



GeoFokus



# Heutige Themen



## **Flächenerhebung für den Verbesserungsbeitrag**



Welche Flächen sind beitragspflichtig?



Warum ist die Flächenerhebung notwendig?



Wie läuft die Flächenerhebung ab?



## **Vorstellung der Gesplitteten Abwassergebühr**



Warum wird der Maßstab geändert?



Welche Flächen sind gebührenpflichtig?



Wie läuft die Flächenerhebung ab?



# Flächenerhebung für den Verbesserungsbeitrag

Vorstellung der Parameter





# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

## Grundlagen



- ✓ **Die Ermittlung bezieht sich auf:**
  - ✓ Grundstücksfläche
  - ✓ Geschossfläche (=Außenmaße der Gebäude)
  
- ✓ **Rechtliche Grundlagen der Bewertung:**
  - ✓ Kommunalabgabengesetz (KAG)
  - ✓ Satzung der Kommune
  - ✓ Rechtsprechungen zu Einzelfällen

# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

## Hauptgebäude

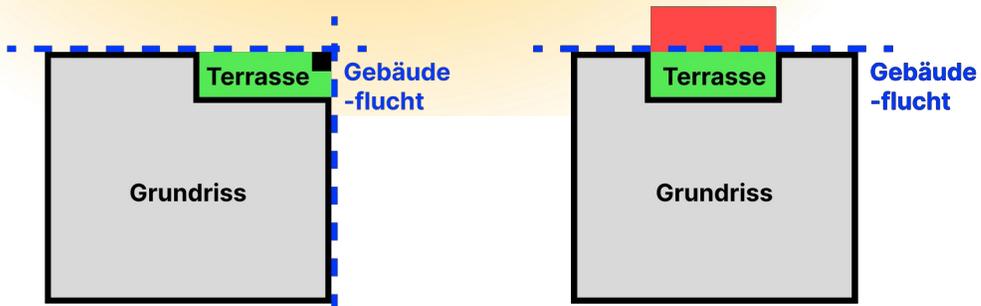


**Dachgeschoss:** Soweit ausgebaut

**Erd- & Obergeschoss:** Volle Fläche

**Kellergeschosse:** Volle Fläche

**Balkone/Terrassen:** Soweit innerhalb der Gebäudeflucht





# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

## Garagen und Carports



**Nur beitragspflichtig, falls ein Wasser- /  
Abwasseranschluss vorhanden ist**



# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

**Grundstücksfläche** (Voraussetzung: Möglichkeit zur Einleitung von Niederschlagswasser)



Beispiel: Umgriff im Außenbereich

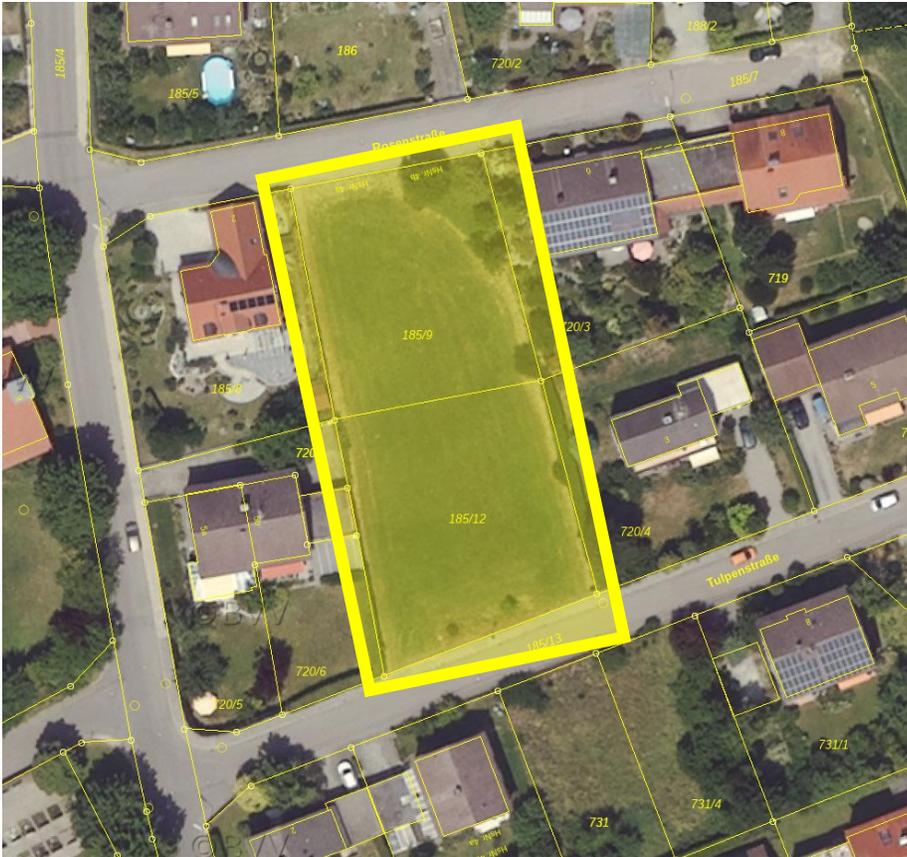
## Unterscheidung nach Lage:

- In **beplanten Gebieten**: Volle Grundstücksfläche
- In **unbeplanten Gebieten**: Falls größer 2.500 m<sup>2</sup>:
  - Entweder Begrenzung auf 2.500 m<sup>2</sup>
  - Oder das 3,5-fache der Geschossfläche } **höherer Wert**
- Im **Außenbereich**: Bildung eines Umgriffs



# Welche Flächen sind beitragspflichtig?

Unbebaute, aber bebaubare Grundstücke



Quelle: BayernAtlas



**Erschließungsvorteil auf dem Grundstück**

(Bauplatz statt „grüner Wiese“)



**„Fiktive“ Geschossfläche = 1/4 der  
Grundstücksfläche**



**Selbes gilt für gewerblich genutzte Grundstücke mit  
fehlender oder untergeordneter Bebauung**



# Besichtigung der Grundstücke

Warum ist das notwendig?



**Rechtssicheres Arbeiten erfordert aktuelle Daten**



**Baupläne oft nicht aktuell aufgrund nachträglicher Veränderungen**

(Dachgeschossausbau, Wintergarten, Türe zu Garage,...)



**Vorhandene Daten ungeeignet oder unvollständig**

(Bspw. Grundsteuer = Wohnfläche, NICHT Geschossfläche)



# Besichtigung der Grundstücke

## Unterschiede zwischen Wohn- und Geschossfläche

	Wohnfläche	Geschossfläche
Maßstab	Bewohnbare Innenräume	Außenmaße
Terrassen / Balkone	Anteilig	Innerhalb Gebäudeflucht
Garagen	Ab 50 m <sup>2</sup>	Sobald Anschluss vorhanden
Keller	Nur Wohnräume (also abzgl. Waschkeller, etc.)	Volle Fläche
Dachgeschosse	Soweit ausgebaut, Abzüge je nach Raumhöhe	Soweit ausgebaut, <u>Keine</u> Abzüge nach Raumhöhe



# Besichtigung der Grundstücke

Was wird bei dem Termin gemacht?



- ✓ Grundlage ist die digitale amtliche Flurkarte
- ✓ Präzise Außenmaße (fast) aller Gebäude
- ✓ Keine unnötigen Vermessungsarbeiten
- ✓ Einheitliche Datenbasis
  
- ✓ Kurze Absprache zu den Gebäuden  
(Oft ist es gar nicht notwendig, die Gebäude zu betreten)



# Besichtigung der Grundstücke

Was wird bei dem Termin gemacht?



Grundlage ist die digitale amtliche Flurkarte

Präzise Außenmaße (fast) aller Gebäude

Keine unnötigen Vermessungsarbeiten

Einheitliche Datenbasis

Kurze Absprache zu den Gebäuden

(Oft ist es gar nicht notwendig, die Gebäude zu betreten)

Anpassung des Außenumrisses bei z. B.:

Teilunterkellerung

Teilausbau / Abmauerung Dachgeschoss

Abzug oder Ergänzung der Terrasse



# Besichtigung der Grundstücke

Was ist, wenn Sie den Termin nicht wahrnehmen können oder den Zutritt verweigern?



- Grundsätzliche Ziele des Termins:**
  - Unkomplizierte Aufmaßerstellung
  - Direkte Kommunikation und Beratung
  - Dennoch: Auch ohne Termin lösbar
  
- Falls kein Termin stattfindet:**
  - Aufmaß von außen
  - Zusendung eines einfachen Fragebogens



# Fragebogen

Diese Services bieten wir dabei an



**Einfach verständliche Ausfüllhilfe**



**Telefon-Hotline**



**E-Mail-Postfach**

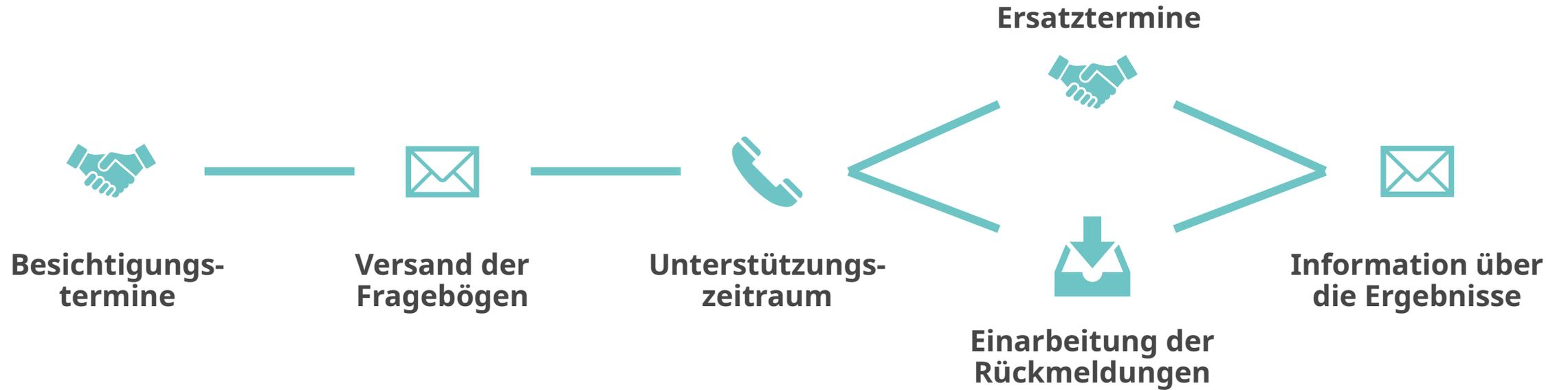


**Option auf Ersatztermin**



# Projektstruktur

Eine kurze Zusammenfassung





# Vorstellung der Gesplitteten Abwassergebühr

Was bedeutet das und wie berechnet sich die Gebühr





# Was bedeutet die gesplittete Abwassergebühr?

Verursachergerechte Verteilung der Abwasserkosten



**Bisher:** Berechnung der Abwassergebühr anhand des verbrauchten Frischwassers

→ Keine Berücksichtigung der Kosten für Grundstücksentwässerung



# Was bedeutet die gesplittete Abwassergebühr?

Verursachergerechte Verteilung der Abwasserkosten



**Bisher:**

**Berechnung der Abwassergebühr anhand des verbrauchten Frischwassers**



Keine Berücksichtigung der Kosten für Grundstücksentwässerung





# Was bedeutet die gesplittete Abwassergebühr?

Verursachergerechte Verteilung der Abwasserkosten

## Versiegeltes Grundstück

- Niederschlag kann nicht versickern
- Starke Belastung des Kanalsystems
- **Hohe Kosten** für die Entwässerung



## Grünes Grundstück

- Niederschlag versickert größtenteils im Erdreich
- Kaum Belastung des Kanalsystems
- **Geringe Kosten** für die Entwässerung





# Was bedeutet die gesplittete Abwassergebühr?

## Verursachergerechte Verteilung der Abwasserkosten

### Versiegeltes Grundstück

- Niederschlag kann nicht versickern
- Starke Belastung des Kanalsystems
- **Hohe Kosten** für die Entwässerung

### Grünes Grundstück

- Niederschlag versickert größtenteils im Erdreich
- Kaum Belastung des Kanalsystems
- **Geringe Kosten** für die Entwässerung

**Ungerechte Verteilung, wenn die gleiche Gebühr bezahlt werden muss!**



# Es kommt keine zusätzliche Gebühr

Die Kosten werden nur verursachergerecht verteilt



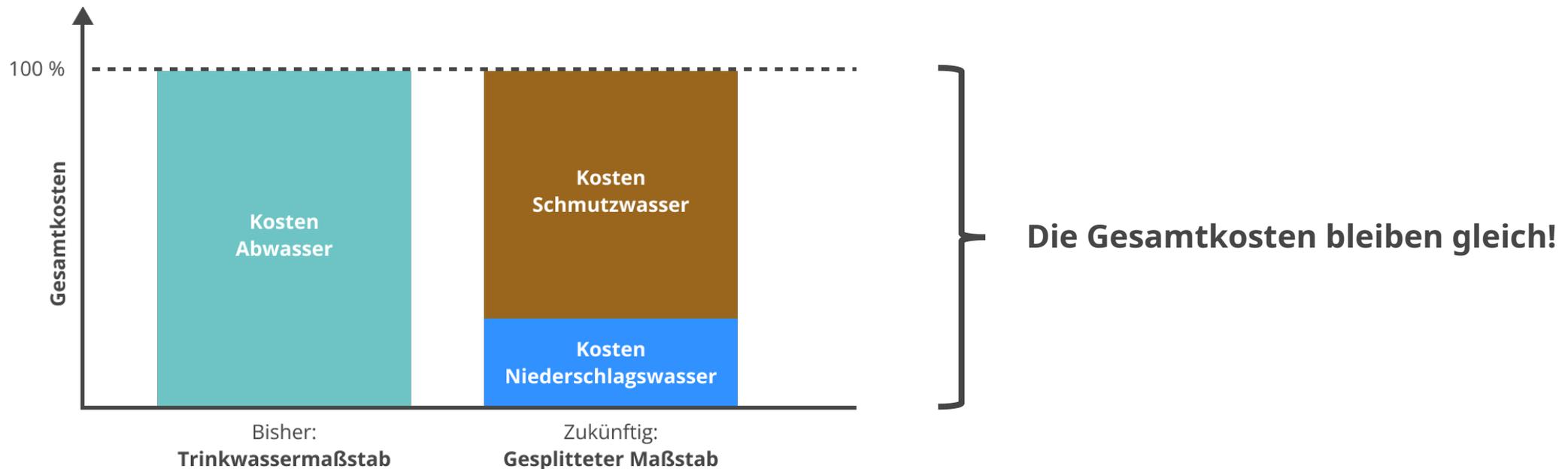
**Zukünftig:** Aufteilung der Abwassergebühr in Gebühren für **Schmutzwasser** & **Niederschlagswasser**



**Schmutzwassergebühr** = verbrauchtes Frischwasser (m<sup>3</sup>)



**Niederschlagswassergebühr** = von versiegelten Oberflächen (m<sup>2</sup>) eingeleitetes Regenwasser





# Warum wird die Gebührenberechnung umgestellt?

Überlegungen finden seit 2021 statt (Appell des Bayerischen Innenministeriums)

- Verursachergerechte Verteilung der Kosten**
- Impulse für nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser**
- Wichtiger Beitrag für:**
  - Erhalt eines natürlichen Wasserkreislaufs
  - Verbesserung der Grundwasserneubildung
  - Verringerung von Überschwemmungen und Kanalüberlastungen
- Optimaler Zeitpunkt: Synergie der Datenerhebung durch Ortstermine für den Verbesserungsbeitrag**



# Welche Flächen sind gebührenpflichtig?

Kriterien für die Unterscheidung



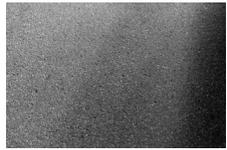
- Wie groß ist die Fläche?
- Wie versickerungsfähig ist das Material?
- Leitet die Fläche überhaupt in den Kanal ein?



# Nicht alle Versiegelungen sind gleich

## Aufzählung der Versiegelungsarten

### Vollständig versiegelte Flächen



Asphalt



Beton



Ziegel-/Blechdach

✓ Wasserdurchlässig

✓ Keine Versickerung

Fläche wird herangezogen zu  
**100 % (1,0)**

### Stark versiegelte Flächen



Betonpflaster



Ziegel



Kopfstein



Kiesdach

✓ Fugen teilweise wasserdurchlässig

✓ Rückhaltung des Niederschlags von etwa 30 %

Fläche wird herangezogen zu  
**70 % (0,7)**

### Wenig versiegelte Flächen



Ökopflaster



Rasengitter



Schotter



Gründach

✓ Fläche teilweise wasserdurchlässig

✓ Verdunstung und Versickerung des Niederschlags von etwa 70 %

Fläche wird herangezogen zu  
**30 % (0,3)**



# Weniger Gebühren mit Zisternen

Speichern von Regenwasser lohnt sich



- Weniger Kanalbelastung, daher Begünstigung der angeschlossenen Flächen nach folgenden Faktoren:**
- Hat die Zisterne einen Notüberlauf?**
  - Nein: Fläche wird nicht berechnet
  - Ja: Fläche wird reduziert berechnet (wie folgt)
- Abhängig von der Nutzung des Zisternenwassers wird die gebührenpflichtige Fläche um ... m<sup>2</sup> je Kubikmeter Speichervolumen reduziert:**
  - Nur Gartenwasser: - 10 m<sup>2</sup>
  - Brauchwasser : - 20 m<sup>2</sup>
- Mindestgröße = 3 Kubikmeter**



# Wie werden diese Dinge ermittelt?

Vorstellung der Vorgehensweise



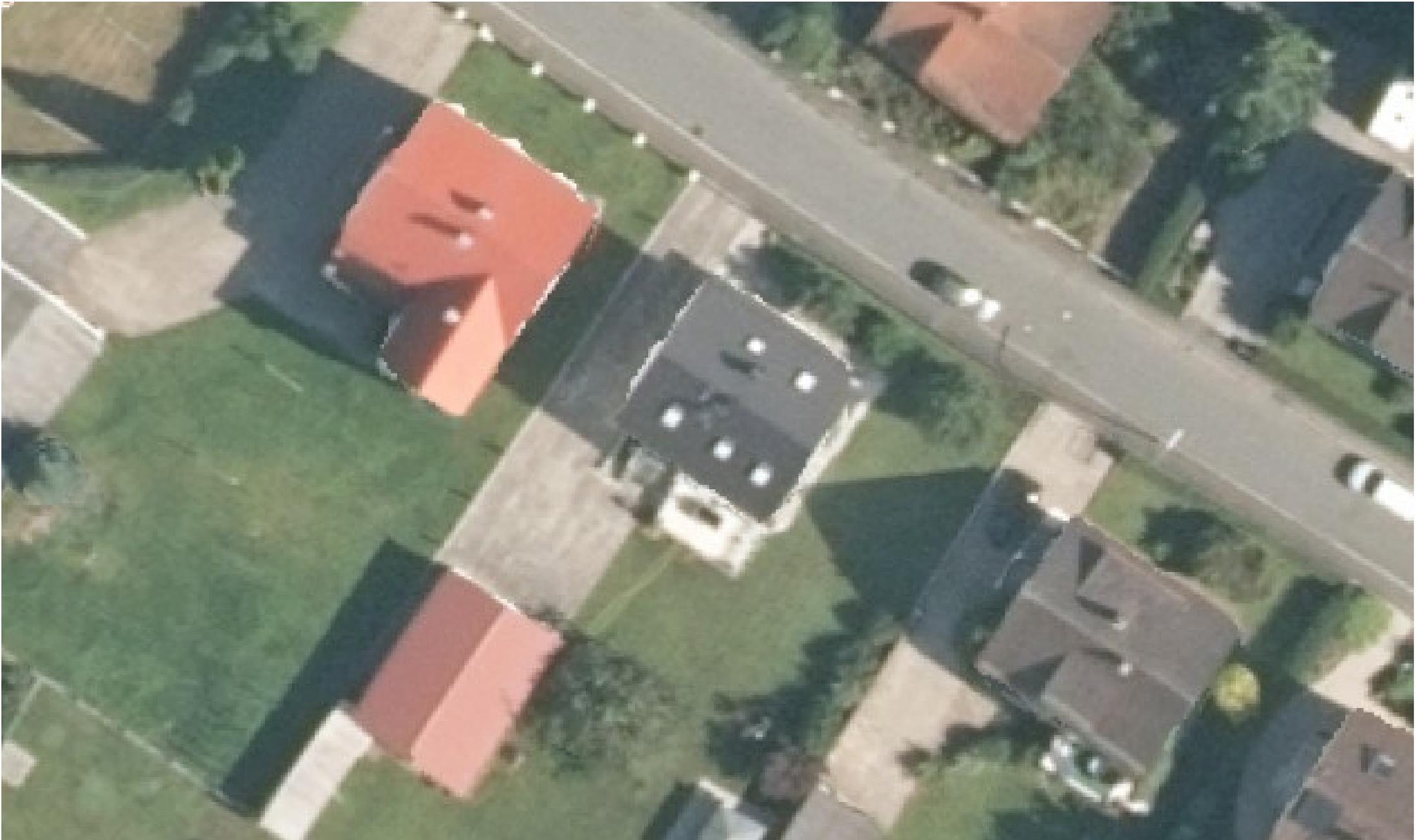


# Vorabvermessung aus amtlichen Luftbildern der

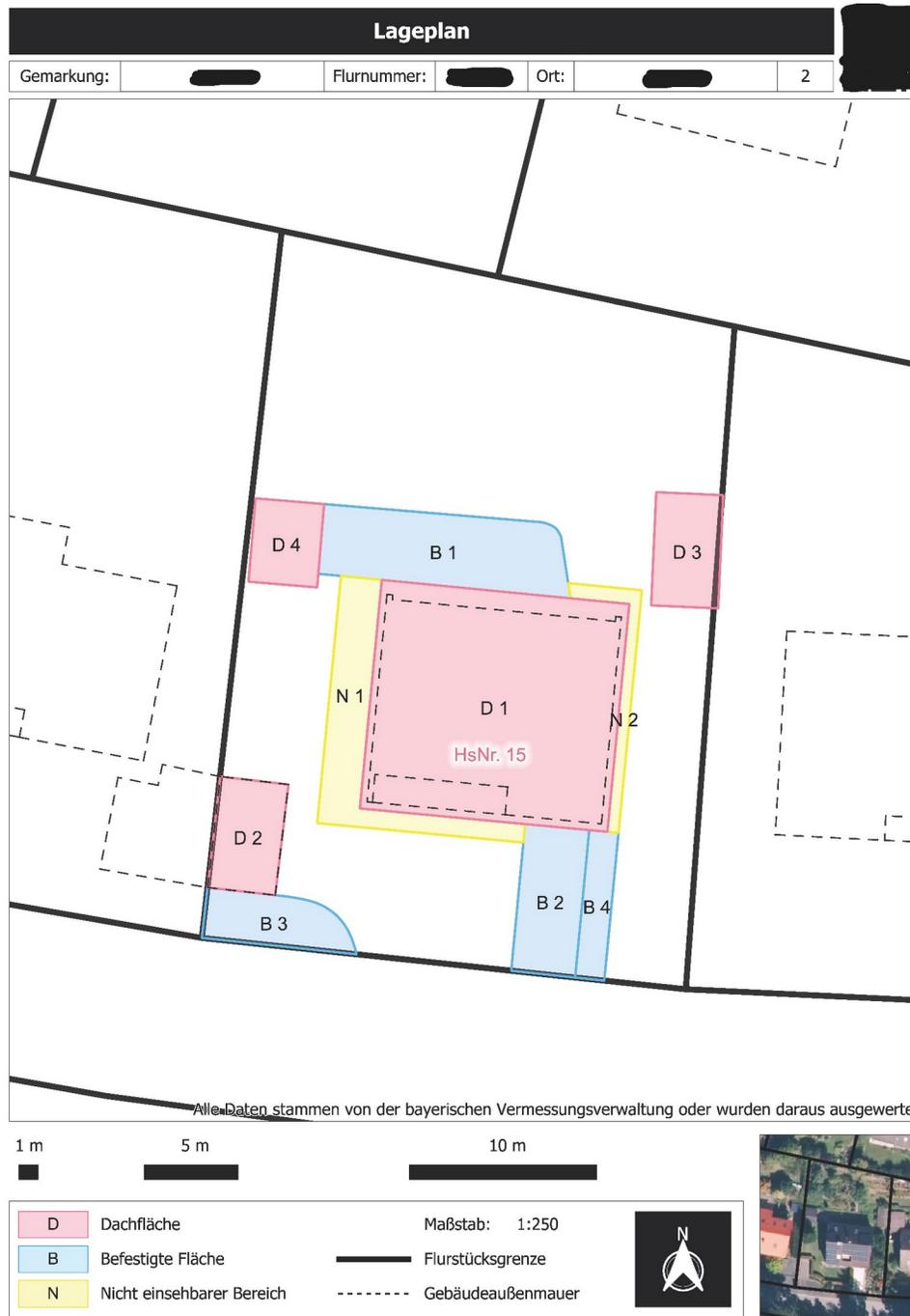
Zur Vorbereitung eines Lageplans **BWV**



- ✓ Erfassung aller Dachflächen
- ✓ Teilweise Erfassung der Bodenflächen
- ✓ Massive Zeitersparnis vor Ort
- ✗ Versiegelungstyp nicht erkennbar
- ✗ Einige Bereiche nicht einsehbar
- ✗ Unklar ob Entwässerung in den Kanal









# Aufnahme der fehlenden Informationen vor Ort

Zur Fertigstellung der Berechnung



- Sind die Flächen korrekt erfasst?
- Ergänzung nicht einsehbarer Flächen
- Wohin entwässern die Flächen?  
(Kanal, Zisterne, Sickerschacht, Wiese, ...)
- Falls vorhanden: Aufnahme von Infos zur Zisterne

Falls kein Termin stattfindet:

Ergänzung der Informationen im Fragebogen.



# Projektstruktur

Eine kurze Zusammenfassung





# DANKE

---

Haben Sie noch **Fragen?**

GeoFokus GmbH

Ohmstraße 12, 85757 Karlsfeld

08131 3863 017, [hilfe@geo-fokus.de](mailto:hilfe@geo-fokus.de)