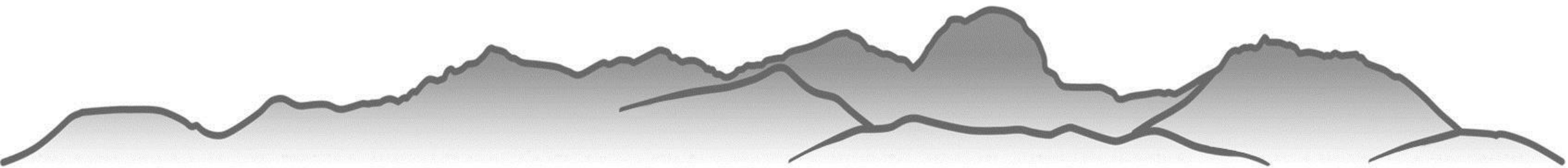


Erstmalige Herstellung Föhrenstraße im Abschnitt Hainerbachbrücke - Gemeindegrenze

Anwohnerversammlung 13. Oktober 2026

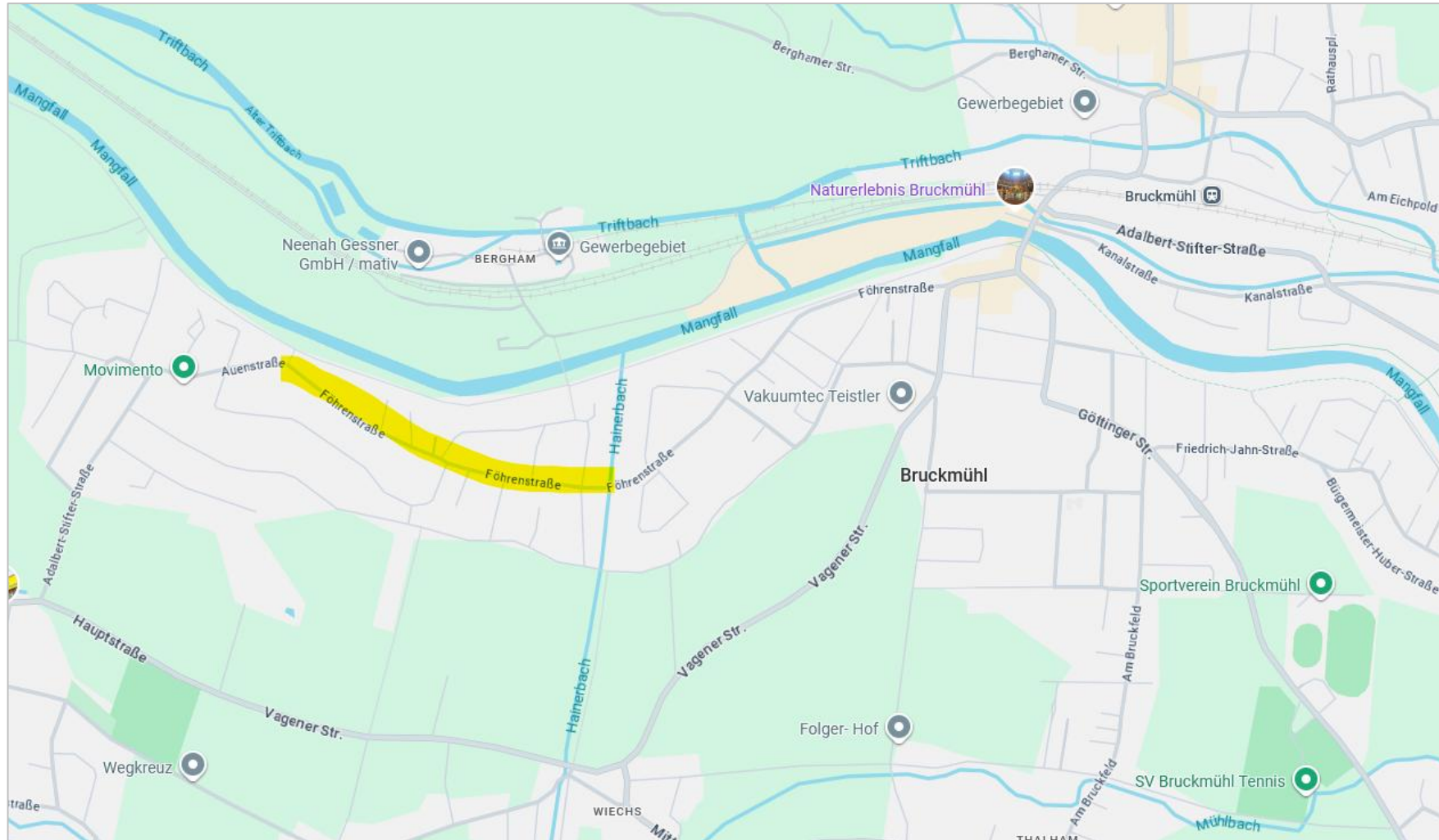


Tagesordnung



- Begrüßung
- Baumaßnahme
 - Zustand der Föhrenstraße
 - Änderung Bebauungsplan
 - Umfang der Baumaßnahme
 - Häufige Fragen zum Bauablauf
- Erschließungsbeitrag
- Fragen

Baumaßnahme



Zustand der Föhrenstraße

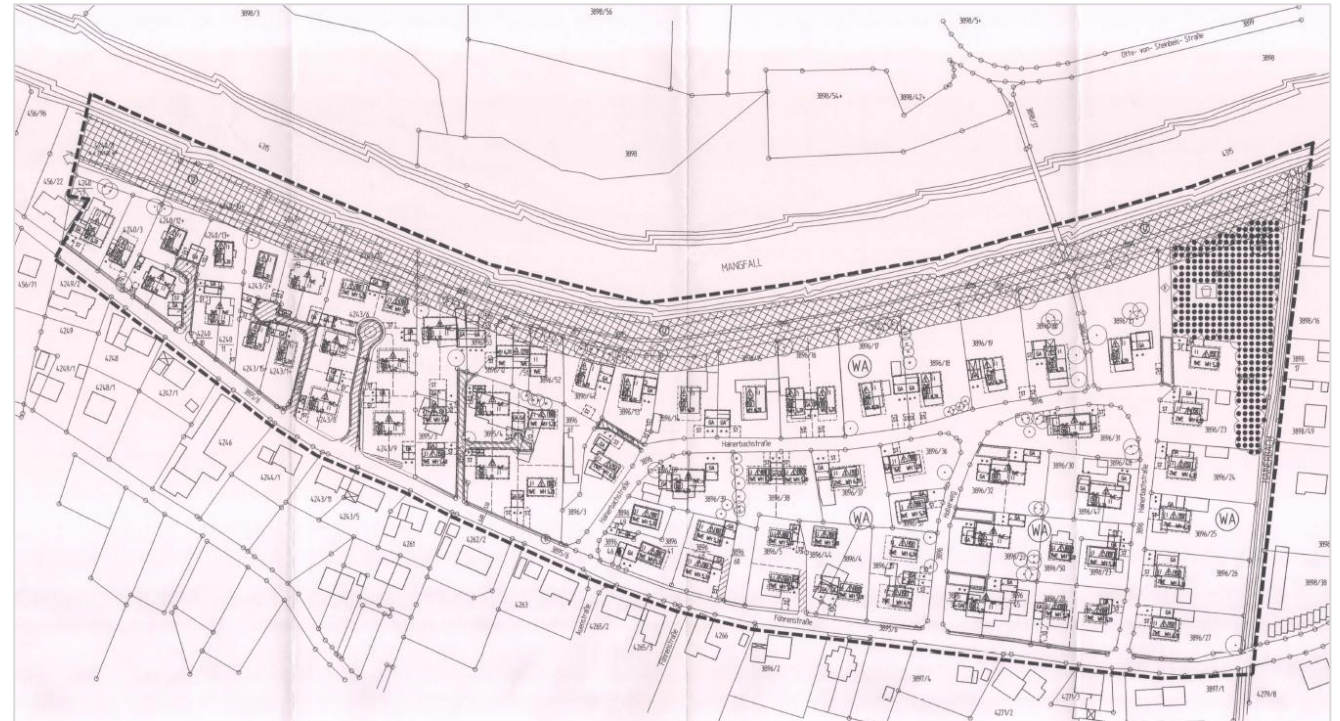
- Zahlreiche Risse, Netzkrisse
- Schlaglöcher
- Aufbrüche
- Straßenentwässerung nicht ausreichend
- Verkehrssicherheit kann nicht mehr gewährleistet werden



Bebauungsplan Nr. 52 Vagenerau Nord

Der Bebauungsplan sieht vor:

- Fahrbahnbreite: 6,00 m
- Gehweg Nordseite: 1,50 m
- Abtretung Grundstücksflächen für Straßenbau festgesetzt



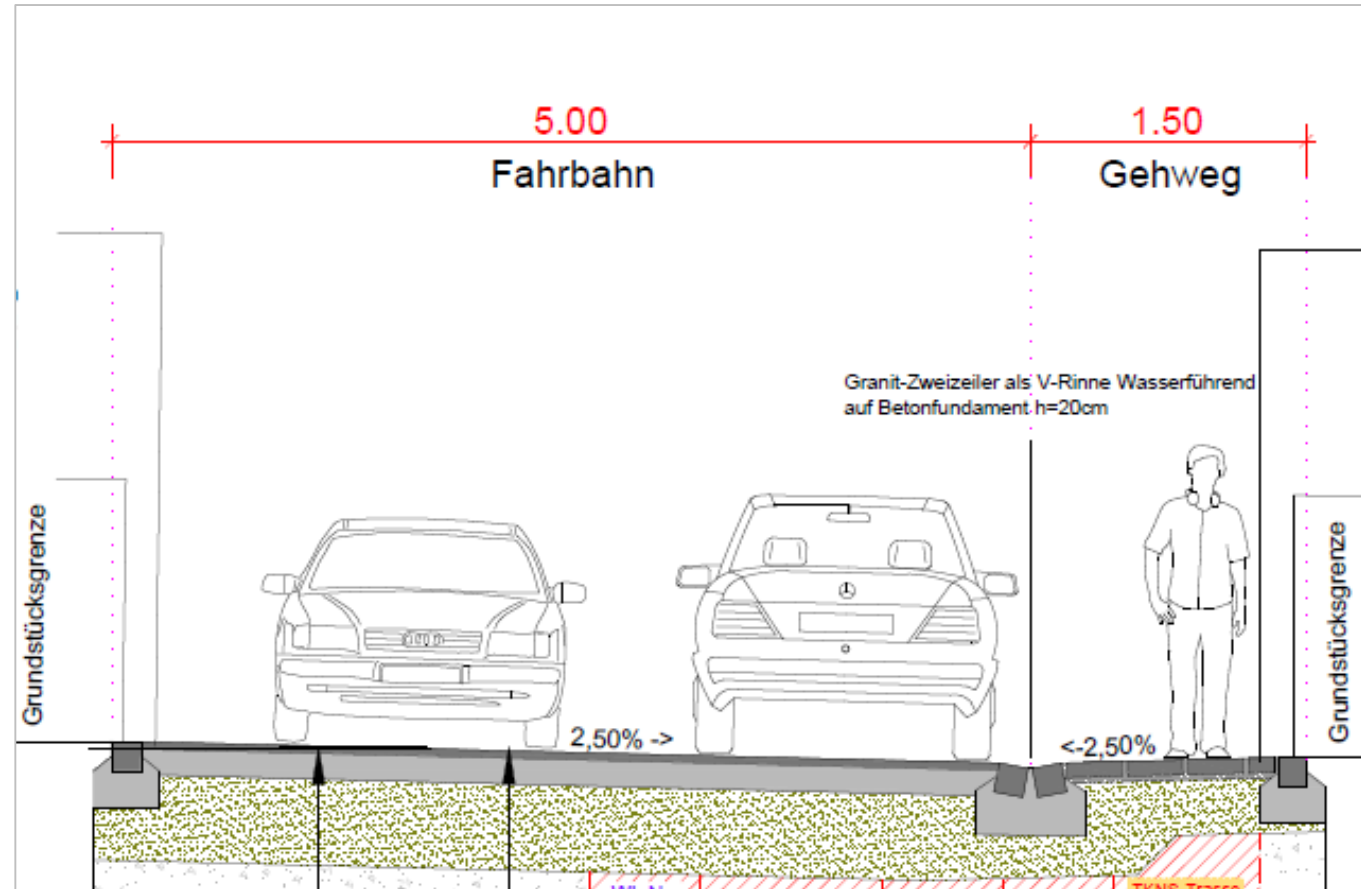
Bebauungsplan Nr. 52 Vagenerau Nord



Änderung Bebauungsplan:

- Verzicht auf Abtretung Grundstücksflächen für Straßenbau
- Nutzung vorhandener öffentlicher Flächen von 6,50 m (stellenweise 6,00 m)

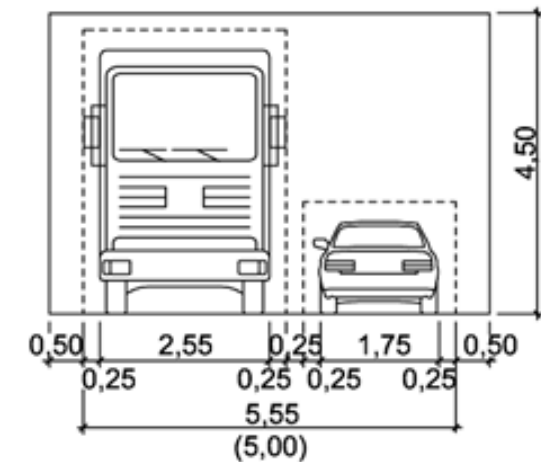
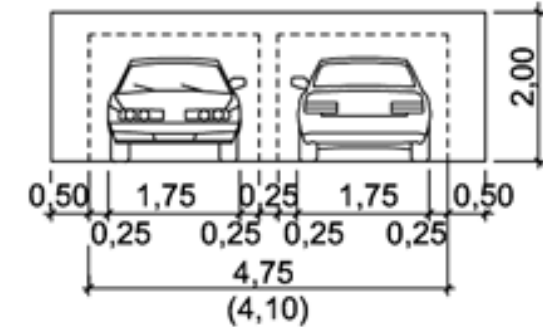
Aufteilung des Straßenraums



Aufteilung des Straßenraums

Was bedeutet Fahrbahnbreite 5,00 m?

- Begegnungsverkehr PKW / PKW möglich
- Begegnungsverkehr PKW / LKW möglich, aber mit angemessener Geschwindigkeit und geringeren Bewegungsspielräumen
- Gehweg wird überfahrbar ausgebildet, dadurch entsteht zusätzlicher Bewegungsspielraum



Beispiele Ausbauquerschnitt



Rathausstraße



Rübezahlweg



Altvaterweg

Umfang der Maßnahme

-
- Straßenbau
 - Sanierung der Hainerbachbrücke
 - Erneuerung Schmutzwasserkanal
 - Erneuerung Wasserleitung
 - Kabelbauarbeiten

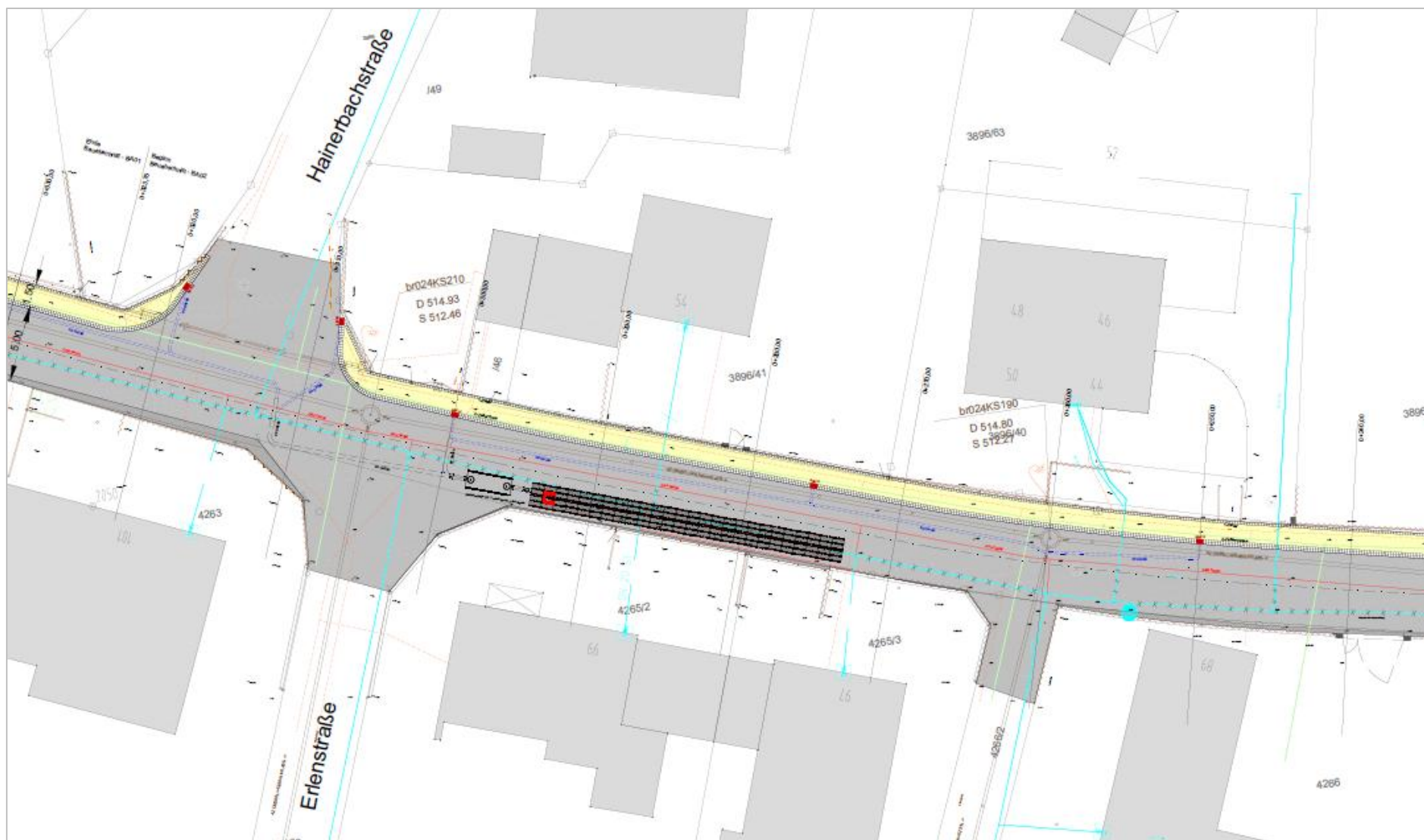
Straßenbau

- Neubau Fahrbahn und Gehweg mit Unterbau
- Neubau Straßenentwässerung
- Ergänzung Straßenbeleuchtung



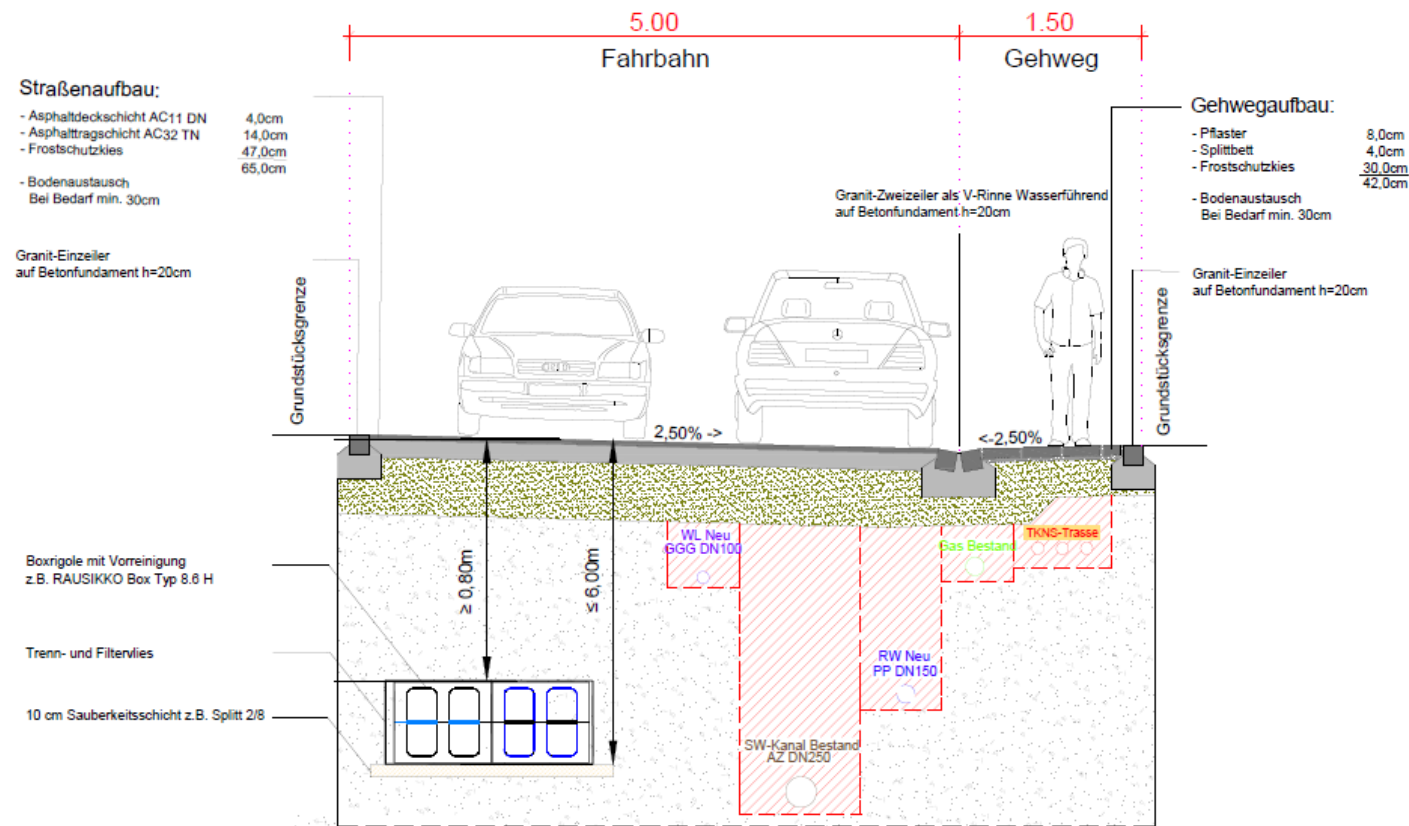
Diese Kosten werden gemäß Erschließungsbeitragssatzung direkt auf die Grundstückseigentümer umgelegt, dazu später im Vortrag.

Lageplan (Ausschnitt)



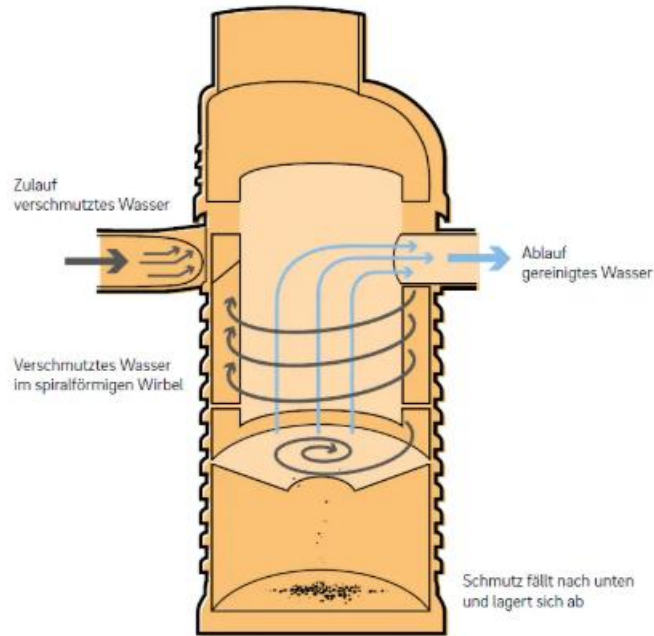
Regelquerschnitt

Regelquerschnitt M 1:50 bei Station 0+380,00 E-RQ01 - Querneigung zum Gehweg mit 2-Zeiler als V-Rinne



Straßenentwässerung

Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über Absetzanlagen und Füllkörperrigolen aus Kunststoff.



Funktionsprinzip RAUSIKKO SediClean Typ C



Straßenbeleuchtung

- Beleuchtung vorhanden
- Nicht ausreichend
- Fehlende Beleuchtung wird ergänzt



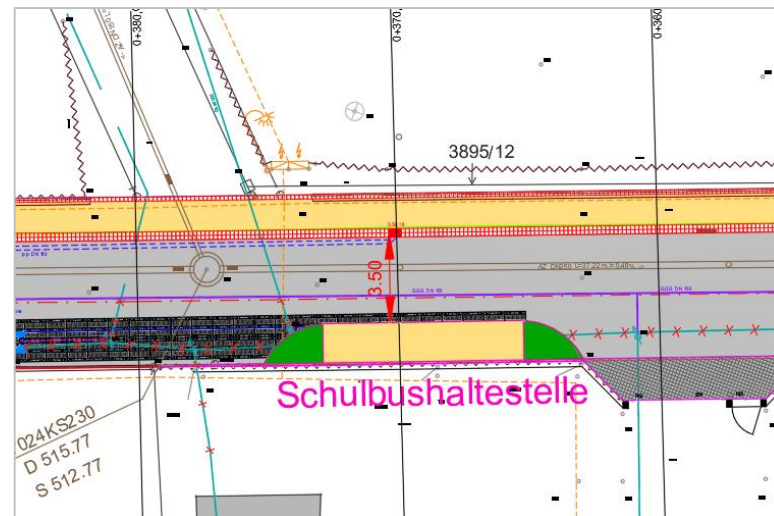
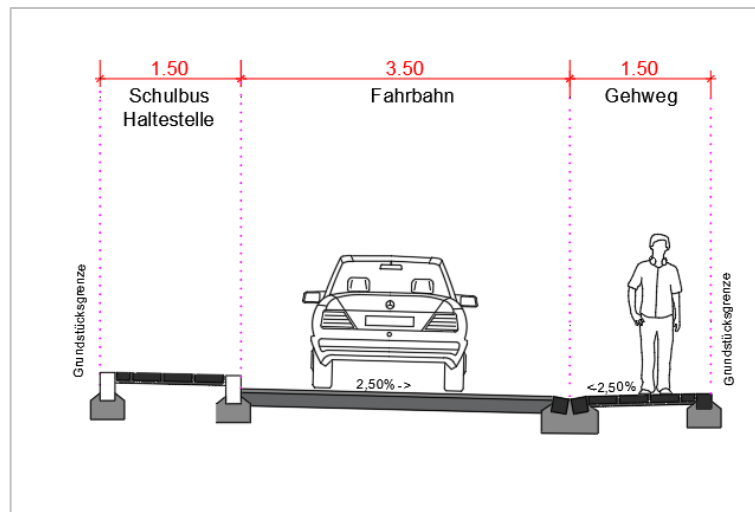
Schulbushaltestelle

- Kein Aufstellbereich vorhanden



Schulbushaltestelle

- Schaffung eines Aufstellbereiches auf der Südseite
- Reduzierung der Fahrbahnbreite im betroffenen Abschnitt auf 3,50 m



Zu erwartende umlagefähigen Straßenbaukosten

(Stand Oktober 2026)

Ermittlung der umlagefähigen Kosten	Stand Oktober 2026
Baukosten (Stand Oktober 2026)	1.600.000 €
Abzgl. Rückbau Bestand	100.000 €
Zzgl. Nebenkosten	200.000 €
Umlagefähigen Gesamtkosten	1.700.000 €



Kosten können sich im Verlauf des Projektes noch verändern.

Sanierung Hainerbachbrücke

Folgende Bauteile werden erneuert:

- Kappen
- Fugen
- Geländer
- Abdichtung
- Fahrbahnbelag



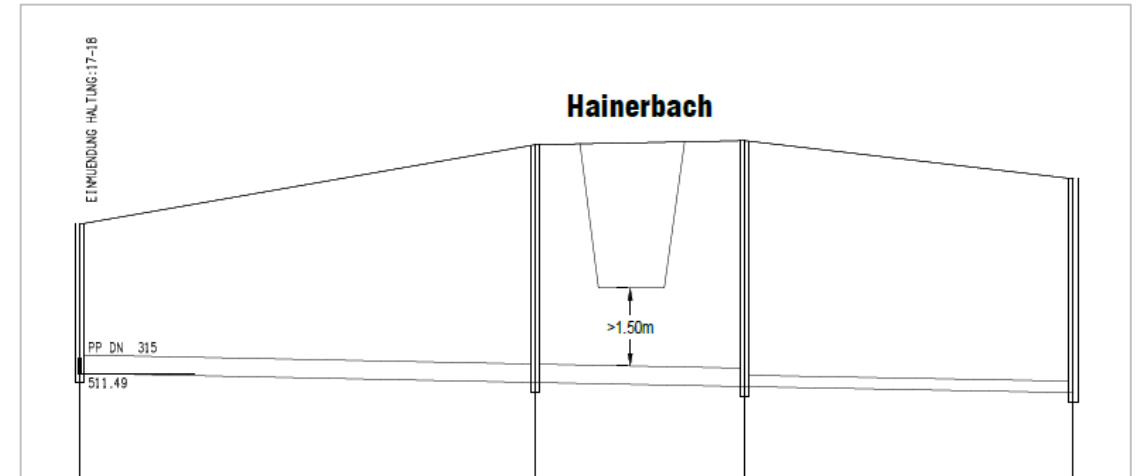
Hainerbachbrücke, Baujahr 1958



Diese Baukosten werden erschließungsbeitragsrechtlich **nicht** auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Erneuerung Schmutzwasserkanal

- Schäden vorhanden
- Hydraulisch überlastet
- Neubau mit angepasster Dimensionierung inkl. Düker Hainerbach (Unterquerung)

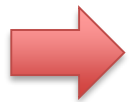


➔ Diese Baukosten werden erschließungsbeitragsrechtlich **nicht** auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Ansprechpartner: Hr. Eberhard, Tiefbauabteilung Markt Bruckmühl

Wasserleitungsbau

-
- Leitung veraltet
 - Rohrbrüche
 - Neubau Wasserleitung inkl. Düker Hainerbach (Unterquerung)
 - Erneuerung einiger Hausanschlüsse



Diese Baukosten werden erschließungsbeitragsrechtlich **nicht** auf die Grundstückseigentümer umgelegt.

Ansprechpartner: Hr. Moritz Pröckl, Wassermeister Markt Bruckmühl

Kabelbau

Folgende Maßnahmen sind vom jeweiligen Versorger geplant:

- Strom: Erneuerung Ortsnetz
- Telefon, Internet: Erneuerung Fernmeldekabel
- Gas: Erneuerung Düker Hainerbach

 Hierfür ist der Markt Bruckmühl **nicht** zuständig.

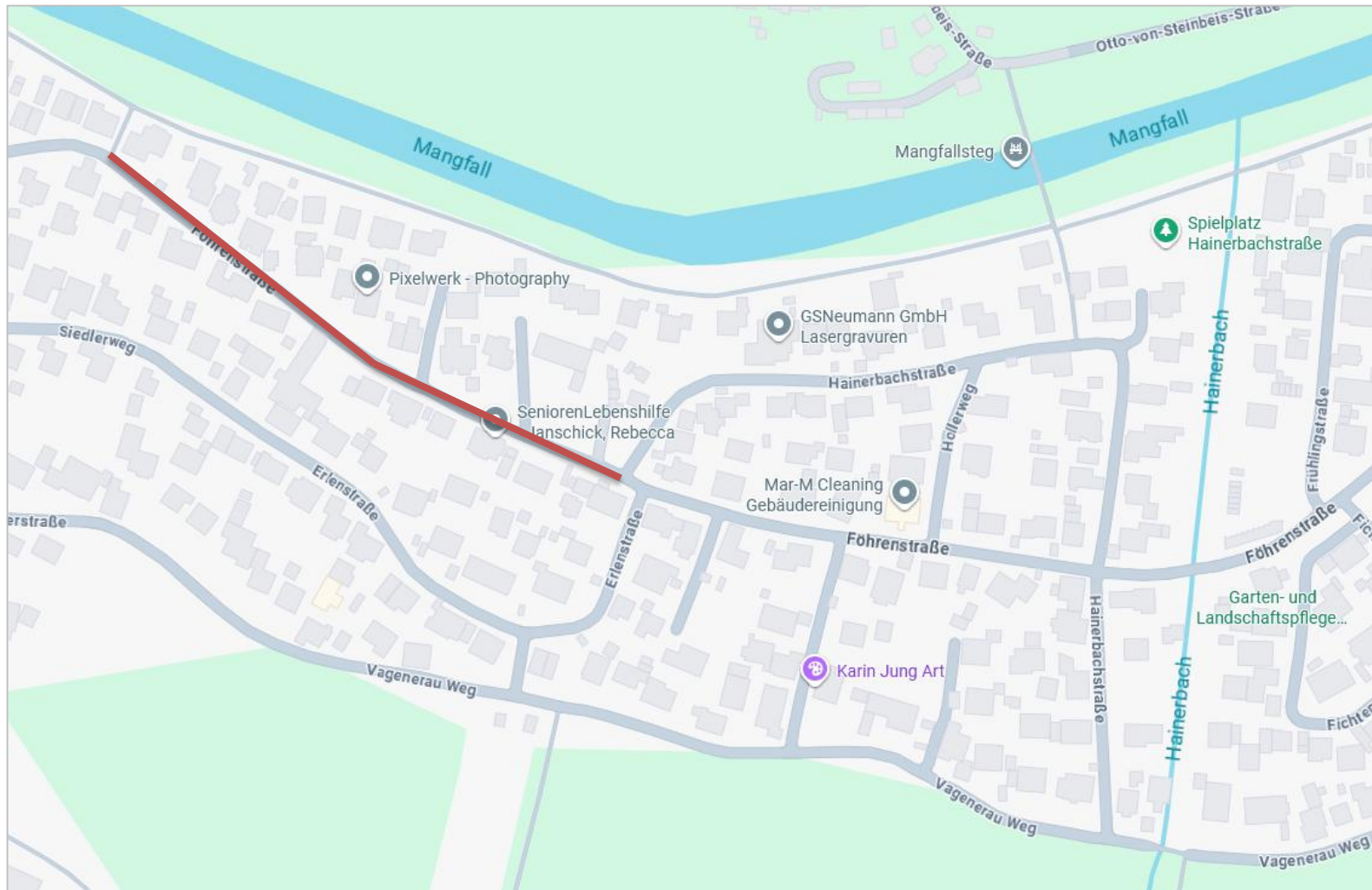
Bauabwicklung



Aufteilung in 3 Bauabschnitte:

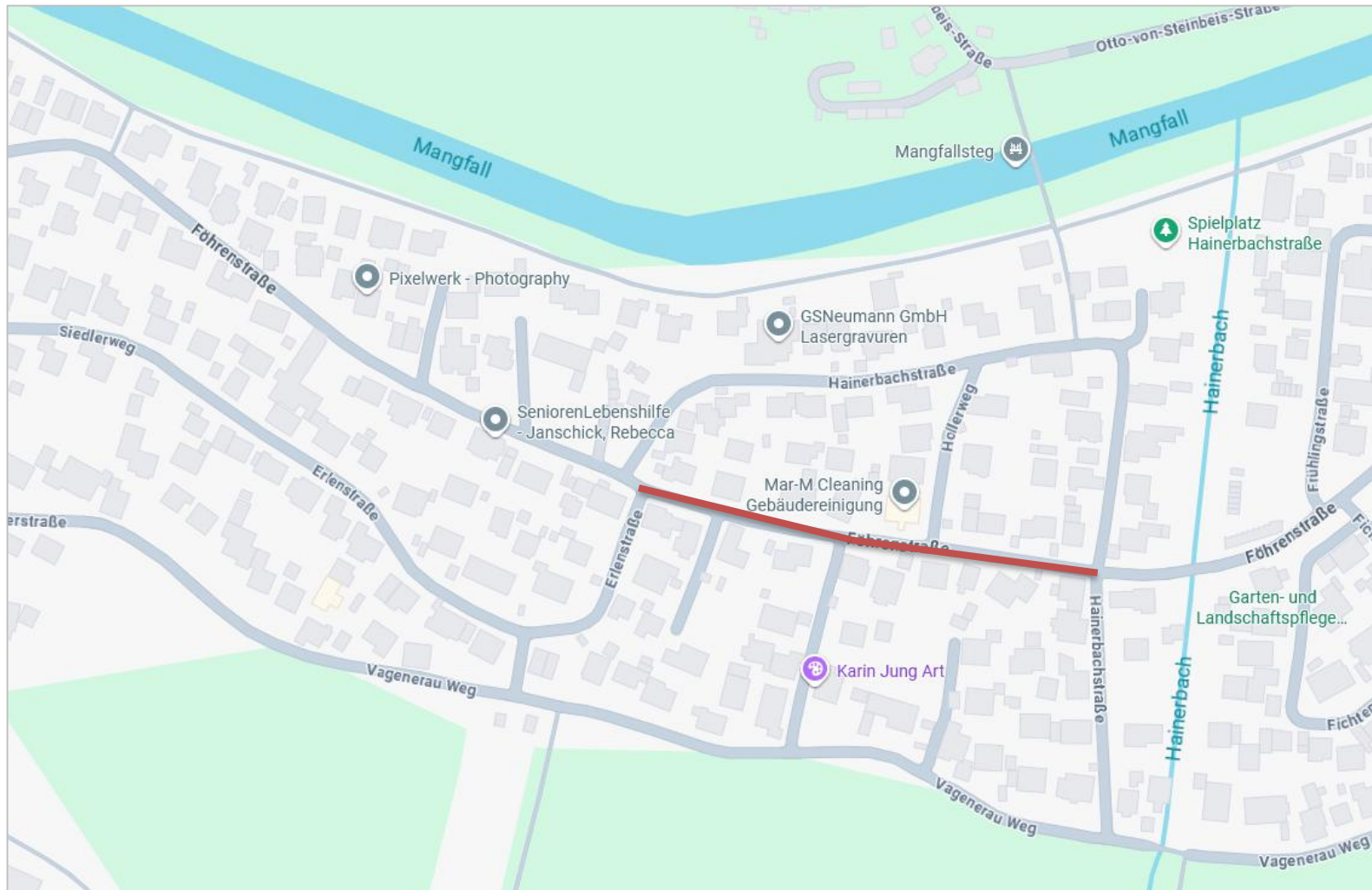
- 1. Bauabschnitt: Gemeindegrenze - Erlenstraße
- 2. Bauabschnitt: Erlenstraße - Hainerbachstraße
- 3. Bauabschnitt: Hainerbachstraße - Hainerbachbrücke

1. Bauabschnitt: Gemeindegrenze – Erlenstraße



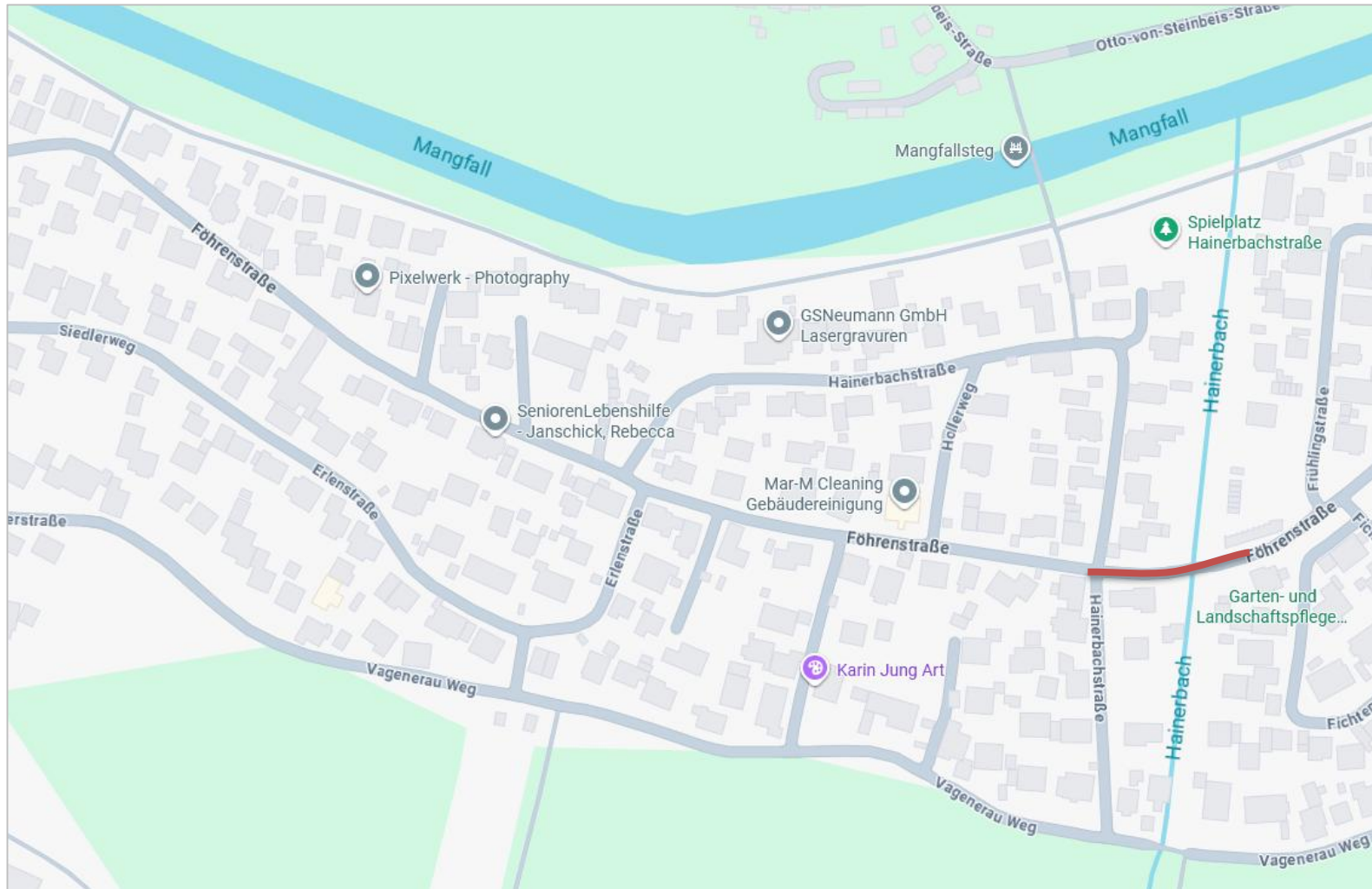
Vollsperrung → Umleitung über Erlenstraße

2. Bauabschnitt: Erlenstraße - Hainerbachstraße



Vollsperrung → Umleitung über Hainerbachstraße

3. Bauabschnitt: Hainerbachstraße - Hainerbachbrücke



Vollsperrung → Umleitung über Feldkirchen-Westerham

Voraussichtliche Bauzeit



Baubeginn März 2027 – Bauende August 2028

- 1. Bauabschnitt: März 2027 – August 2027
- 2. Bauabschnitt: August 2027 – Dezember 2027
- 3. Bauabschnitt: Februar 2028 – August 2028

Häufige Fragen zum Bauablauf

- Information während der Bauzeit
- Erreichbarkeit der Grundstücke
- Müllabfuhr, Post- und Paketdienst
- Schulbus
- Feuerwehr, Rettungsdienst, besondere Bedürfnisse
- E-Mobilität

Information während der Bauzeit

- Die Baufirma informiert die betroffenen Anwohner rechtzeitig per Handzettel über Sperrungen von Grundstückszufahrten.
- Während der Bauzeit ist der Polier der ausführenden Baufirma Ihr direkter Ansprechpartner auf der Baustelle. Der Firmenname wird nach der Auftragsvergabe bekannt gegeben.
- Bei Fragen und Anliegen können Sie sich gerne an die gemeindliche Tiefbauabteilung wenden.

Erreichbarkeit der Grundstücke

-
- Erreichbarkeit der Grundstücke wird während der Bauzeit weitestgehend sichergestellt
 - Je nach Bauphase kann es zu Einschränkungen kommen
 - Die Anwohner werden über notwendige Sperrungen der Zufahrt rechtzeitig durch die Baufirma informiert.
 - Ausweichparkplätze werden zur Verfügung gestellt. Lage wird noch bekannt gegeben.

Müllabfuhr, Post- und Paketdienst

- Die Müllentsorgung wird auch während der Bauzeit organisiert
- Sollte die Zufahrt nicht möglich sein, werden Sammelstellen eingerichtet
- Mülltonnen mit Hausnummer und Name beschriften
- Baufirma bringt Mülltonnen zu Sammelstelle und nach Leerung wieder zurück
- Die Post- und Paketversorgung sollte weiterhin erfolgen
- Bei Problemen wende bitte an die nächste Poststelle wenden

Schulbus



- Der Schulbus verkehrt weiterhin
- Einrichtung einer Ersatzhaltestelle
- Information erhalten Sie über die Schule
- Eltern von Kindern, die im Rahmen der Schülerbeförderung von zu Hause abgeholt werden, werden gebeten, sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen, damit notwendige Zufahrten und Abholungen während der Bauzeit berücksichtigt werden können.

Feuerwehr, Rettungsdienst, besondere Bedürfnisse

-
- Die Zufahrt für Feuerwehr und Rettungsdienst wird sichergestellt
 - Anwohner, die regelmäßig auf einen Fahrdienst angewiesen sind (z. B. für Dialysebehandlungen oder andere medizinisch notwendige Fahrten), werden gebeten, sich frühzeitig bei der Gemeinde zu melden, damit notwendige Zufahrten und Abholungen während der Bauzeit berücksichtigt werden können.

E-Mobilität



- Während der Bauzeit können ggfls. private Ladeplätze nicht genutzt werden
- Für das Laden von E-Fahrzeugen wird auf öffentliche Ladesäulen verwiesen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Berechnung der Erschließungsbeiträge

Erhebungspflicht



- Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, Erschließungsbeiträge zu erheben.
- Die Beitragserhebung wurde mit dem gemeindlichen Rechtsanwalt und der Rechtsaufsicht (Landratsamt Rosenheim) abgestimmt.

Straßenausbaubeitrag

- Zum 01. Januar 2018 hat der Freistaat Bayern die Straßenausbaubeiträge abgeschafft.
- Seitdem: Keine Erhebung der Beträge für die Erneuerung oder Verbesserung bereits endgültiger hergestellter Ortsstraßen
- Straßenausbaubeitrag wurde nur für Straßen erhoben, die bereits erstmals endgültig hergestellt waren
- Beispiele für Merkmale einer ordnungsgemäßen Herstellung:
 - Abgrenzung des Straßenraums
 - funktionierende Straßenentwässerung
 - Technisch erforderlicher Unterbau
 - ...



Unterschied zum Straßenausbau



Beispiel an der
Bruckmühler Straße

Vor dem Ausbau



Nach dem Ausbau



Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage (§ 9 EBS)

- Straßen sind endgültig hergestellt, wenn
 1. eine Decke neuzeitlicher Bauweise (z. B. Pflasterung, Asphalt oder Beton) mit dem technisch notwendigen Unterbau,
 2. Straßenentwässerung und Beleuchtung sowie
 3. einen Anschluss an eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Straße aufweisen

- Gehwege benötigen eine Abgrenzung zur Fahrbahn und untereinander sowie eine Befestigung mit einer Decke neuzeitlicher Bauweise und technisch notwendigem Unterbau.



Kosten für den Erschließungsaufwand (§ 2 Abs. 2 EBS)

Zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand zählen insbesondere:

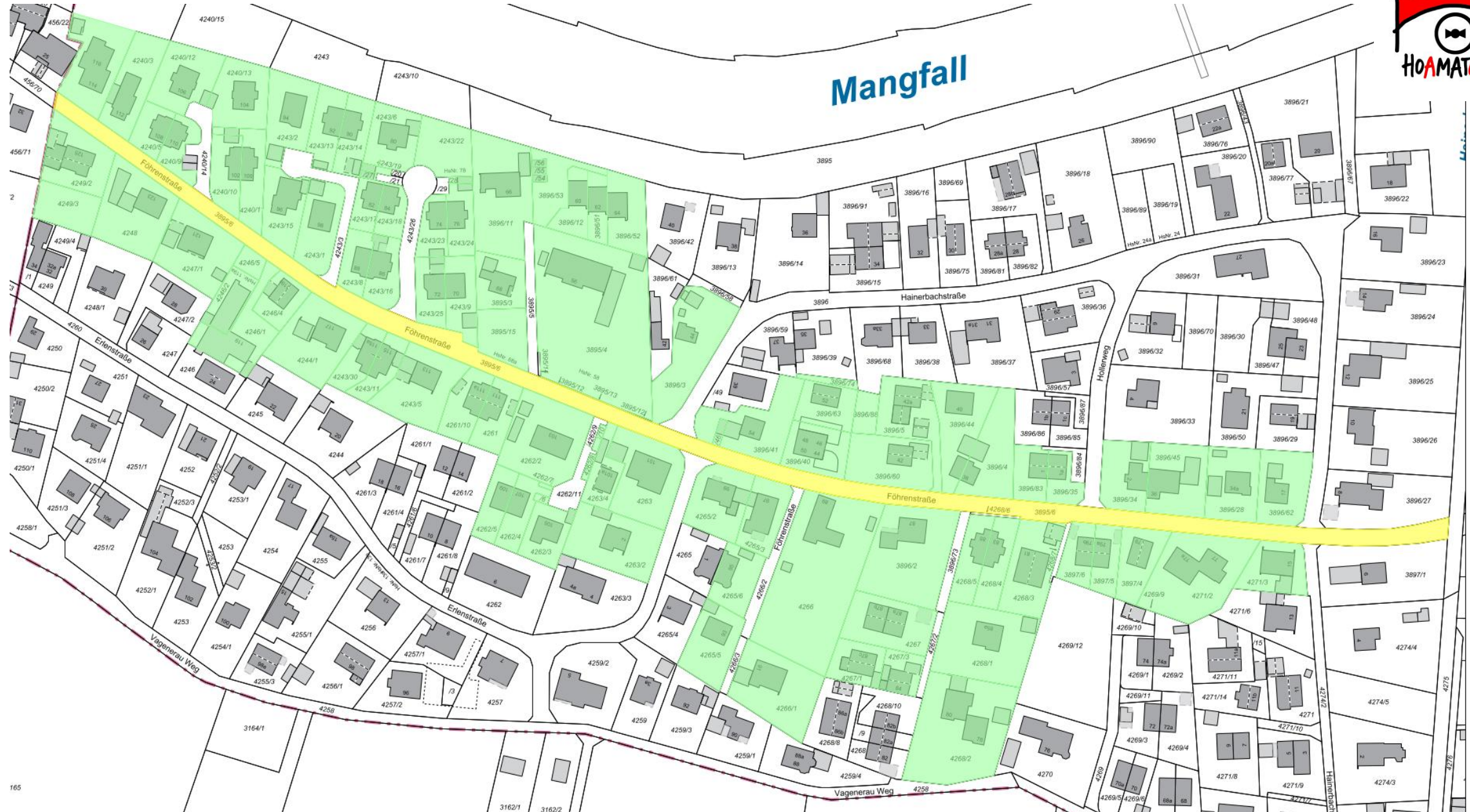
- Erwerb der Grundflächen
- erstmalige Herstellung des Straßenkörpers einschließlich Unterbau und Oberflächenbefestigung
- Rinnen sowie der Randsteine
- Gehwege
- Beleuchtungseinrichtung
- Entwässerungseinrichtung
- Anschluss an andere Erschließungsanlagen

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

(§ 3 EBS)

- Abrechnung erfolgt auf Grundlage der tatsächlich entstandenen Kosten
- Abrechnungsgebiet: alle Grundstücke, die durch die jeweilige Erschließungsanlage erschlossen werden

Mangfall



Anteile des Beitrags (§ 5 EBS)

-
- 10 %: Markt Bruckmühl
 - 90 %: Grundstückseigentümer

- Beispielrechnung:

Gesamtsumme: 1.900.000,00 € (inkl. Baukosten, Vermessung, Grunderwerb,...)

Anteil Markt: 190.000,00 €

Anteil Grundstückseigentümer: 1.710.000,00 € (Stand Oktober 2026)



Kosten können sich im Verlauf des Projektes noch verändern.

Verteilung des Beitrags (§ 6 EBS)

- Bei gleicher zulässiger Nutzung: Verteilung nach Grundstücksfläche
- Bei unterschiedlicher baulicher oder sonstiger Nutzung: Verteilung nach Grundstücksfläche × Nutzungsfaktor
- Nutzungsfaktor:
 - eingeschossiger Bebaubarkeit, auf denen keine oder nur eine untergeordnete Bebauung zulässig ist 1,0
 - bei mehrgeschossiger Bebaubarkeit zuzüglich je weiteres Vollgeschoss 0,3
- Vollgeschosse: Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und mindestens über zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m haben.

Verteilung des Beitrags (§ 6 EBS)

- Kellergeschosse: Vollgeschoss, wenn die Deckenunterkante im Durchschnitt über 1,20 m über der Geländeoberfläche liegt.
- Für die Berechnung in einem Bebauungsplan wird die darin vorgegebene zulässige Höchstzahl der Vollgeschosse zugrunde gelegt.
- Grundstücke mit Garagen oder Stellplätzen gelten als eingeschossig bebaubare Grundstücke
- **Beispiel:**
Grundstück (500 m²) verfügt über eine Bebauung von einem Erdgeschoss sowie einem 1. Obergeschoss (2 Vollgeschosse)
= 1,3 Nutzungsfaktor

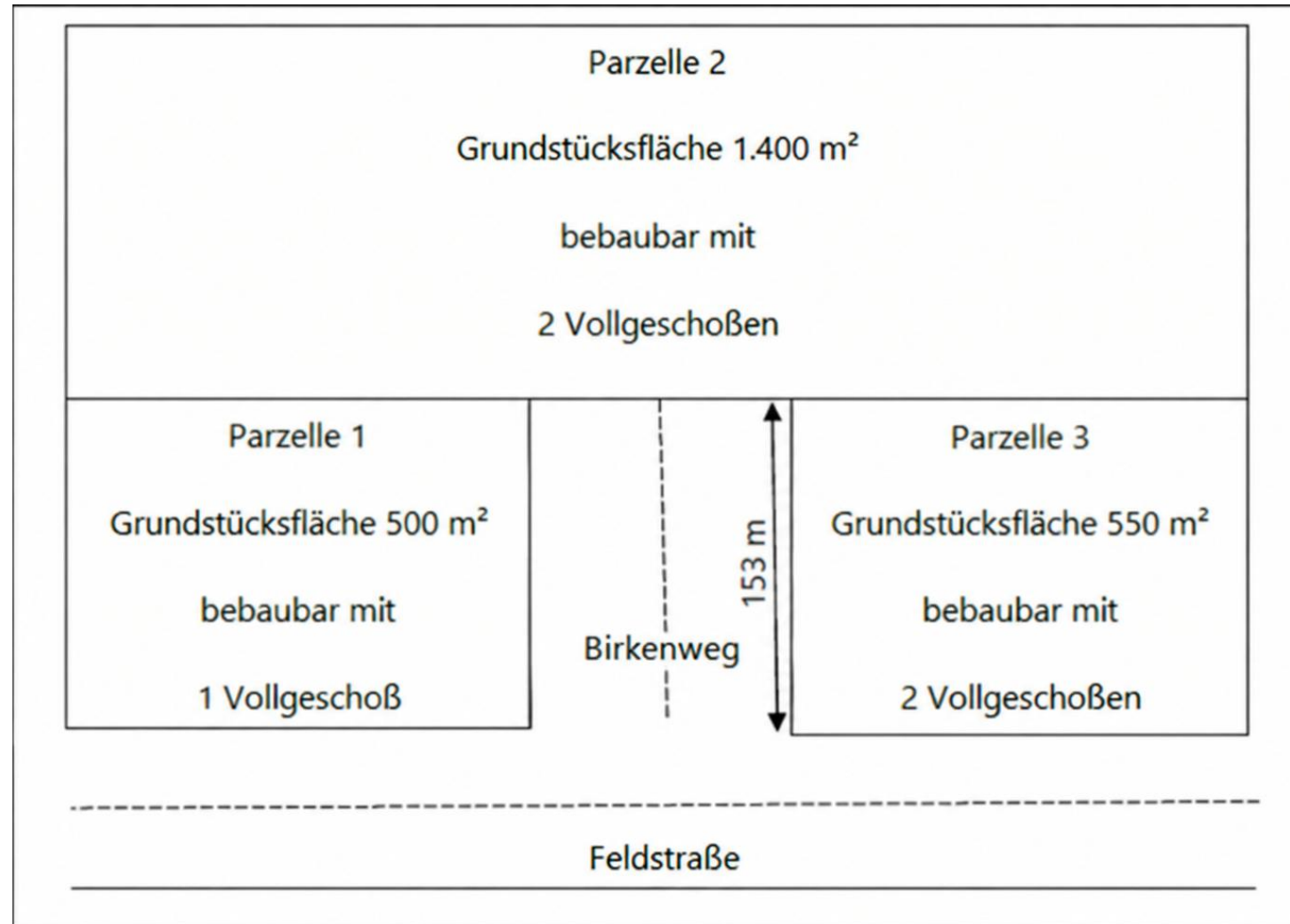
Ansatzgebrachte Grundstücksfläche = 500 m² * 1,3 = 650 m²

Eckgrundstücke (§ 7 EBS)

- Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen:
 - Grundstücksfläche wird bei jeder Anlage nur zu **2/3** berücksichtigt.
 - Eckgrundstückvergünstigung
- **Ziel:** Berücksichtigung der mehrfachen Erschließung des Grundstücks.



Fiktive Beispielabrechnung



Fiktive Beispielabrechnung

Der Birkenweg wird mit folgenden Kosten ausgebaut:

Straßengrunderwerb: 10.000,00 €

Straßenbaukosten: 50.000,00 €

Ingenieurkosten: 20.000,00 €

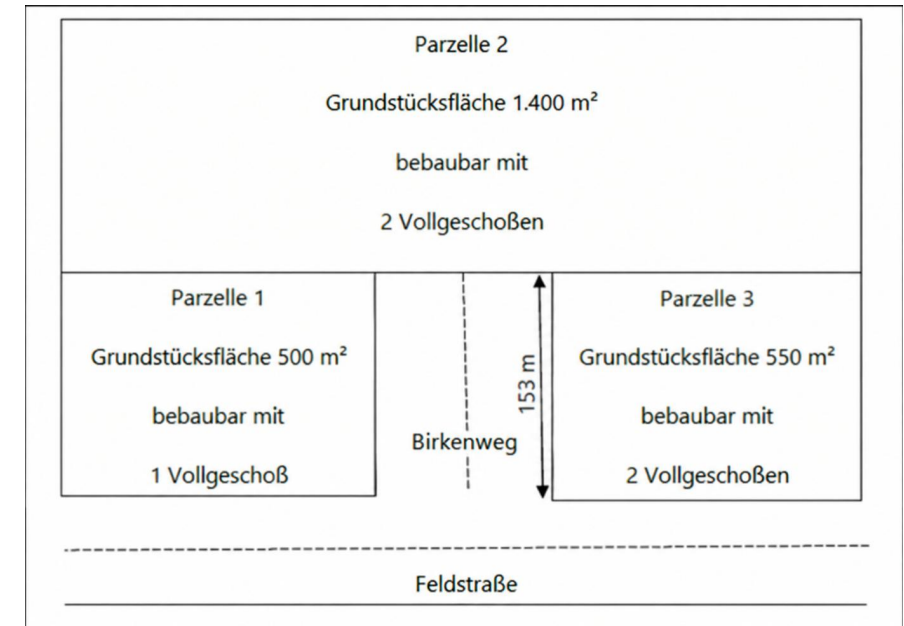
Straßenbeleuchtung: 5.000,00 €

Vermessungskosten: 3.000,00 €

Gesamtkosten: 88.000,00 € (100 %)

Abzüglich Gemeindeanteil (10%): 8.800,00 €

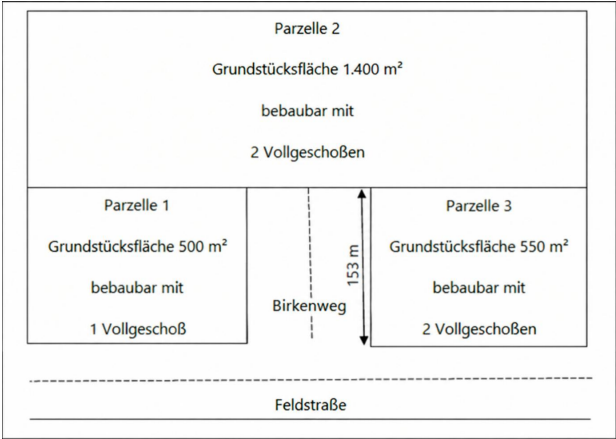
Umlagefähige Kosten (90%): 79.200,00 €



Fiktive Beispielabrechnung

	m ²	Nutzungs- faktor	gewichtete m ²	Eckgrundstück- vergünstigung Ansatz		Ansatz Fläche m ²	Beitrag
Parzelle 1	500,00	1,00	500,00	33%	66,67%	333	10.027,98 €
Parzelle 2	1.400,00	1,30	1.820,00	0%	100,00%	1820	54.807,61 €
Parzelle 3	550,00	1,30	715,00	33%	66,67%	477	14.364,41 €
						2.630	79.200,00 €

Umlagefähige Kosten = 79.200,00 €
 Geteilt durch beitragsfähige Grundstücksflächen= 2.630 m² (333 + 1820 + 477)
 Ergibt Beitragssatz je m² ansatzfähige Grundstücksfläche = 30,114068441 €
 (79.200,00 € / 2.630 m²)



Entstehung der Beitragspflicht & Vorausleistung

(§§ 12, 13 EBS)

- Die Beitragspflicht entsteht mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage
- Vorausleistungen können bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrages erhoben werden.
- Vorausleistungsbescheide werden im Frühjahr/Sommer 2027 erlassen.
- Nach endgültiger Herstellung wird der endgültige Bescheid erlassen.

Beitragspflichtiger (§ 13 EBS)

- Beitragspflichtig ist, wer bei Bekanntgabe des Beitragsbescheids als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

- Beitragspflichtig:
 - Erbbaurecht: Erbbauberechtigter ist beitragspflichtig.
 - Mehrere Beitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.
 - Wohnungs-/Teileigentum: Beitragspflicht entsprechend dem Miteigentumsanteil.

Fälligkeit – Rechtsbehelfe (§ 14 EBS)

-
- Vorausleistung: Fälligkeit einen Monat nach Bekanntgabe des Vorausleistungsbescheids.
 - Endgültiger Beitrag: Fälligkeit einen Monat nach Bekanntgabe des Beitragsbescheids.
 - Bei Zahlungsschwierigkeiten kann bei der gemeindlichen Kasse ein Antrag auf Stundung gestellt werden.
 - **Rechtsbehelfe:**
Gegen Bescheide kann sowohl schriftlich Widerspruch beim Markt Bruckmühl und/oder Klage beim Verwaltungsgericht München eingereicht werden.

Beitragshöhe für jedes Grundstück

-
- Informationsschreiben: Versand Ende dieser bzw. Anfang nächster Woche an alle Grundstückseigentümer
 - Inhalt: voraussichtliche Kosten je Grundstück.
 - Hinweis: Die Beträge beruhen teilweise noch auf Schätzungen und sind nicht endgültig. Die tatsächlichen Beiträge können abweichen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Bei Fragen zur Baumaßnahme, wenden

Sie sich bitte an:

Fr. Ruth Url

Tel.: 08062/59-431

E-Mail: ruth.url@bruckmuehl.de

Bei Fragen zum Erschließungsbeitrag, wenden

Sie sich bitte an:

Fr. Juliana Mayroth

Tel: 08062/59-406

E-Mail: juliana.mayroth@bruckmuehl.de

Bei Fragen zur Thema Verkehr, wenden

Sie sich bitte an:

Fr. Lisa Brossmann

Tel.: 08062/59-250

E-Mail: lisa.brossmann@bruckmuehl.de