorab:

- Diese Präsentation wird auf der Homepage der Gemeinde Scheyern unter dem Reiter „Aktuelles / Verbesserungsbeitrag“ als Download bereitgestellt. Gerne können Sie Ihren Fokus voll und ganz auf die Inhalte der Vorträge legen und müssen nicht selbst eine Mitschrift fertigen.
- Wir möchten Ihnen gerne alle Vorträge nahtlos präsentieren, da die Beantwortung vieler Fragen, die die Verwaltung im Vorfeld erreichten, bereits in die Präsentation eingearbeitet wurde. Selbstverständlich haben Sie im Anschluss an die Präsentation die Möglichkeit noch offene Fragen zu stellen.
- Sollten sich nach der Veranstaltung noch Fragen ergeben, steht Ihnen unsere Sachbearbeiterin Fr. Jany-Neidl gerne zur Verfügung.

Ansprechpartnerin:	Erreichbarkeit:	Telefon:	E-Mail:
Frau Sabrina Jany-Neidl	Dienstag - Donnerstag (8:00 - 13:00 Uhr)	08441/8064-31	projektleitung@scheyern.de

Abwasserbeseitigung als zentrale kommunale Pflichtaufgabe!

Die Abwasserbeseitigung stellt eine zentrale kommunale Pflichtaufgabe dar. Neben der durch die Gemeinde Scheyern selbst betriebenen Kläranlage Euernbach, wurden zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung mehrere Zweckvereinbarungen geschlossen, die die Einleitung unseres Abwassers in Kläranlagen unserer Nachbarkommunen regeln.

Entwässerungssatzung der Gemeinde Scheyern

Satzung
für die öffentliche Entwässerungseinrichtung
der Gemeinde Scheyern
(Entwässerungssatzung - EWS)
vom 06.12.2012
in der Fassung der 1. Änderung vom 16.04.2015 mit Wirkung zum 01.05.2015

Auf Grund von Art. 23 und Art. 24 Abs. 1 Nrn. 1 und 2, Abs. 2 und 3 der Gemeindeordnung (GO), sowie Art. 34 Abs. 2 Satz 1 des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) erlässt die Gemeinde Scheyern folgende Satzung:

§ 1 Öffentliche Einrichtung

(1) Die Gemeinde betreibt eine öffentliche Einrichtung zur Abwasserbeseitigung (Entwässerungseinrichtung) für das gesamte Gemeindegebiet Scheyern.

(2) Art und Umfang der Entwässerungseinrichtung bestimmt die Gemeinde.

Die Gemeinde Scheyern betreibt für das gesamte Gemeindegebiet Scheyern eine öffentliche Einrichtung zur Abwasserbeseitigung.

→ Zu dieser Entwässerungseinrichtung zählen folglich alle Grundstücke mit Anschluss an die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Scheyern - unabhängig davon ob das Abwasser in der Praxis in die Kläranlage Euernbach, Pfaffenhofen oder Reichertshausen eingeleitet wird.

Ein Einrichtungsgebiet stellt schlussendlich eine rechtliche Solidargemeinschaft dar. Innerhalb dieser kommt es bei einer Verbesserungsmaßnahme nicht darauf an, ob das einzelne Grundstück einen Verbesserungsvorteil von der Einrichtung hat, vielmehr hat der Verwaltungsgerichtshof dazu folgenden Merksatz geprägt:

„Jede Verbesserung eines Einrichtungsteils bedeutet auch die Verbesserung der Gesamteinrichtung.“

Abwasserentsorgung - eine kostenrechnende Einrichtung:

Kostenrechnende Einrichtung - Was bedeutet das?

Genauso wie die Wasserversorgung und die Abfallentsorgung stellt die Abwasserentsorgung eine kostenrechnende Einrichtung dar. Nach den Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sind Gemeinden grundsätzlich verpflichtet hier kostenneutral zu wirtschaften, also weder Gewinne noch Verluste zu generieren.

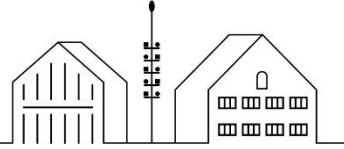
Welche Auswirkung hat das auf die Investitionskosten der Sanierung und Erweiterung der Kläranlage Pfaffenhofen?

Nach dem Prinzip der Kostendeckung ist die Gemeinde Scheyern verpflichtet die (anteiligen) Investitionskosten der Sanierung und Erweiterung der Kläranlage Pfaffenhofen in Form von Gebühren und / oder Beiträgen (hier Verbesserungsbeitrag) umzulegen. Hierbei steht es im Ermessen des Gemeinderates zu entscheiden wie die umlagefähigen Kosten vereinnahmt werden sollen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 beschlossen die umlagefähigen Kosten der Sanierung und Erweiterung der Kläranlage Pfaffenhofen zu 100 % als Verbesserungsbeitrag zu vereinnahmen.



Gemeinde Scheyern

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

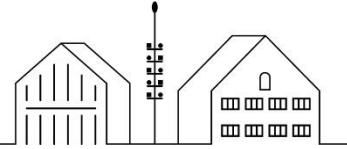


► **Vorstellung der Baumaßnahmen durch Herrn Simon Hettenkofer
(Leiter der Stadtentwässerung der Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm)**



Gemeinde Scheyern

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm



► **Vortrag Grundlagen des Verbesserungsbeitrags
durch 1. Bürgermeister Manfred Sterz**



Verbesserungsbeitrag:

Rechtliche Grundlage – Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Kommunalabgabengesetz (KAG)

Die Gemeinden und Landkreise können zur Deckung des Aufwands für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung oder Erneuerung ihrer öffentlichen Einrichtungen (Investitionsaufwand) Beiträge von den Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten erheben, denen die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Einrichtungen besondere Vorteile bietet.

Vorteile des Verbesserungsbeitrags – Warum hat sich der Gemeinderat für den Verbesserungsbeitrag entschieden?

- Die Finanzierung über Verbesserungsbeiträge ist für die Zahlungspflichtigen die kostengünstigste Finanzierungsform. Im Falle einer Gebührenfinanzierung müssten alle Investitionskosten über einen langen Zeitraum über Kredite vorfinanziert werden. Dies würde zu einer enormen Zins- und Tilgungsbelastung führen, die wiederum von allen Gebührenpflichtigen durch deutlich höhere Gebühren finanziert werden müsste.
- Auch unbebaute Grundstücke und Leerstände werden herangezogen.
- Durch die Erhebung eines Verbesserungsbeitrags werden zukünftige Bauherren nicht bevorzugt, da gleichzeitig mit Inkrafttreten der dann notwendigen Verbesserungsbeitragssatzung auch der Herstellungsbeitrag für die in der Zukunft entstehenden Geschossflächen erhöht wird. Dieser zukünftige Herstellungsbeitrag wird in der Kalkulation des Verbesserungsbeitrags bereits berücksichtigt.
- Durch die notwendige Erfassung der Geschossflächen werden auch bisher nicht abgerechnete Geschossflächen automatisch ermittelt.
- Die Abwassergebühren steigen ohnehin kontinuierlich aufgrund höherer Ausgaben. Diese Steigerung würde bei einer Gebührenfinanzierung deutlich intensiviert werden.

Verbesserungsbeitrag:

Welche Grundstücke sind beitragspflichtig?

Ein Verbesserungsbeitrag wird für bebaute, bebaubare oder gewerblich genutzte (auch landwirtschaftlich) bzw. gewerblich nutzbare Grundstücke erhoben, die ein Recht zum Anschluss an die Entwässerungseinrichtung haben oder tatsächlich an Versorgungsanlagen angeschlossen sind.

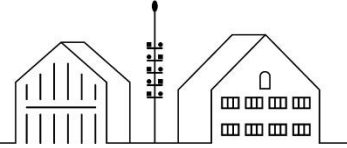
Wie wird der Verbesserungsbeitrag berechnet?

Der Verbesserungsbeitrag berechnet sich nach der Grundstücks- und nach der Geschossfläche. Da es aufgrund der erstmaligen Erhebung eines Verbesserungsbeitrags in der Gemeinde Scheyern unumgänglich ist die Grundstücks- und Geschossflächen in unserem Datenbestand zu aktualisieren, wurde die Firma Bitterwolf GmbH aus Greding mit den Ermittlungsarbeiten beauftragt. Dies liegt auch im Sinne aller Grundstückseigentümer, da nur durch eine aktuelle Erfassung eine gerechte Beitragserhebung gewährleistet werden kann.



Gemeinde Scheyern

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm



- **Präsentation der Kommunalberatung Bitterwolf GmbH aus Greding betreffend die Grundstücks- und Geschossflächenermittlung samt Beispielen**

Beratung und Fachdienste für bayerische Gemeinden und Zweckverbände

Herzlich
willkommen



 **Bitterwolf**

Beratung und Fachdienste für
Wasser- und Abwasserabgaben

An der Gredl 3

91171 Greding

Tel: 08463/1884

Fax: 08463/6029410

Mail: info@kommunalberatung-bitterwolf.com

www.kommunalberatung-bitterwolf.com

Grund der Flächenerfassungen

1. Aktualisierung der Flächen. Aktuelle Bestandsermittlung aufgrund von nachträglichen Veränderungen (z.B. Dachgeschoßausbau, Anbau Wintergarten o.ä.)
2. Baupläne meist nicht aktuell.
3. Aktuelle Flächen notwendig für die Kalkulation von Herstellungsbeiträgen
(erstmaliger Anschluss >> Neubauten) Rechtssicherheit
4. Aktuelle Flächen notwendig für die Kalkulation von Verbesserungsbeiträgen
konkreten Baumaßnahmen) Rechtssicherheit (bei
5. Mögliche Refinanzierung (über Bescheid) von Investitionsmaßnahmen über Beiträge
für die Kläranlage
für die Wasserversorgung



Rechtliche Basis und Sicherheit:

Art. 5 Bayerisches
Kommunal Abgaben Gesetz



Bestehende Satzung der Kommune bzw. des Zweckverbandes

§ 5

Beitragsmaßstab

(1) Der Beitrag wird nach der Grundstücksfläche und der Geschossfläche der vorhandenen Gebäude berechnet. Die beitragspflichtige Grundstücksfläche wird bei Grundstücken von mindestens 2.500 m² Fläche (übergroße Grundstücke) in unbeplanten Gebieten

- bei bebauten Grundstücken auf das 5-fache der beitragspflichtigen Geschossfläche, mindestens jedoch 2.500 m²,

- bei unbebauten Grundstücken auf 2.500 m² begrenzt.

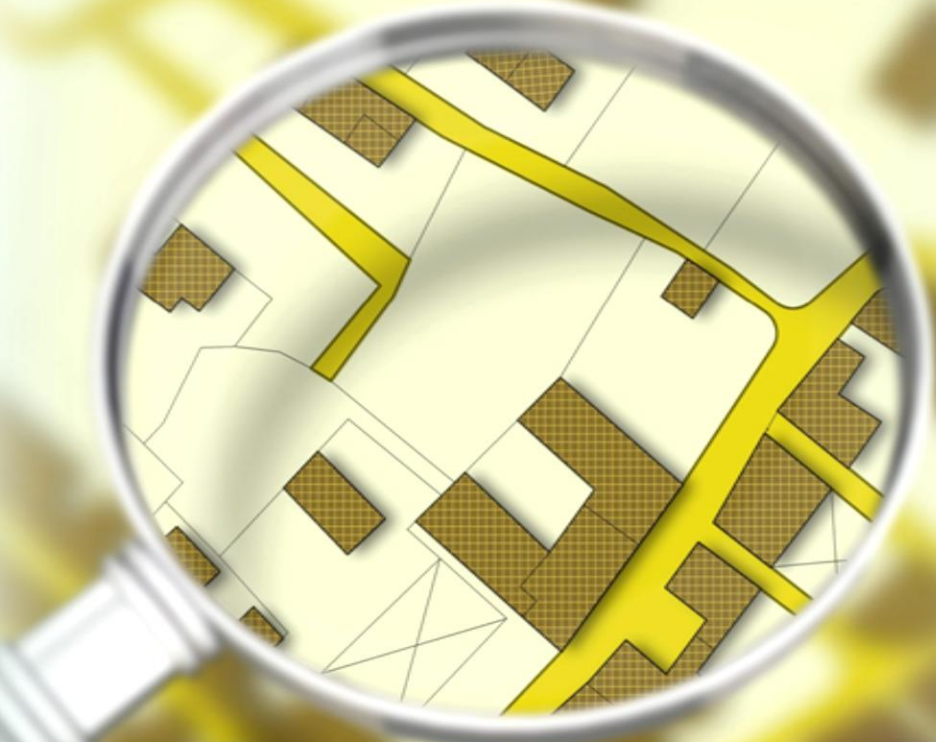
(2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln. Keller werden mit der vollen Fläche herangezogen. Dachgeschosse werden nur herangezogen, soweit sie ausgebaut sind. Gebäude oder selbstständige Gebäudeteile, die nach der Art ihrer Nutzung keinen Bedarf nach Anschluss an die Schmutzwasserableitung auslösen oder die nicht angeschlossen werden dürfen, werden nicht herangezogen; das gilt nicht für Gebäude oder Gebäudeteile, die tatsächlich an die Schmutzwasserableitung angeschlossen sind.

Garagen werden nicht zum Beitrag herangezogen, solange sie keine Schmutzwasserableitung haben.

Balkone, Loggien und Terrassen bleiben außer Ansatz, wenn und soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.



Ermittlung von Wasser- und Abwasserabgaben

- 
- ◆ Wir informieren und beraten die Bürger
 - ◆ Wir vermessen vor Ort
Dauer ca. 10-15 Minuten
 - ◆ Wir sind unabhängig und sachkompetent
 - ◆ Ohne Eigentümer Aufmaß nur von außen

Flächenermittlung

Mitarbeiterausweise

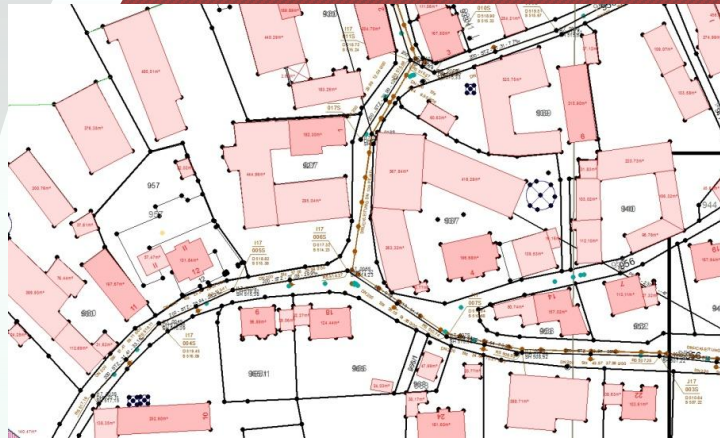
Bestätigungs-
schreiben

Termine möglich

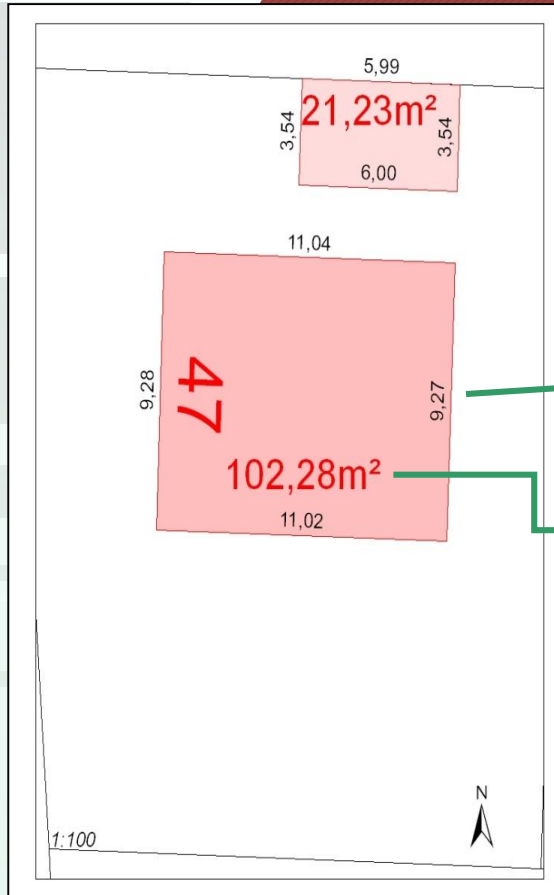


Grundlagen

Digitale Flurkarte, B-Pläne, FNP, Orthophotos



Geschoßfläche



Grundlage aller Aufmaße ist ein
Lageplanausschnitt des Anwesens
aus der digitalen Flurkarte des
Vermessungsamtes (siehe Bild).

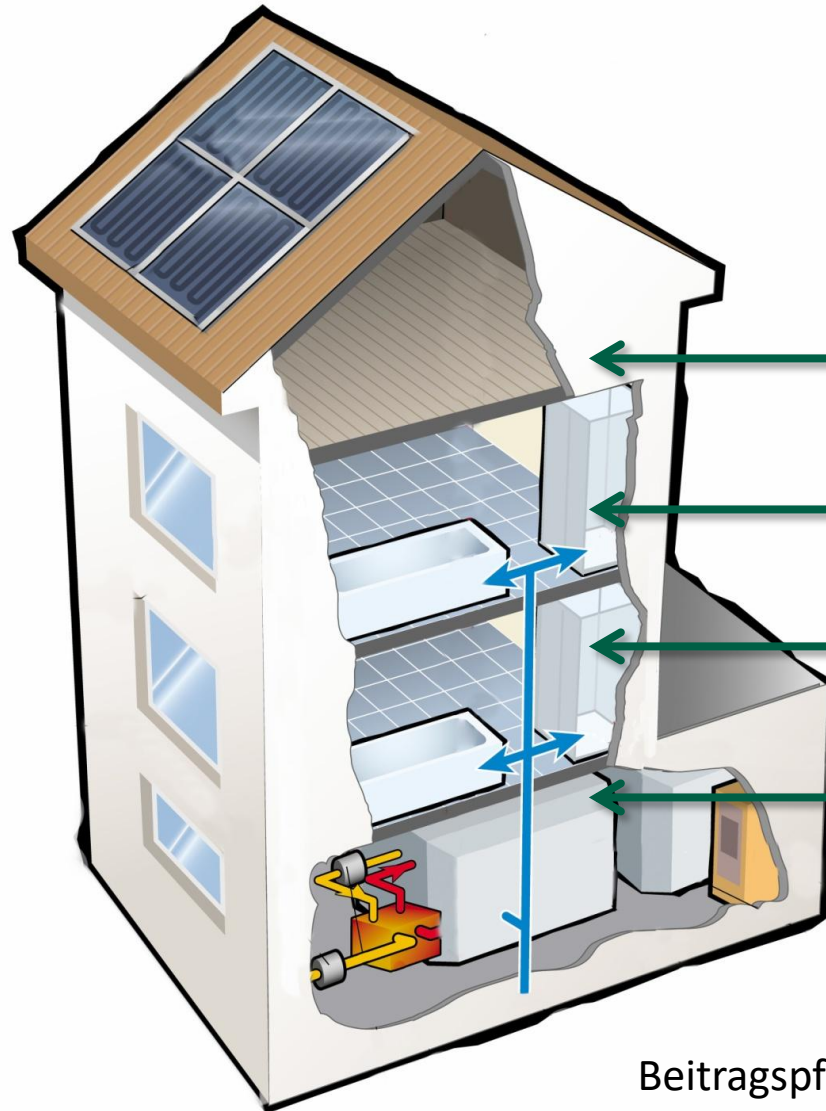
Auf diesem Plan sind sowohl die
als auch die Gesamtgrundflächen der Gebäude in m² zu erkennen.
Seitenlängen in Meter

Flächenermittlung zentimetergenau und
auf Basis der gleichen Grundlage

Kein Auf- und Abrunden!

Flächenermittlung

vorhandener Bestand



Dachgeschoss

Obergeschoss

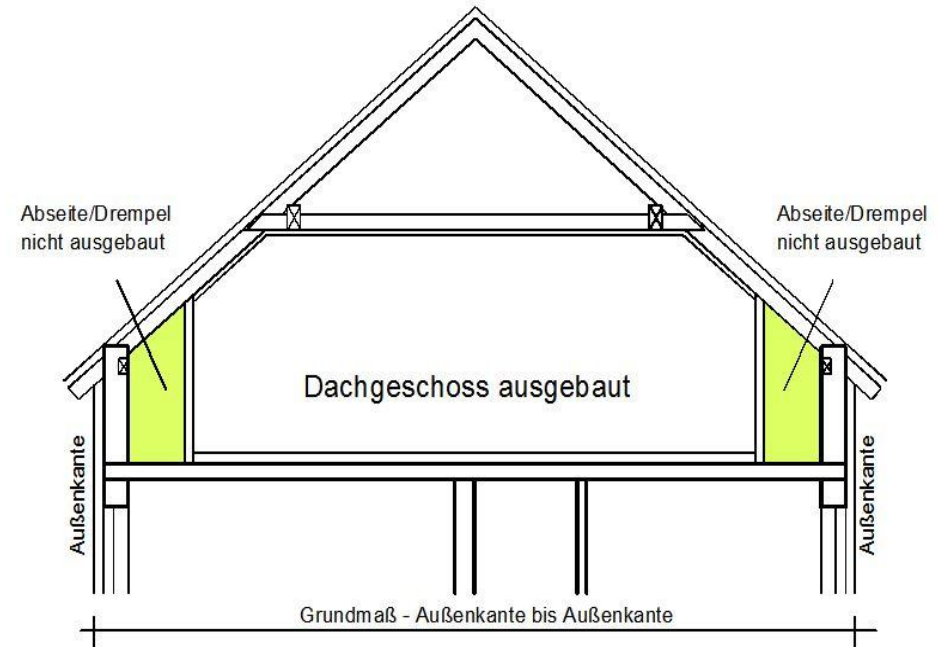
Erdgeschoss

Keller

Beitragspflichtig sind Wintergärten,
sowie innerhalb der Gebäudeflucht liegende Balkone, Loggien und Terrassen.
Nicht unterkellerte Terrassen sind Abzugsflächen im Keller.

Flächenermittlung DG tatsächliche Fläche

1. Stock oder Dachgeschoss?



Flächenermittlung

Beitragspflichtig sind Wintergärten
sowie innerhalb der Gebäudeflucht liegende Balkone, Loggien und Terrassen.



Selbstständige Gebäude-/Gebäudeteile

Prüfung vor Ort

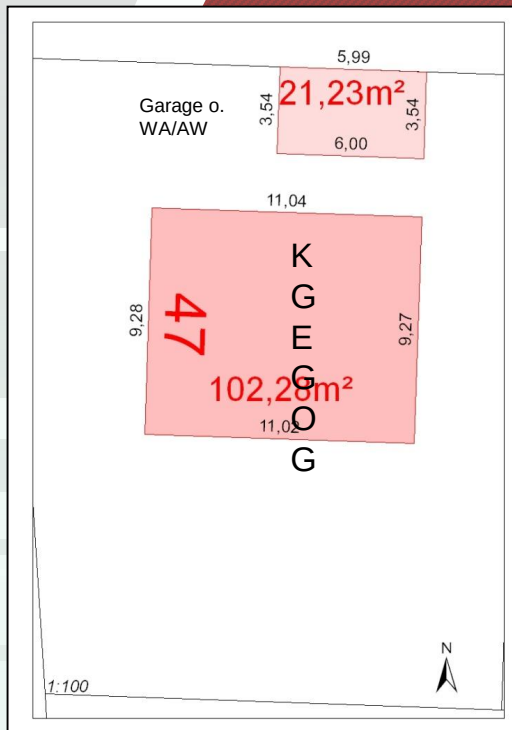


Nebengebäude:

- Garagen werden nicht zum Beitrag herangezogen, solange sie keinen Anschluss haben
- beitragsfrei, außer sie haben einen tatsächlichen Anschluss
- oder sie lösen einen Bedarf aus
- oder sie werden gewerblich genutzt
- oder es besteht eine direkte Verbindung zu einem beitragspflichtigen Gebäude *(wird im Einzelfall geprüft)*

Grundstücksfläche laut Grundbuch, bei übergroßen Grundstücken
Begrenzung laut Satzung

Geschoßfläche



Aufmaßblatt für Geschossflächen
Kommunalberatung Bitterwolf GmbH, An der Gredl 3, 91171 Greding
Tel: 08463/1884

Ortsnummer: _____ Flurstücksnummer: 111/1
Gemarkung: Muster
Träger des Grundstücks: Musterstraße 1
Gemarkungs-Ortsname: Musterstadt
Grundstücksfläche in m²: 1.800
Grundbuch-Nr. (Blatt): 0000, 0 Miteigentumsanteil: 1

Rechenansatz für Hauptgebäude	
Kellergeschoß 1	102,28
Erdgeschoß 1	102,28
1. Obergeschoß 1	102,28
Summe Hauptgebäude Wasserversorgung (W):	
Summe Hauptgebäude Abwasserbeseitigung (A):	

Aufmaßdaten zum Grundstück (alle Eigentümer) Datum Seite 1 von 1

KG: 102,28 m²
EG: 102,28 m²
OG: 102,28 m²
Summe: 306,84 m²

Alle Teilflächen werden graphisch im Lageplan dargestellt (z.B. Teilkeller, Rücksprünge, Nebengebäude o.ä.)

Zeit für Ihre Fragen

Wir nehmen uns gerne Zeit für Ihre Fragen
und beraten Sie.



Verbesserungsbeitrag:

Wann ist die Höhe der (vorläufigen) Beitragssätze bekannt?

Die Firma Schneider & Zajontz aus Heilbronn wurde mit der (vorläufigen) Kalkulation der Beitragssätze des Verbesserungsbeitrags beauftragt. Als Grundlage sind hierzu allerdings aktuelle Grundstücks- und Geschossflächen aller betroffenen Grundstücke erforderlich. Erst nach Abschluss der Aufmaßarbeiten durch die Firma Bitterwolf können folglich die (vorläufigen) Beitragssätze im nächsten Jahr (2026) errechnet werden. Die endgültige Kalkulation der Beitragssätze kann erst nach Abschluss der Gesamtmaßnahme und Vorliegen der Schlussabrechnung durch die Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm voraussichtlich im Jahr 2028 erfolgen.

Wie kann ich mich über den aktuellen Sachstand informieren:

Die Gemeinde Scheyern hat auf ihrer Homepage www.scheyern.de eine eigene Informationsseite für den Verbesserungsbeitrag eingerichtet (siehe „Aktuelles“ -> „Verbesserungsbeitrag“). Interessierte Bürger haben so die Möglichkeit sich laufend über den aktuellen Sachstand zu informieren.

AKTUELLES

Amtliche Bekanntmachungen

Verbesserungsbeitrag

Termine / Veranstaltungen

Stellenangebote

Ehrungen

Neue Ortsmitte

Scheyern-Rundschau

Externe Links

Sie sind hier: Gemeinde Scheyern > Aktuelles > Verbesserungsbeitrag

Verbesserungsbeitrag für die Sanierung und Erweiterung der Kläranlage Pfaffenhofen



Damit die Kläranlage in Pfaffenhofen auch weiterhin ausreichend Kapazität aufweist sowie die aktuellen und künftigen Anforderungen an die Abwasserbeseitigung effizient erfüllen kann, wird diese derzeit durch die Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm saniert und erweitert. Voraussichtlich wird die sich in mehrere Bauphasen aufgeteilte Modernisierungsmaßnahme im Jahr 2026 vollendet und sichert damit über Jahrzehnte auch unsere Entwässerung. Der Leiter der Stadtentwässerung der Stadtwerke Pfaffenhofen, Herr Simon Hettenkofer, hat in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 10.12.2024 den Stand der Baumaßnahmen sowie die aktuelle Kostenfortschreibung präsentiert.

Die Gemeinde Scheyern wird an den Investitionskosten dieser Sanierung und Erweiterung anteilig beteiligt. Erfreulicherweise reduziert sich der Anteil der Gemeinde Scheyern von ursprünglich geschätzt ca. 2.613.600,- € auf nunmehr voraussichtlich 2.062.200,- €.

Die Gemeinde Scheyern ist nach den Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes verpflichtet diese Kosten auf die Bürger umzulegen (Prinzip der Kostendeckung). Deshalb hat der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.12.2024 beschlossen die umlagefähigen Investitionskosten der Gemeinde Scheyern an der Sanierung und Erweiterung der Kläranlage Pfaffenhofen zu 100 % als Verbesserungsbeiträge zu vereinnahmen.

Downloads

 [Informationsblatt Verbesserungsbeitrag \(1.01 MB\)](#)

 [Einladung Bürgerinformationsveranstaltung für betroffene Grundstückseigentümer 23.10.2025 \(660.06 KB\)](#)

► Nachfolgend finden Sie die wichtigsten Fragen und Antworten zum Thema

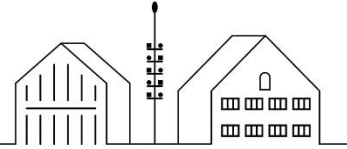
• Was sind Verbesserungsbeiträge?

Verbesserungsbeiträge sind gemäß Art. 5 Kommunalabgabengesetz (KAG) ein besonderes Entgelt dafür, dass einem Grundstück durch die Verbesserung einer öffentlichen Einrichtung (wie hier der Entwässerungseinrichtung) ein Vorteil erwächst. Der Verbesserungsbeitrag kann bei jeder Verbesserungsmaßnahme im Bereich der öffentlichen Einrichtung erhoben werden.



Gemeinde Scheyern

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm



- **Abschlussfolien zur Kalkulation des Verbesserungsbeitrags sowie des Herstellungsbeitrags, vorgestellt durch 1. Bürgermeister Manfred Sterz**

Schmutzwasser:



Geschossfläche
(m²)



Geschossflächen-
beitrag € / m²

Niederschlagswasser:



Grundstücksfläche
(m²)



Grundstücks-
flächenbeitrag € / m²

Herstellungsbeitrag

Verbesserungsbeitrag

**(neu kalkulierter)
Herstellungsbeitrag**



Gleichheit der Abgabenbelastung:

der Kostenaufwand wird gleichmäßig sowohl auf Altanschließer als auch auf die künftigen Neuanschließer verteilt.

Ausblick:

Jahr / Zeitraum	Erläuterung
bis Ende 2025	Grundstücks- und Geschossflächenermittlung durch die Firma Bitterwolf GmbH aus Greding
2026	• Versand Aufmaßblatt inklusive Lageplan als Ergebnis der Ermittlungsarbeiten an alle betroffenen Grundstückseigentümer zur Überprüfung • Kalkulation (vorläufige) Beitragssätze des Verbesserungsbeitrags sowie des Herstellungsbeitrags (Entwässerung) durch die Firma Schneider & Zajontz aus Heilbronn • Systemumstellung und Installation neue GIS-Software in der Gemeindeverwaltung • Digitalisierung der Ergebnisse der Ermittlungsarbeiten in der neuen Software • Erlass Verbesserungsbeitragssatzung durch den Gemeinderat • Abschluss der Baumaßnahmen zur Sanierung und Erweiterung der Kläranlage Pfaffenhofen nach derzeitigen Sachstand vgl. Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm bis Ende 2026 geplant (Außen- u. Grünanlagen Anfang 2027)
Ende 2026 / 2027	ggf. Erhebung von Vorauszahlungen (im Ermessen des Gemeinderates, Beschluss im Jahr 2026 geplant)
Ende 2027	Erhalt der Schlussabrechnungen durch die Stadtwerke Pfaffenhofen a. d. Ilm (derzeitiger Sachstand)
2028	• Kalkulation (endgültige) Beitragssätze Verbesserungsbeitrag und Herstellungsbeitrag (Entwässerung) • Bescheid „Schlusszahlung“ Verbesserungsbeitrag

Nächster Schritt: Ermittlungsarbeiten via Ortsbegehungen



← Fahrzeugbeschriftung der Firmenfahrzeuge der Fa. Bitterwolf

Foto der Vermesser der Fa. Bitterwolf wird auf der Informationsseite zum Verbesserungsbeitrag auf der Homepage der Gemeinde Scheyern zu Beginn der Vermessungsarbeiten veröffentlicht!

Hinweis: Jeder Mitarbeiter der Kommunalberatung Bitterwolf GmbH kann sich auch durch einen Mitarbeiterausweis mit Lichtbild ausweisen.

VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

