



GEMEINDE BUCH AM ERLBACH



Informationsveranstaltung zum Bürgerentscheid

Finanzierung Neubau Wasserwerk & Dritter Trinkwasserbrunnen



Freitag, 24. Juli 2026

19:00 Uhr im Bürgersaal



Live-Übertragung

Mitschnitt auch danach online



Bürgerentscheid

Sonntag, 6. September 2026

Das Projekt: Neubau Wasserwerk & Dritter Tiefbrunnen

Unverzichtbar für unsere Gemeinde

Wasser ist ein kostbares Gut. Das über 60 Jahre alte Wasserwerk (Baujahr 1964) wird ersetzt und ein dritter Tiefbrunnen gebaut, um Versorgungssicherheit und Trinkwasserqualität dauerhaft zu gewährleisten.



Unstrittig ist: Die Investition ist notwendig, die Versorgungssicherheit muss gewährleistet werden. Die einzige offene Frage lautet: Wie werden die Kosten auf die Bürgerinnen und Bürger verteilt?



8,3 Mio. €

Investitionsvolumen



ca. 7 Mio. €

Finanzierungsbedarf, falls Förderung bewilligt wird



Die Perspektive

Sicherung der lokalen Wasserversorgung für die Zukunft

Rechtlicher Rahmen: Das Kommunalabgabengesetz

Warum die Wasserversorgung besonderen Finanzierungsregeln unterliegt



Kostenrechnende Einrichtung

Die Wasserversorgung ist als kostenrechnende Einrichtung festgelegt.



Klare Rahmenbedingungen

Im Kommunalabgabengesetz sind klare Rahmenbedingungen für Finanzierung von Investitionen und Gebührenkalkulationen definiert.

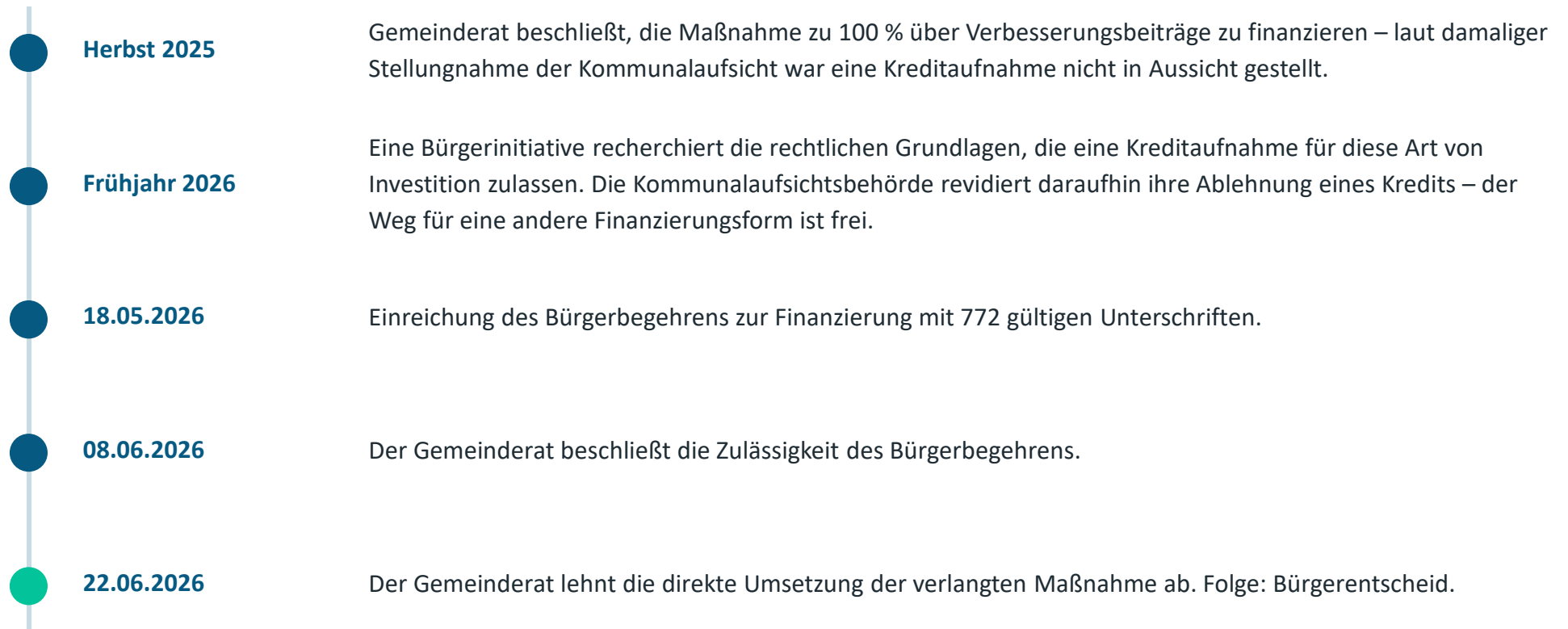


Überschüsse nur in Ausnahmefällen möglich

Innerhalb der Kalkulation der Wasserversorgung dürfen nur unter strengen Voraussetzungen Überschüsse erwirtschaftet werden.

Wie es zum Bürgerentscheid kam

Von der ursprünglichen Finanzierungsentscheidung zum Bürgerentscheid



Weiterer Zeitplan bis zum Bürgerentscheid

Alle Termine auf einen Blick



24.07.2026

Infoveranstaltung im Bürgersaal, 19:00 Uhr, mit Live-Übertragung



Ende Juli 2026

Versand der Abstimmungsbenachrichtigungen; danach Beantragung der Briefabstimmung möglich



ab 10.08.2026

Ausgabe und Versand der beantragten Briefabstimmungsunterlagen



04.09.2026, 15:00 Uhr

Letztmöglichster Termin für die Beantragung von Abstimmungsunterlagen



06.09.2026

Bürgerentscheid: Urnenwahl 08:00–18:00 Uhr, Briefunterlagen bis 18:00 Uhr



Die Frage beim Bürgerentscheid am 06.09.2026

„Sind Sie dafür, dass die umlagefähigen Kosten für die geplante Verbesserung der öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung der Gemeinde Buch am Erlbach (Neubau Wasserwerk und Neubau Tiefbrunnen 3) zu 40 % über zukünftige Wassergebühren und zu 60 % über Beiträge der Grundstückseigentümer (soweit zulässig, mit der Aufteilung in Ratenzahlungen) finanziert werden?“

☐

Ja

☐

Nein

Voraussetzungen für ein gültiges Ergebnis

Gemäß Art. 18a Abs. 12 Satz 1 Gemeindeordnung

650

Mindestens Ja-Stimmen erforderlich

entspricht 20 % von 3.248 Wahlberechtigten

3.248

Wahlberechtigte in der Gemeinde

Basis für das gesetzliche Beteiligungsquorum

Mehrheit

**der abgegebenen gültigen Stimmen
(über 50 %)**

zusätzlich zum Mindest-Quorum erforderlich



Der Bürgerentscheid hat die Wirkung eines Beschlusses des Gemeinderates.

Das Ergebnis ist somit bindend – unabhängig davon, welche Variante die Mehrheit erhält.

Die ursprünglich beschlossene Finanzierung – 100 % Modell

100 % Verbesserungsbeitrag

- ✓ Maßnahme ist aus finanzieller Sicht nach der letzten Rate abgeschlossen
- ✓ Geringere Belastung für Betriebe mit hohem Wasserverbrauch
- ✓ Kostenverteilung ausschließlich auf aktuell ansässige Eigentümer
- ✓ Wassergebühr wird nicht beeinflusst

Vorläufige Berechnungsgrundlage

Verbesserungsbeitrag pro m ² Grundstücksfläche	1,63 €
---	--------

Verbesserungsbeitrag pro m ² Geschossfläche	6,60 €
--	--------

Erhöhung Wassergebühr pro m ³	0,00 €
--	--------

zzgl. 7 % Umsatzsteuer auf alle Gebühren und Beiträge

Verbesserungsbeiträge werden auf 3–4 Raten (eine Rate pro Jahr) aufgeteilt.

Die neu vorgeschlagene Finanzierung – Kombi-Modell 60/40

60/40 Verbesserungsbeitrag / Gebühren

- ✓ Reduzierung der teils hohen Sofortbelastungen für Eigentümer
- ✓ Anzahl möglicher Härtefälle wird reduziert
- ✓ Lastenverteilung auf mehr Schultern
- ✓ Direkte Beteiligung aller Wasserverbraucher (auch künftig Zuziehende)
- ✓ Wirkt sich erhöhend auf die Wassergebühr aus
- ✓ Eigentümer tragen weiterhin den Großteil der Finanzierung
- ✓ Ökologischer Gedanke: Anreiz zum Wassersparen

Vorläufige Berechnungsgrundlage

Verbesserungsbeitrag pro m ² Grundstücksfläche	0,98 €
---	---------------

Verbesserungsbeitrag pro m ² Geschossfläche	3,96 €
--	---------------

Erhöhung Wassergebühr pro m ³	ca. 0,55 €
--	-------------------

zzgl. 7 % Umsatzsteuer auf alle Gebühren und Beiträge

Auch hier: Aufteilung der Verbesserungsbeiträge auf 3–4 Raten (eine Rate pro Jahr)

Die beiden Varianten im direkten Vergleich

Merkmal	100 % Verbesserungsbeitrag	60% Verbesserungsbeitrag, 40% Gebühren
Beitrag pro m ² Grundstücksfläche	1,63 €	0,98 €
Beitrag pro m ² Geschossfläche	6,60 €	3,96 €
Erhöhung Wassergebühr / m ³	0,00 €	ca. 0,55 €
Wer trägt die Kosten?	Nur aktuelle Eigentümer	Eigentümer + alle Wasserverbraucher
Abschluss der Zahlung	Nach letzter Rate erledigt	Beitrag nach Raten + erhöhte Wassergebühr für 32 Jahre (durchschnittliche Abschreibungsdauer)
Ökologischer Sparanreiz	Kein direkter Anreiz	Anreiz zum Wassersparen

Was für beide Varianten gilt



Kein Einfluss auf den Haushalt

Auch die 60/40-Variante belastet den allgemeinen gemeindlichen Haushalt nicht und hemmt somit keine weiteren Projekte der Gemeinde.



Wirtschaftlich neutral zueinander

Unter Einbeziehung des Kapitalwerts sind beide Varianten in Bezug auf die verursachten Kosten pro Maßnahme neutral zu beurteilen.



Ratenzahlung über 3–4 Jahre

Bei beiden Varianten sind die Verbesserungsbeiträge auf drei bis vier Raten (eine Rate pro Jahr) aufgeteilt, zzgl. 7 % Umsatzsteuer.



Bau läuft unverändert weiter

Weder Projekt noch Versorgungssicherheit stehen infrage – eine Änderung der Finanzierungsform verzögert die Baumaßnahme nicht.

Erläuterung: Ermittlung der beitragspflichtigen Flächen

Erläuterung: Die beitragspflichtige Grundstücksfläche

Sonderregelung für übergroße Grundstücke (ab 1.800 m²) in unbeplanten Gebieten

Bei Grundstücken ab 1.800 m² Fläche in unbeplanten Gebieten wird die beitragspflichtige Fläche begrenzt:

- **Bebaute Grundstücke:** 3-faches der beitragspflichtigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 1.800 m²
- **Unbebaute Grundstücke:** begrenzt auf 1.800 m²

Besonderheiten

Beplante Gebiete

In Gebieten mit Bebauungsplan, Ortsabrundungssatzung oder Einbeziehungssatzung gilt die volle Grundstücksgröße – die Begrenzung auf 1.800 m² entfällt.

Grundstücke im Außenbereich

Es wird ein Umgriff aus Gebäude, Abstandsflächen und Zufahrten gebildet und als maßgebliche Grundstücksfläche herangezogen.

Grundstücke im Außenbereich - Umgriffsbildung



Quelle: Kommunalabgaben- und Ortsrecht in Bayern (Thimet)

Erläuterung: Die beitragspflichtige Geschoßfläche

Ermittlung nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen

Wohnfläche ist nicht ausschlaggebend!

Keller

Werden mit der vollen Fläche herangezogen.

Dachgeschosse

Nur soweit ausgebaut; bei einer Raumhöhe bis 2,0 m wird nur die halbe Geschoßfläche herangezogen.

Garagen

Nur bei direktem, trockenem Zugang zum Haus oder einem Wasseranschluss in der Garage.

Wintergärten

Stets beitragspflichtig – unabhängig davon, ob der Wintergarten beheizbar ist.

Balkone, Loggien, Terrassen

Bleiben außer Ansatz, soweit sie über die Gebäudefluchtlinie hinausragen.

Erläuterung: Geschoßfläche bei Landwirtschaft und Gewerbe

Sonderfälle bei landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäuden

Betriebsgebäude & Maschinenhallen

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Maschinenhallen sind nicht beitragspflichtig – außer bei vorhandenem Wasseranschluss.

Biogasanlagen & Reithallen

Biogasanlagen sind beitragspflichtig. Reithallen sind ebenfalls beitragspflichtig.

Lagerhallen / Werkstätten:

grundsätzlich nicht beitragspflichtig, außer bei

- funktioneller Verbindung zum Wohnhaus bzw. Aufenthaltsraum
- vorhandenem Wasseranschluss
- regelmäßigem Aufenthalt von Personen (z. B. vier bis fünf Stunden pro Werktag)

Vergleichsberechnungen

Grundannahmen der Vergleichsberechnungen

Die Berechnungsgrundlagen, mit denen beide Finanzierungsvarianten kalkuliert wurden

1,63 €

je m² Grundstücksfläche

Verbesserungsbeitrag, 100 %-Modell

6,60 €

je m² Geschoßfläche

Verbesserungsbeitrag, 100 %-Modell

ca. 0,55 €

je m³ Trinkwasser

Erhöhung der Wassergebühr, Kombi-Modell 60/40

7 %

Umsatzsteuer

Zzgl. auf alle Gebühren und Beiträge

32 Jahre

Nutzungsdauer

Durchschnittliche Nutzungsdauer der Anlage

3,45 %

Kalkulationszins

Für den Kapitalwertvergleich der Wassergebühr

Vergleichsberechnung: Gesamtbetrachtung

Gesamtgemeinde – Ermittlung ohne Einzelflächenberechnung

Verbesserungsbeitrag

Beitrag netto (Globalkalkulation)	7.000.000,00 €
zzgl. 7 % USt	490.000,00 €
Beitrag brutto, 100 % Modell	7.490.000,00 €
Beitrag brutto, Kombi-Modell 60/40	4.494.000,00 €
Ersparnis durch Kombi-Modell 60/40	2.996.000,00 €

Wassergebühr

Wasserverbrauch jährlich: $265.000 \text{ m}^3 \times 0,55 \text{ €}$	145.750,00 €
Beitrag netto	145.750,00 €
zzgl. 7 % USt	10.202,50 €
Beitrag brutto	155.952,50 €
Nutzungsdauer	32 Jahre
Mehrkosten Wassergebühr (kapitalisiert, 3,45 % Zins)	2.993.508,69 €

Einsparung durch Kombi-Modell 60/40 (gesamt)

+ 2.491,31 €

Vergleichsberechnung: Landwirtschaftliches Grundstück ohne Viehhaltung

Grundstücksfläche 6.200 m², Geschoßfläche 1.427 m²

Verbesserungsbeitrag

Grundstücksfläche: 6.200 m ² × 1,63 €	10.106,00 €
Geschoßfläche: 1.427 m ² × 6,60 €	9.418,20 €
Beitrag netto	19.524,20 €
zzgl. 7 % USt	1.366,69 €
Beitrag brutto, 100 % Modell	20.890,89 €
Beitrag brutto, Kombi-Modell 60/40	12.534,54 €
Ersparnis durch Kombi-Modell 60/40	8.356,36 €

Wassergebühr

Wasserverbrauch jährlich: 510 m ³ × 0,55 €	280,50 €
Beitrag netto	280,50 €
zzgl. 7 % USt	19,64 €
Beitrag brutto	300,14 €
Nutzungsdauer	32 Jahre
Mehrkosten Wassergebühr (kapitalisiert, 3,45 % Zins)	5.761,09 €

Einsparung durch Kombi-Modell 60/40 (gesamt)

+ 2.595,27 €

Vergleichsberechnung: Landwirtschaftliches Grundstück mit Viehhaltung

Grundstücksfläche 8.300 m², Geschoßfläche 2.000 m²

Verbesserungsbeitrag

Grundstücksfläche: 8.300 m ² × 1,63 €	13.529,00 €
Geschoßfläche: 2.000 m ² × 6,60 €	13.200,00 €
Beitrag netto	26.729,00 €
zzgl. 7 % USt	1.871,03 €
Beitrag brutto, 100 % Modell	28.600,03 €
Beitrag brutto, Kombi-Modell 60/40	17.160,02 €
Ersparnis durch Kombi-Modell 60/40	11.440,01 €

Wassergebühr

Wasserverbrauch jährlich: 2.000 m ³ × 0,55 €	1.100,00 €
Beitrag netto	1.100,00 €
zzgl. 7 % USt	77,00 €
Beitrag brutto	1.177,00 €
Nutzungsdauer	32 Jahre
Mehrkosten Wassergebühr (kapitalisiert, 3,45 % Zins)	22.592,52 €

Mehrkosten durch Kombi-Modell 60/40 (gesamt)

- 11.152,51 €

Vergleichsberechnung: Einfamilienhaus im Baugebiet

Grundstücksfläche 721 m², Geschoßfläche 286,29 m²

Verbesserungsbeitrag

Grundstücksfläche: 721 m ² × 1,63 €	1.175,23 €
Geschoßfläche: 286,29 m ² × 6,60 €	1.889,51 €
Beitrag netto	3.064,74 €
zzgl. 7 % USt	214,53 €
Beitrag brutto, 100 % Modell	3.279,28 €
Beitrag brutto, Kombi-Modell 60/40	1.967,57 €
Ersparnis durch Kombi-Modell 60/40	1.311,71 €

Wassergebühr

Wasserverbrauch jährlich: 116 m ³ × 0,55 €	63,80 €
Beitrag netto	63,80 €
zzgl. 7 % USt	4,47 €
Beitrag brutto	68,27 €
Nutzungsdauer	32 Jahre
Mehrkosten Wassergebühr (kapitalisiert, 3,45 % Zins)	1.310,37 €

Einsparung durch Kombi-Modell 60/40 (gesamt)

1,34 €

Vergleichsberechnung: Gewerbegrundstück

Grundstücksfläche 2.700 m², Geschoßfläche 850 m²

Verbesserungsbeitrag

Grundstücksfläche: 2.700 m ² × 1,63 €	4.401,00 €
Geschoßfläche: 850 m ² × 6,60 €	5.610,00 €
Beitrag netto	10.011,00 €
zzgl. 7 % USt	700,77 €
Beitrag brutto, 100 % Modell	10.711,77 €
Beitrag brutto, Kombi-Modell 60/40	6.427,06 €
Ersparnis durch Kombi-Modell 60/40	4.284,71 €

Wassergebühr

Wasserverbrauch jährlich: 25 m ³ × 0,55 €	13,75 €
Beitrag netto	13,75 €
zzgl. 7 % USt	0,96 €
Beitrag brutto	14,71 €
Nutzungsdauer	32 Jahre
Mehrkosten Wassergebühr (kapitalisiert, 3,45 % Zins)	282,41 €

Einsparung durch Kombi-Modell 60/40 (gesamt)

+ 4.002,30 €

Vergleichsberechnungen: Wassergebühr und Gesamtergebnis

Kapitalisierte Mehrkosten der Wassergebühr (32 Jahre, 3,45 % Zins) im Vergleich zur Beitragsersparnis

Fallgruppe	Wasserverbrauch p. a.	Mehrkosten Wassergebühr (kapitalisiert)	Ersparnis Beitrag (Kombi-Modell 60/40)	Ergebnis Kombi-Modell 60/40
Gesamtbetrachtung	265.000 m ³	2.993.508,69 €	2.996.000,00 €	+ 2.491,31 €
Landwirtschaftliches Grundstück ohne Viehhaltung	510 m ³	5.761,09 €	8.356,36 €	+ 2.595,27 €
Landwirtschaftliches Grundstück mit Viehhaltung	2.000 m ³	22.592,52 €	11.440,01 €	– 11.152,51 €
Einfamilienhaus im Baugebiet	116 m ³	1.310,37 €	1.311,71 €	+ 1,34 €
Gewerbegrundstück	25 m ³	282,41 €	4.284,71 €	+ 4.002,30 €

Weitere Informationen & Kontakt



Vergleichsberechnungen online

Detaillierte Vergleichsberechnungen für beide Finanzierungsmodelle finden Sie unter der Rubrik „Verbesserungsbeitrag“ auf www.buch-am-erlbach.de



Kontakt

Fragen zu individuellen Berechnungen oder allgemeinen Themen rund um den Verbesserungsbeitrag können per Mail an christian.sedlmaier@buch-am-erlbach.de (08709/9221-120) gesendet werden.



Aufzeichnung verfügbar

Der Video-Mitschnitt der Infoveranstaltung vom 24. Juli kann auch im Nachgang angesehen werden.



**Hier finden Sie alle
wichtigen Informationen:**





Vielen Dank für Ihr Interesse

WEIL WASSER ALLE BETRIFFT: JETZT ABSTIMMEN!



BÜRGERENTSCHEID: 6. SEPTEMBER 2026

Urnenwahl 08:00–18:00 Uhr

finanzen@buch-am-erlbach.de · www.buch-am-erlbach.de



Fragensammlung:

Wer ist beim Bürgerentscheid wahlberechtigt?

- ✓ Unionsbürgerinnen oder Unionsbürger,
- ✓ die das 18. Lebensjahr vollendet haben,
- ✓ Sich seit mindestens zwei Monaten in der Gemeinde mit dem Schwerpunkt ihrer Lebensbeziehungen aufhalten und
- ✓ Nicht durch strafgerichtliche Entscheidung vom Wahlrecht ausgeschlossen sind.

Warum hat der Gemeinderat diese 60:40 Variante nicht direkt angenommen, obwohl sie im Flyer selbst als die gerechtere beziehungsweise fairere Lösung dargestellt wird und obwohl dadurch weitere Kosten, der organisatorische Aufwand und die politische Zuspitzung eines Bürgerentscheids hätten vermieden werden können?

- ✓ Das Gremium hat sich nicht gegen die 60/40-Variante, sondern für die Durchführung eines Bürgerentscheids entschieden. Im Flyer werden die Begriffe „fair“ oder „gerecht“ bewusst nicht verwendet. Stattdessen werden die Merkmale der beiden Varianten sachlich dargestellt, damit sich alle Stimmberechtigten eine eigene Meinung bilden können. Durch die gute Zusammenarbeit von Bürgerinitiative, Verwaltung und Gemeinderat lassen sich der organisatorische Aufwand und die entstehenden Kosten in einem vertretbaren Rahmen halten und sind unseres Erachtens mit dem Ziel einer demokratischen Entscheidungsfindung gerechtfertigt. Eine politische Zuspitzung konnten wir in den letzten Wochen nicht erkennen.



Fragensammlung:

Wie würde die Gemeinde und der Gemeinderat mit einem erfolgreichen Bürgerentscheid umgehen: als politische Niederlage, als demokratische Korrektur oder als verbindliche Richtungsentscheidung der Bürgerinnen und Bürger? Steht bei einem erfolgreichen Bürgerentscheid „Entscheid Gemeinderat“ gegen „Entscheid Bürger“?

- ✓ Ein erfolgreicher Bürgerentscheid ist für den Gemeinderat eine verbindliche demokratische Entscheidung, die selbstverständlich umgesetzt werden muss. Die in der Frage enthaltene Annahme, dass der Gemeinderat nicht bestmöglich versucht, die Interessen der Bürgerinnen und Bürger zu vertreten, teilen wir nicht. In den vergangenen Wochen konnten wir vielmehr eine sachliche Diskussion und einen respektvollen Umgang aller Beteiligten wahrnehmen. Die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Vertretern des Bürgerbegehrens, Verwaltung und Gemeinderat spiegelt sich auch im Flyer und in der heutigen Informationsveranstaltung wider.

Wird geprüft, ob die Kosten für die rechtliche Beratung ganz oder anteilig erstattet werden können, da Bürgerinnen und Bürger mit 50 € diese aus der eigenen Tasche getragen haben, obwohl die rechtliche Klärung eigentlich Grundlage der gemeindlichen Arbeit sein sollte?

- ✓ Eine Erstattung der verauslagten Kosten erfolgt durch die Gemeinde nicht.



Fragensammlung:

Über welchen Zeitraum sind die 0,55 € Erhöhung Wassergebühr berechnet?

- ✓ Der Zeitraum liegt bei ca. 32 Jahre. Hierbei handelt es sich um die durchschnittliche Nutzungsdauer der Anlagenteile Neubau Wasserwerk und Neubau Tiefbrunnen.

Wie hoch sind bzw. werden die Zinsen für den Kredit sein?

- ✓ Die Zinsen für den Kredit belaufen sich nach aktuellem Stand bei ca. 3,5 - 4,0 % (20 Jahre Zinsbindung).

Wie hoch werden folglich Mehrkosten ggü. Modell ohne Fremdfinanzierung sein?

- ✓ Beide Modelle sind ungefähr wirtschaftlich gleich zueinander. Die kalkulatorischen Zinsen sind bereits in der Erhöhung von 0,55 €/m³ inbegriffen. Ebenfalls wird auf der anderen Seite, das Kapital mit 3,45 % verzinst, welches erst über eine Laufzeit von 32 Jahre benötigt wird.

Wie sollen eventuelle Mehrkosten (die bei Bauprojekten nicht selten anfallen) finanziert werden?

- ✓ Das Modell, welches beim Bürgerentscheid zum Tragen kommt, wird auch für die Finanzierung von Mehrkosten verwendet.



Fragensammlung:

Ist der Keller bei der Geschoßfläche zu berücksichtigen?

- ✓ Ja, Keller werden mit der vollen Höhe herangezogen.

Wie oft muss auch bei einem Entscheid 60/40 der Wasserpreis überprüft werden, wie bisher oder dann jedes Jahr?

- ✓ Beim Modell 60/40 ist aufgrund der Kreditaufnahme und der angespannten Haushaltslage eine jährliche Gebührenkalkulation erforderlich. Der ursprüngliche Turnus, dass alle vier Jahre kalkuliert wird, ist erst dann wieder möglich, wenn wir eine vernünftige Finanzplanung darstellen können.

Beim 60/40 Modell steigt für die kommenden 32 Jahre der Wasserpreis pro m³ um ca. 0,55 €. Was passiert, wenn sich in dieser Zeit der jährliche Wasserverbrauch im Gemeindegebiet ändert?

- ✓ Sollte der Wasserverbrauch steigen, sinkt der Aufschlag pro m³. Bei einem geringeren Wasserverbrauch, steigt der Aufschlag pro m³.



Fragensammlung:

Wie viele Haushalte/Eigentümer haben (bei der 100 % Variante) Bescheide zu erwarten in den folgenden Größen?

Bis 4.000 €, 4.001 – 10.000 €, 10.001 – 25.000 €, 25.001 € - 35.000 €, 35.000 € - 50.000 €

- ✓ Die Frage kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden. Sobald die Informationen bekannt sind, können gerne die Informationen zur Verfügung gestellt werden.

Wäre es in Fällen, in denen Gemeinderäte durch eine Entscheidung selbst besonders große wirtschaftliche Vor- oder Nachteile erwarten, nicht geboten, dass sie aus Gründen der Neutralität und Unbefangenheit der Abstimmung enthalten oder sich zumindest in der Argumentation zurückhalten?

- ✓ Die Gemeindeordnung regelt klar, wann ein Gemeinderatsmitglied wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen ist. Dies ist nur der Fall, wenn die Entscheidung einem Ratsmitglied einen besonderen individuellen Vor- oder Nachteil verschafft.
- ✓ Die Entscheidung über die Finanzierung der Wasserversorgung betrifft jedoch alle beitragspflichtigen Grundstückseigentümer bzw. Wasserverbraucher nach den gleichen gesetzlichen Maßstäben. Diese allgemeine Betroffenheit begründet keine persönliche Beteiligung und keinen Ausschluss von Beratung oder Abstimmung. Unterschiedliche Meinungen gehörten zur demokratischen Entscheidungsfindung.



Fragensammlung:

Konkret geht es um Bemessung des Verbesserungsbeitrags für Grundstücke, auf denen die bestehenden Gebäude in diesem Jahr abgerissen werden und derzeit kein Bauantrag vorliegt. Wie wird in einem solchen Fall die beitragspflichtige Bemessungsgrundlage ermittelt? Werden für unbebaute Grundstücke abweichende Wertansätze oder Sonderregelungen angewandt? Wird bei der Berechnung auch der Bebauungsplan berücksichtigt.

- ✓ Bei unbebauten, bebaubaren Grundstückfläche ist der Beitragsmaßstab die Grundstücksfläche und eine fiktive Geschoßfläche ($\frac{1}{4}$ der Grundstücksfläche). Der Bebauungsplan spielt dabei keine Rolle, weil nach der tatsächlichen Geschoßfläche abgerechnet wird.
- ✓ Wenn nach einigen Jahren ein Gebäude wieder errichtet werden soll, muss der Verbesserungsbeitrag für eine mögliche, höhere Geschoßfläche, durch einen erhöhten Herstellungsbeitrag nach Abschluss der Maßnahme nachentrichtet werden.