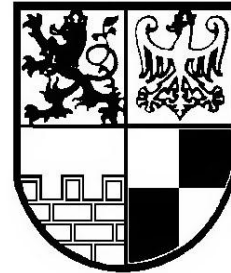


GEMEINDE HIMMELKRON

LANDKREIS KULMBACH • OBERFRANKEN



GEMEINDE HIMMELKRON • KLOSTERBERG 9 • 95502 HIMMELKRON

An die Bürgerinnen und Bürger
der Gemeinde Himmelkron
sowie an Personen mit Eigentum
an Grundstücken im Gemeindegebiet
der Gemeinde Himmelkron

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: **3-8633-M.Mü**

Sachbearbeiter: **Herr Müller**

Telefon: **0 92 27 / 9 31- 20**

E-Mail: maximilian.mueller@himmelkron.de

Telefax: **0 92 27 / 9 31- 31**

Himmelkron, 15.06.2026

**Verbesserungsbeitrag für die Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Himmelkron;
Allgemeine Information zur Erhebung eines Verbesserungsbeitrags sowie Ankündigung der
Grundstücks- und Geschossflächenermittlung durch die Firma Kommunalberatung
Bitterwolf GmbH, 91171 Greiding**

Anlagen:

- 1 Informationsblatt „Häufig gestellte Fragen zum Verbesserungsbeitrag“
- 1 Vordruck Ermächtigung Mieter / Hausverwaltung für Ortstermin

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Sanierung und Erneuerung von wichtigen Anlagenteilen der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Himmelkron hat bereits begonnen und wird voraussichtlich bis in die Jahre 2032/2033 andauern. Von den Maßnahmen betroffen sind insbesondere der Hochbehälter Lanzendorf, der Hochbehälter Gössenreuth sowie das Pumpwerk Gössenreuth.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Gemeinde Himmelkron über eine Verbundleitung nach Schlömen/Neuenmarkt an die Fernwasserversorgung Oberfranken (FWO) anzuschließen. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung eines Misch- und Aufbereitungsbauwerks in unmittelbarer Nähe des bestehenden Wasserwerks beim Tiefbrunnen I erforderlich.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen aus den Struktur- und Sanierungskonzepten der Ing.-Büros PfK Ansbach und IBT Bindlach werden die Versorgungssicherheit und die Leistungsfähigkeit der gemeindlichen Trinkwasserversorgung nachhaltig gestärkt und langfristig gesichert.

Nach derzeitigen Kostenschätzungen der beauftragten Ing.-Büros belaufen sich die Gesamtinvestitionen für die beabsichtigten Maßnahmen aktuell auf rund 7 Mio. Euro.

E-Mail:
gemeinde@himmelkron.de

Dienstgebäude:
Klosterberg 9
95502 Himmelkron

Besuchszeiten:
Mo-Fr 8.00 - 12.00 Uhr
Do 15.00 - 18.00 Uhr

Konten:
VR Bank Oberfranken Mitte e. G.
BIC: GENODEF1KU1 IBAN: DE90 7719 0000 0004 1103 15
Sparkasse Kulmbach
BIC: BYLADEM1KUB IBAN: DE29 7715 0000 0000 1105 69

Internet:
www.himmelkron.de

Den Grundsätzen der Einnahmebeschaffung folgend, werden die Investitionskosten vorrangig durch staatliche Zuwendungen und Fördermittel gedeckt. Nach den allgemeinen haushaltsrechtlichen Bestimmungen und den Vorgaben des Kommunalabgabengesetzes sind wir jedoch verpflichtet, die nicht durch Zuwendungen gedeckten Kosten auf die Bürger umzulegen (Prinzip der Kostendeckung).

Grundsätzlich besteht hierbei die Möglichkeit, die Investitionskosten über die laufenden Grund- und Verbrauchsgebühren zu finanzieren. Alternativ oder ergänzend können aber auch sog. Verbesserungsbeiträge erhoben werden.

Beide Finanzierungsformen weisen unterschiedliche Vor- und Nachteile auf.

Eine Finanzierung über Gebühren verteilt die Kosten auf einen längeren Zeitraum, erfordert jedoch regelmäßig eine kreditfinanzierte Vorleistung der Investitionskosten. Dadurch entstehen zusätzliche Zins- und Finanzierungskosten, die wiederum über die allgemeinen Grund- und Verbrauchsgebühren zu refinanzieren sind.

Die Erhebung von Verbesserungsbeiträgen ermöglicht hingegen eine unmittelbare Beteiligung der Grundstückseigentümer an den Investitionskosten und kann die langfristige Gebührenbelastung reduzieren. Zudem werden hierbei auch unbebaute, aber bebaubare Grundstücke entsprechend ihrer Vorteilslage berücksichtigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron hat in seiner Sitzung vom 16.09.2025 daher beschlossen, die erforderlichen Schritte einzuleiten, damit die umlagefähigen Investitionskosten zum Teil oder gegebenenfalls sogar vollständig über Verbesserungsbeiträge vereinnahmt werden können.

Die prozentuale Aufteilung der Kosten auf Gebühren und Verbesserungsbeiträge wurde nach geltender Beschlusslage zunächst offengelassen. Eine Entscheidung hierzu wird voraussichtlich im Zusammenhang mit der Beitrags- und Gebührenkalkulation Ende dieses Jahres getroffen.

Um Sie als betroffenen Grundstückseigentümer möglichst umfassend über den Verbesserungsbeitrag zu informieren, erhalten Sie mit diesem Anschreiben das eigens erstellte Informationsblatt „Häufig gestellte Fragen zum Verbesserungsbeitrag“.

Des Weiteren wurde bei der ordentlichen Bürgerversammlung am Donnerstag, den 18.06.2026 über die beabsichtigte Erhebung eines Verbesserungsbeitrags sowie über die Ankündigung der Grundstücks- und Geschossflächenermittlung durch die Firma Kommunalberatung Bitterwolf GmbH informiert. Außerdem wurden die geplanten Einzelmaßnahmen zur Sicherstellung der gemeindlichen Wasserversorgung vorgestellt.

Hinweis: Sollten Sie an der Bürgerversammlung nicht teilgenommen haben, so können Sie die Präsentationen demnächst auch auf unserer Homepage unter: www.himmelkron.de/aktuelles/verbesserungsbeitrag abrufen.

Da sich der Verbesserungsbeitrag nach der Grundstücks- und Geschossfläche berechnet, ist es unumgänglich unseren Datenbestand zu aktualisieren und diese Flächen für die Erhebung eines Verbesserungsbeitrags neu zu ermitteln.

Dies liegt auch im Sinne aller Grundstückseigentümer, da nur durch eine aktuelle und vollständige Erfassung der beitragspflichtigen Flächen eine gerechte Beitragserhebung gewährleistet werden kann. Die Ermittlung der Grundstücks- und Geschossflächen steht somit auch im Zeichen der Abgabengerechtigkeit.

Die Gemeinde Himmelkron hat deshalb die Kommunalberatung Bitterwolf GmbH (Anschrift: An der Gredl 3, 91171 Greding) mit der Erhebung der Grundstücks- und Geschossflächen beauftragt.

Die Durchführung der Ermittlungsarbeiten ist für den Zeitraum vom 27.07.2026 bis 30.10.2026 geplant.

Informationen zum Ablauf der Ermittlungsarbeiten:

Die Ermittlung der Flächen erfolgt durch die Mitarbeiter der Firma Kommunalberatung Bitterwolf GmbH, die hierbei **nach Straßenzügen** die einzelnen Grundstücke systematisch prüfen und notwendige Messungen vornehmen werden. In diesem Zusammenhang stehen Ihnen die Mitarbeiter selbstverständlich für Fragen und eine weitergehende Information zur Verfügung. Neben der Grundstücks- und Geschossflächenermittlung als Grundlage für den Verbesserungsbeitrag, werden darüber hinaus auch gleichzeitig die an die Entwässerungsanlage angeschlossene Flächen aktualisiert.

Grundlage aller Ermittlungen bilden die digitalen Flurkarten des Amts für Digitalisierung, Vermessung und Breitband Kulmbach, aus denen sich bereits für jedes Gebäude (Hauptgebäude und Nebengebäude) sämtliche Seitenlängen und Grundflächen ergeben. Geprüft wird im Einzelnen die Anzahl der vorhandenen Geschosse, deren Ausbauzustand sowie das Vorhandensein von Wasseranschlüssen sowie von Anschlüssen an die Schmutzwasserableitung in z. B. Garagen. Ebenso werden die gewerblich und landwirtschaftlich genutzten Gebäude geprüft.

Wir bitten Sie daher den jeweiligen Vermessern Zutritt zu Ihrem Grundstück und – soweit notwendig – auch zu den Gebäuden zu gewähren. Es kann zudem äußerst hilfreich sein, wenn vorhandene Baupläne zur Einsichtnahme bereitgestellt werden können.

Durch Ihre Mithilfe können Unstimmigkeiten bereits im Vorfeld ausgeräumt und somit eine ordnungsgemäße und korrekte Ermittlung vorgenommen werden. Die Aufmaßarbeiten benötigen im Einzelfall nur eine **Zeit von durchschnittlich etwa 15 Minuten**. Die Firmenmitarbeiter sind dabei angehalten Ihre Beeinträchtigungen nur auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

Die Gemeinde Himmelkron wird zeitnah eine Informationsseite auf ihrer Homepage unter www.himmelkron.de/aktuelles/verbesserungsbeitrag einrichten.

Es kann sich jeder Mitarbeiter der Kommunalberatung Bitterwolf GmbH auch durch einen Mitarbeiterausweis mit Lichtbild ausweisen.

Was passiert wenn mich die Mitarbeiter nicht persönlich antreffen?

Wenn die Mitarbeiter der Kommunalberatung Bitterwolf GmbH Sie nicht zuhause antreffen, ein persönlicher Kontakt aber notwendig erscheint, erhalten Sie eine „Briefkasteninformation“.

Dieser kleine DIN A5-Zettel enthält Namen und die Handynummer des jeweiligen Aufmessers. Bitte setzen Sie sich in diesem Fall mit dem Mitarbeiter der Kommunalberatung Bitterwolf GmbH in Verbindung und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin. Alle Aufmesser bleiben während der Aufmaßarbeiten vor Ort, d. h. es sind auch Termine nach 17 Uhr möglich.

Sofern Sie bei den Besichtigungen nicht anwesend sind und eine Mitwirkung Ihrerseits nicht unbedingt notwendig ist, werden die Mitarbeiter in jedem Fall dennoch eine „Briefkasteninformation“ zurücklassen, damit Sie über die stattgefundene Datenaufnahme informiert sind und die Kontaktdaten des Vermessers haben. Natürlich können Sie sich auch in diesem Fall bei Bedarf jederzeit telefonisch mit dem Vermesser in Verbindung setzen.

Kann ich auch einen Termin für die Ermittlungsarbeiten vereinbaren?

Sollten Sie eine vorherige Terminvereinbarung wünschen, dann wenden Sie sich bitte zeitnah an die Telefonnummer 08463 / 1884 der Kommunalberatung Bitterwolf GmbH oder per E-Mail an info@kommunalberatung-bitterwolf.com.

Kann ich meine Mieter / meine Hausverwaltung ermächtigen den Ortstermin wahrzunehmen?

Gerne können Sie Ihre Mieter bzw. Hausverwaltung ermächtigen den Ortstermin für Sie wahrzunehmen. Als Anlage zu diesem Schreiben haben wir Ihnen hierzu einen Vordruck beigelegt.

Selbstverständlich erhalten dennoch Sie als Eigentümer alle weiteren Schreiben, Bescheide und Informationen (wie z. B. das Ergebnis der Aufmaßarbeiten) zugesandt.


Wie geht es nach den Aufmaßarbeiten weiter?

Jeder Eigentümer erhält nach Abschluss der Aufmaßarbeiten ein Informationsschreiben sowie das für ihn bzw. sein Objekt maßgebliche Aufmaßblatt inklusive Lageplan.

Auf diesen sind alle erhobenen, beitragspflichtigen Flächen ersichtlich. Sie haben anhand dessen noch einmal die Möglichkeit die erhobenen Flächen zu überprüfen und finden in dem Informationsschreiben dann auch Kontaktdaten für weitere Rückfragen.

Sollten Sie darüber hinaus Fragen zur Erhebung eines Verbesserungsbeitrags sowie zur Ankündigung der Grundstücks- und Geschossflächenermittlung durch die Firma Kommunalberatung Bitterwolf GmbH haben, stehen Ihnen die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Gren



Schneider
Erster Bürgermeister

Anlage 1

Häufig gestellte Fragen zum Verbesserungsbeitrag

1. 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 Trinkwasserversorgungsanlage) ein Vorteil erwächst. Der Verbesserungsbeitrag kann bei jeder Verbesserungsmaßnahme im Bereich der öffentlichen Einrichtung erhoben werden.

2. 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 Trinkwasserversorgungsanlage haben oder tatsächlich an Versorgungsanlagen angeschlossen sind.

3. Wer ist Beitragspflichtiger?

Beitragspflichtig ist, wer im Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist. Im Falle von Vorauszahlungen ist beitragspflichtig, wer im Zeitpunkt der Bekanntgabe des Bescheids Eigentümer des Grundstücks oder Erbbauberechtigter ist.

Hinweis: Ein Versand an einen Nießbraucher oder Zustellungsbevollmächtigten ist nicht möglich. Sollte das Grundstück nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt sein, erhält jeder Eigentümer entsprechend seinen Miteigentumsanteilen einen separaten Bescheid.

4. Wie wird der Verbesserungsbeitrag berechnet?

Der Verbesserungsbeitrag berechnet sich nach der Grundstücks- und nach der Geschossfläche. Die Geschossfläche wird oftmals mit der Wohnfläche verwechselt. Bei der Geschossfläche handelt es sich jedoch um die Fläche der Geschosse, gemessen nach den Außenmaßen der Gebäude.

Die Firma Bitterwolf GmbH aus Greding wurde von der Gemeinde Himmelkron mit der Grundstücks- und Geschossflächenermittlung beauftragt und steht für Rückfragen zur Berechnung gerne persönlich beim Ortstermin oder auch telefonisch zur Verfügung.

Nach Abschluss der Aufmaße erhalten Sie ein Informationsschreiben sowie ein Aufmaßblatt inklusive Lageplan, auf dem alle beitragspflichtigen Flächen ersichtlich sind, zu Ihrer Prüfung. Auch anhand dieses Aufmaßblatts haben Sie nochmals die Möglichkeit ggf. bestehende Fragen zu klären.

5. Wann ist die Höhe der Beitragssätze voraussichtlich bekannt?

Als Grundlage der vorläufigen Kalkulation der Beitragssätze sind aktuelle Grundstücks- und Geschossflächen aller betroffenen Grundstücke erforderlich. Die Firma Bitterwolf GmbH aus Greding wurde daher mit der Erhebung der Grundstücks- und Geschossflächen beauftragt. Diese wird voraussichtlich ab Ende Juli 2026 via Ortsbegehungen stattfinden.

Erst nach Abschluss der Grundstücks- und Geschossflächenerhebung können die **vorläufigen** Beitragssätze (Anfang – Mitte 2027) ermittelt werden.

Die **endgültige** Kalkulation der Beitragssätze kann erst nach Abschluss der Gesamtmaßnahme und Vorliegen der Schlussabrechnung (voraussichtlich 2033/2034) erfolgen.

6. Wann wird der Verbesserungsbeitrag zur Zahlung fällig? Werden Vorauszahlungen erhoben?

Der Verbesserungsbeitrag wird einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids zur Zahlung fällig. Durch Beschluss des Gemeinderats besteht die Möglichkeit Vorauszahlungen zu erheben.

Eine Verbesserungsbeitragssatzung, welche detaillierte Grundlagen zur Erhebung des Verbesserungsbeitrags regelt, wird der Gemeinderat nach der Kalkulation eines vorläufigen Verbesserungsbeitragssatzes erlassen. Die genauen Zahlungstermine können dann dem Beitragsbescheid entnommen werden.

Im Vorfeld weisen wir bereits darauf hin:

Bitte beachten Sie, dass trotz Einlegung eines Rechtsbehelfs (Widerspruch bzw. Klage) die Forderung zum angegebenen Zeitpunkt fällig wird. Sollte eine rechtzeitige Zahlung nicht möglich sein, kann ausschließlich in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag eine Stundung z. B. in Form einer Ratenzahlung gewährt werden. Für die Dauer der gewährten Stundung müssen allerdings Zinsen erhoben werden.

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie bei unserem Kassenverwalter

Hr. Oetter, Tel.: 09227 / 931 - 25 / E-Mail: raimund.oetter@himmelkron.de.

7. Gilt ein bestehendes Lastschrift-Mandat auch für den fälligen Verbesserungsbeitrag?

Bestehende SEPA-Mandate gelten nur für die laufenden Gebühren. Der Verbesserungsbeitrag bzw. Vorauszahlungen werden nicht abgebucht, sondern müssen vom Beitragspflichtigen separat überwiesen werden.

8. Werden durch die Erhebung eines Verbesserungsbeitrags zukünftige Bauherren oder Grundstückskäufer bevorzugt?

Nein, denn gleichzeitig mit dem Inkrafttreten der Verbesserungsbeitragssatzung wird auch der Herstellungsbeitrag für die in Zukunft entstehenden Geschossflächen erhöht. Bauherren, die noch nicht von der Erhebung des Verbesserungsbeitrags betroffen sind, leisten mit dem dann höheren Herstellungsbeitrag ebenfalls einen Beitrag zur Deckung der Investitionskosten. Dieser zukünftige Beitrag wird bereits vorab in der Kalkulation des Verbesserungsbeitrags berücksichtigt.

9. Ist es möglich die Kosten auf die Gebühren umzulegen? Welche Vorteile bietet der Verbesserungsbeitrag?

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Gebührenfinanzierung. Jedoch müssten in diesem Fall 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. Insgesamt verursacht eine Gebührenfinanzierung daher höhere Kosten für die betroffenen Grundstückseigentümer, daher hat sich der Gemeinderat für eine Finanzierung über Verbesserungsbeiträge entschieden. Daneben werden zu einem Verbesserungsbeitrag auch unbebaute Grundstücke sowie Leerstände herangezogen und auch zukünftige Bauherren und Grundstückskäufer werden nicht bevorzugt, da diese durch einen höheren Herstellungsbeitrag ebenfalls einen Beitrag zur Deckung der Investitionskosten leisten.

10. Kann ich Rechtsmittel einlegen?

Gegen Informationsschreiben können Sie kein Rechtsmittel einlegen, da diese lediglich der Information bzw. korrekten Erfassung der Daten (u. A. Versand Aufmaßblatt) dienen.

Selbstverständlich können Sie unabhängig von Rechtsmitteln z. B. bei Unrichtigkeiten in der Erfassung der Geschossflächen eine Berichtigung bzw. einen nochmaligen Ortstermin verlangen. Widerspruch oder Klage können Sie jedoch erst gegen den Verbesserungsbeitragsbescheid selbst einlegen.

11. Bekomme ich meinen Verbesserungsbeitrag zurück, wenn ich mein Grundstück verkaufe?

Etwaige Zahlungen z. B. Vorauszahlungen werden nicht erstattet. Die Rate wird aber dem Grundstück gutgeschrieben, sodass der künftige Eigentümer weniger bezahlen muss. Es obliegt dem Verkäufer dies im Verkaufspreis zu berücksichtigen.

12. Warum stimmen meine Kontaktdaten (Name, Anschrift) nicht bzw. warum erhalte ich das Informationsschreiben mehrfach?

Die Eigentümerdaten werden stets aus dem Datenbestand des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung gezogen, das wiederum seine Daten aus dem Grundbuchamt entnimmt. Ein Abgleich mit der Datenbank im Einwohnermeldeamt findet aus technischen Gründen nicht statt. Wenn im Grundbuch keine Änderungen durch den Eigentümer vorgenommen wurden (z. B. Namensänderung bei Heirat/Scheidung oder Aktualisierung Anschrift bei Umzug) sind diese Daten auch weiterhin falsch hinterlegt. Sind Sie Eigentümer mehrerer Grundstücke im Gemeindegebiet kann es in Ausnahmefällen dazu kommen, dass Sie dieses Informationsschreiben mehrfach erhalten.

13. Wie kann ich mich laufend über Neuerungen und Beschlüsse informieren?

Die Gemeinde Himmelkron wird auf ihrer Homepage www.himmelkron.de eine eigene Informationsseite für den Verbesserungsbeitrag einrichten (siehe www.himmelkron.de/aktuelles/verbesserungsbeitrag).

Interessierte Bürger haben so die Möglichkeit sich laufend über den aktuellen Sachstand zu informieren. Bei den Ortsbegehungen besteht außerdem die Möglichkeit mit den Mitarbeitern der Firma Kommunalberatung Bitterwolf GmbH persönlich Fragen zu klären.

Im Zuge der ordentlichen Bürgerversammlung am Donnerstag, den 18.06.2026 wurde ebenfalls ausführlich über dieses Thema informiert.

14. Ich habe weitere Fragen. An wen kann ich mich wenden?

Ansprechpartner(in):	Frau Kerstin Lindner	oder	Herr Maximilian Müller
Telefon:	09227 / 931 – 17		09227 / 931 -20
E-Mail:	kerstin.lindner@himmelkron.de		maximilian.mueller@himmelkron.de

Anlage 2

**Vordruck Vollmacht Ortsbegehung zur „Grundstücks- und
Geschossflächenermittlung“ mit den Mitarbeitern der durch die Gemeinde
Himmelkron beauftragten Firma Kommunalberatung Bitterwolf GmbH
(Anschrift: An der Gredl 9, 91171 Greding)**

Vollmachtgeber:

Vorname: _____

Name: _____

Geburtsdatum: _____

Anschrift: _____

Telefonnummer: _____

Vollmachtnehmer:

Vorname: _____

Name: _____

Anschrift: _____

Telefonnummer: _____

Hiermit bevollmächtige ich den o. g. Vollmachtnehmer mich bei der Ortsbegehung mit der Firma Kommunalberatung Bitterwolf GmbH aus Greding zur Erfassung der Grundstücks- und Geschossflächen für die Gemeinde Himmelkron meines nachfolgenden Grundbesitzes zu vertreten:

Anschrift betroffenes Grundstück: _____
(alternativ Flurnummer und Gemarkung)

Ort, Datum_____
(Unterschrift des Vollmachtgebers)Hinweis zum Versand des Aufmaßblattes nach Abschluss der Aufmaßeinheiten:

Ein Informationsschreiben samt Aufmaßblatt inklusive Lageplan, auf dem alle beitragspflichtigen Flächen ersichtlich sind, erhält der Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte des betroffenen Grundstückes nach Abschluss der Aufmaßeinheiten automatisch.