GEMEINDE SCHNEIZLREUTH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag,09.12.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	20:26 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Schneizlreuth

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Simon, Wolfgang

Mitglieder des Gemeinderates

Bauregger, Christian, Dipl.-Ing. (FH)
Bauregger, Erwin
Bauregger, Manfred
Braun, Thomas
Häusl, Stefan Johann
Holzner, Josef jun.
Lohmann, Sven
Zitzelsperger, Peter, Dipl.-Verww. (FH)

Schriftführer

Faber, Michael

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Bauregger, Tobias
Eder, Angelika, Dr.
Kagerer, Wolfram Georg, Dipl.-Ing.
Niederberger, Lukas, B.Eng.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Beschlussfassung über die Tagesordnung

2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11.11.2025;

3. Wasserversorgung mit Straßensanierung;
Hausanschluss Unterjettenberg 2;
Sanierung Brunnhausweg;
Vorlage: GS/169/2025

4. Straßenverkehrswesen;
Sanierung Am Litzelbach;
Asphaltierung;
Vorlage: GS/170/2025

5. Straßenverkehrswesen;
gebührenpflichtige Parkplätze;
Nutzungsvertrag mit den Bayerischen Staatsforsten;
Vorlage: GS/167/2025

6. Brunnhaus Nagling;
Belebung durch einen Nahversorger;
Wiederherstellung der Himmelsleiter;
Vorlage: GS/173/2025

7. öffentliche Bekanntmachungen

8. öffentliche Anfragen

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Beschlussfassung über die Tagesordnung

Begrüßung durch den Bürgermeister.

Feststellung über die ordnungsgemäß erfolgte Ladung sowie Beschlussfähigkeit des Gemeinderates.

Beschluss:

Der vorgelegten Tagesordnung wird zugestimmt.

Die Tagesordnungspunkte 9 bis 13 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11.11.2025;

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11.11.2025 liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 11.11.2025 wird genehmigt (Art. 54 GO).

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9
1 Enthaltung wegen Nichtanwesenheit in der Sitzung durch Gemeinderat Stefan Häusl.

3 Wasserversorgung mit Straßensanierung; Hausanschluss Unterjettenberg 2; Sanierung Brunnhausweg;

Sachverhalt:

Wasserversorgung Unterjettenberg 2:

Derzeit wird die Wasserversorgung des Anwesens Unterjettenberg Hs.Nr. 2, durch eine sog. Laufquelle am Fuß der Reiteralmnordseite, leitungsmäßig über das Grundstück Unterjettenberg Hs.Nr. 1 (Brunnhaus) gesichert.

Laut Aussage der Grundstückseigentümer besteht seit 1810 ein auf das Brunnhaus eingetragenes Wasserrecht das seither ohne Unterbrechung ausgeübt wird.

Nach einigen Verhandlungen in der Vergangenheit hat sich der Grundstückseigentümer (Unterjettenberg 2) wiederholt an die Gemeinde bezüglich einer Kostenbeteiligung einer Hausanschlussleitung am gemeindlichen Trinkwassernetz (Anschlusspunkt Unterjettenberg Hs.Nr. 1) gewendet.

Hierin wurde zum einen auf das angesprochene „unsicheren“ Altwasserrecht aus dem 19. Jahrhundert hingewiesen, sowie die Problematik mit der geplanten Ausweitung des Dolomitabbaugebietes in Richtung der Quellen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 die Angelegenheit beraten, die ohne Beschlussfassung vertagt.

Straßensanierung Brunnhausstraße

Die Gemeinde hat seit Jahren die Brunnhausstraße für den Verkehr aufgrund Straßenschäden aus Haftungsgründen gesperrt. Die beiden Anwesen Unterjettenberg Hs.Nr. 1 und 2 sind hier Anlieger. Die geplante Wasser-Hausanschlussleitung soll über die Straßenführung verlegt werden.

Derzeit haben sich aufgrund der unterlassenen Sanierung, die Straßenschäden stark vermehrt bzw. ausgeweitet.

Die beiden Maßnahmen der Straßensanierung sowie der Hausanschlussleitung wurden dem Ing.Büro BPR, mit der Bitte um Variantenprüfung mit Synergie vorgelegt

Variantenprüfung

Zusammen mit dem Ing.Büro BPR wurden hier insg. 3 Varianten geprüft und gegenübergestellt.

1.)
Verlegung einer Hausanschlussleitung Trinkwasser von Jettenberg 2 bis zum Hauptleitungsanschlusspunkt Brunnhaus (Unterjettenberg 1)

Kostenträger:	Eigentümer Grundstück Unterjettenberg 2
Baukosten:	148.000 € (netto)

2.)
Verlegung einer Hausanschlussleitung Trinkwasser mit Leerrohren für Gemeinde, zusätzlich Straßensanierung mittels einer Asphaltdeckschicht (Fräsverfahren)

Kostenträger:	Gemeinde und Eigentümer Unterjettenberg 2
Baukosten:	227.000 € (netto)
Baukostenteilung:	Anteil Gemeinde 172.200 €, / 54.800 € Grst.Eigentümer (netto)

3.)
Straßensanierung ab Brunnhaus bis Höhe Hochbehälter (Kohlstatt)

Kostenträger:	Gemeinde
Baukosten:	64.100 € (netto)

Hier hat der Gemeinderat über die Straßen-Sanierungsmaßnahme zu entscheiden.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Ein eventueller Erschließungsanspruch nach Baugenehmigung der Erweiterung des Anwesens Hs.Nr. 2 ist zwischenzeitlich verjährt (Tekturplan-Bauantrag, gemeindliches Einvernehmen vom 15.11.1988) (Verjährungsfrist 30 Jahre).

Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf Erschließung (§ 123 Abs. 3 BauGB).

Das Grundstück Unterjettenberg 2 ist vom Geltungsbereich der WAS der Gemeinde ausgenommen (§ 1 Abs. 1 WAS).

In Betracht käme deshalb der Abschluss einer Sondervereinbarung (§ 8 WAS) für den Anschluss des Grundstückes Unterjettenberg 2 an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage und ist rechtlich möglich.

Die Brunnhausstraße ist als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet. Die Gemeinde ist verpflichtet öffentlich gewidmete GV Straßen in Stand zu setzen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung einer Straßensanierungsmaßnahme für den oberen Verlauf des Brunnhausweges ab dem Brunnhaus im sog. Fräsverfahren mit Aufbringung einer neuen Asphaltdeckschicht.

Über die Sanierungsmaßnahme des unteren Verlaufes des Brunnhausweges von Hausnummer 2 zum Brunnhaus (Hausnummer 1) entscheidet der Gemeinderat nach Zuwendungsklärung.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme soll die Hausanschlussleitung als Anschluss des Grundstückes Unterjettenberg 2 an die gemeindliche Trinkwasserversorgung, vom Übergabepunkt ab dem Grundstück Hausnummer 1 mit verlegt. Die Kosten dieser Verlegung trägt der Eigentümer des Grundstückes Hausnummer 2.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

4 Straßenverkehrswesen; Sanierung Am Litzelbach; Asphaltierung;

Sachverhalt:

Im Ortsteil Weißbach an der Alpenstraße sind derzeit im Bereich der Ortsstraße „Am Litzlbach“ sowie am „Öderweg“ sanierungsbedürftige Straßenschäden vorhanden.

Hierzu fand am 29.09.2025 zusammen mit dem Ing.Büro BPR eine Besichtigung mit Schadensaufnahme vor Ort statt.

Beauftragt wurde von Seiten der Gemeinde die Ausarbeitung einer Entwurfsvermessung der beiden Sanierungsbereiche, eine Vorplanung zur Erneuerung des Asphaltbelages ohne Entwässerungseinrichtung, sowie eine Grobkostenaufstellung.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Als Planungsgrundlage wurden an vier Stellen Probeschürfe mit einer Mindesttiefe von 50 cm durchgeführt.

Die Gesamtasphaltfläche liegt bei ca. 595 m². Die Wirtschaftlichkeit bei Anwendung des Asphaltfräsverfahrens zum Verbleib des Materials im Fahrbahnoberbau muss bei einem Bauvorhaben mit dieser geringen Fläche in Frage gestellt werden.

Die Gesamtanzahl der Einbauten, eine geringe Bestandsasphaltschichtstärke und die Anzahl der höhenmäßig bindenden Zwangspunkte in den Anschlussbereichen ist relativ hoch.

Aus diesen Gründen rät das Ing.Büro von einem Aspahltfräsverfahren mit Verbleib der gefrässten Masse und dem Auftragen einer Asphaltdeckschicht ab.

Aus Kostengründen wird hier ein herkömmlicher Rückbau der Asphaltschicht, mit Entsorgung und das Auftragen einer Asphalttragdeckschicht von 10 cm empfohlen.

An manchen Stellen muss das Planum entsprechend der Planung angepasst werden.

Kostenberechnung:

Anteil „Am Litzlbach“	20.849 € (netto)
Anteil „Öderweg“	12.189 € (netto)

Gesamtkosten 33.038 € (netto)

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Sanierungsmaßnahme im Bereich „Am Litzlbach“ sowie „Öderweg“ zur Straßendeckenerneuerung durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftagt zusammen mit dem Ing.Büro eine Ausschreibung der Baumaßnahme durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0

5 Straßenverkehrswesen; gebührenpflichtige Parkplätze; Nutzungsvertrag mit den Bayerischen Staatsforsten;

Sachverhalt:

Der Gemeinde Schneizlreuth liegt ein Vertragsentwurf der Bayerischen Staatsforsten zur Nutzung von Flächen im Bereich Reiterweg und B305/Inzeller Straße vor.

Die Gemeinde plant, auf dem Reiterparkplatz auf den Grundstücken Fl. Nr. 68/0, 69/0 und 381/0, Gemarkung Weißbacher Forst (ca. 800 m², rund 40 Stellplätze) sowie auf der Parkplatzfläche an der B 305, Inzeller Straße, auf dem Grundstück 310/0, Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße (ca. 400 m², rund 22 Stellplätze) zwei Parkautomaten anzuschaffen und aufzustellen. Damit soll eine geordnete Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Interesse ermöglicht werden.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Der bestehende kleine Parkplatz in der Nähe der Reiterbrücke wird aus Haftungsgründen vom Forst gesperrt. Die Parkfläche neben der B305 (Hackschnitzelplatz) soll mit den Verkehrszeichen 260 „Verbot für Kraftfahrzeuge” und 1026-38 „Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr frei” ausgeschildert werden. Somit soll kein Ausweichparkplatz geschaffen werden.

Zur Vergütung: Der Vertragspartner hat eine Umsatzbeteiligung in Höhe von 30% des Gesamtjahresnettoumsatzes des Vertragspartners, zzgl. der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer, zu leisten.

Darüber hinaus hat der Vertragspartner, umsatzunabhängig, ein Mindestentgelt von 500,00 € zum 15.03. jeden Jahres unaufgefordert zu zahlen. Das Mindestentgelt wird auf die Umsatzbeteiligung angerechnet. Das Mindestentgelt ist auch zu zahlen, wenn keine Umsätze erzielt werden.

Die benötigten Haushaltsmittel werden im Haushalt 2026 zur Verfügung gestellt.

Beratung:

Der Gemeinderat stimmt grundsätzlich dem Nutzungsvertrag zu.

Die unter § 5 Abs. 2 festgelegte Verpflichtung der Gemeinde zur Räum- uns Streupflicht (nach AGB) soll hier nach Meinung des Gemeinderates entfallen.

Beschluss:

Der Gemeinderat kennt den Vertrag. Der erste Bürgermeister wird ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen.

Unter § 5 Abs. 2 soll der Hinweis zur Räum- und Streupflicht durch den Vertragsnehmer entfallen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

6 Brunnhaus Nagling;
Belebung durch einen Nahversorger;
Wiederherstellung der Himmelsleiter;

Sachverhalt:

Das Brunnhaus Nagling befindet sich am westlichen Ende des Ortsteiles Weißbach an der Alpenstraße, direkt an der Ortsdurchfahrt (B305). Hier handelt es sich um eines der bedeutendsten Industriedenkmäler aus dem frühen 19. Jahrhundert.

Zur Anlage gehören auch die Steigleitung und die Treppenanlage, die im Ortsgebrauch auch als „Himmelsleiter“ bekannt ist. Der untere Teil ist derzeit in einem schlechten Zustand und vom Verfall bedroht.

Schon im Jahre 2018 wurde vom Eigentümer und Bewohner des Brunnhauses eine erste Entwurfsplanung zur Errichtung eines sog. „Chaletdorfes“ mit öffentlichem Kaffee, vorgelegt. Diese Planung wurde am 06.02.2018, sowie 05.06.2018, im Gemeinderat behandelt und der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Eine Bauleitplanung zur Errichtung einer Ferienwohnanlage wurde zugestimmt.

Im weiteren Verlauf wurde vom Grundstückeigentümer ein Schallschutzgutachten, sowie ein Gutachten zur Abwasserbeseitigung in Form einer SBR-Anlage vorgelegt.

Nach Vorlage der Gutachten, wurde in der Sitzung am 06.11.2018 der Planungsauftrag sowie der die Bauleitplanung für die Ferienwohnanlage Brunnhaus Nagling einstimmig beschlossen. Vom Bürgermeister wurde zusätzlich ein Planungsauftrag durch das Ing.Büro BPR zu einer Linksabbiegespur erteilt.

In den Grundstücksverhandlungen zum notwendigen Radwegverlauf wurde vom Straßenbauamt mit den Bayerischen Staatsforsten keine Einigung erzielt, dies wäre die Voraussetzung einer Linksabbiegespur.

Der Eigentümer des Brunnhauses wandte sich aktuell an die Gemeinde mit der Bitte die Planung in abgeänderter Form von der Gemeinde wieder aufzunehmen.

Neben einer Neuführung des Geh- und Radweges von Inzell nach Weißbach soll die Revitalisierung und dauerhafte Sicherung des Denkmales insbesondere durch eine Wiederherstellung und durchgängigen Begehbarkeit der Himmelsleiter, sowie gewerblichen Nutzung durch die Errichtung eines Nahversorgers mit Kaffee sein.

Die Nutzfläche des Marktes wurde in einem ersten Konzept mitt 800 qm angegeben.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Der durch Beschluss am 09.10.2018 festgelegten städtebaulichen Vertrage zur Kostenübernahme der Gutachter- und Planungskosten, der durch den Bürgermeister (trotz mehrerer Hinweise der Verwaltung) nicht vollzogen wurde, blieben die Kosten in Höhe von 6.896,84 € für die Gemeinde ungedeckt.

Die Flächennutzungsplanung sah im Bereich des Brunnhauses die Festsetzung eines Sondergebietes „Tourismus“vor. Die Regierung von Oberbayern hat diese Ausweisung mit Hinweis des Anbindegebotes im LEP abgelehnt. Im Flächennutzungsplan wurde daraufhin die Fläche am historischen Brunnhaus als Gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Die Gemeinde hat hier den geänderten Planungswillen zur Errichtung eines Nahversorgers und Kaffees festzulegen.

Beschluss:

Der Gemeinderat befürwortet die Planung, den Bereich am Brunnhaus Nagling im Ortsteil Weißbach an der Alpenstraße, zur Errichtung eines Nahversorgers (Landkaufhaus) sowie der Revitalisierung der bestehenden Himmelsleiter.

Eine notwendige Bauleitplanung hierfür soll durchgeführt werden. Vorab ist ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme mit dem Grundstückseigentümer abzuschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt einen Scopingtermin mit den Behörden durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

7 öffentliche Bekanntmachungen

Kanalsanierungskonzept Weißbach a.d.A. - Hausanschlüsse

Bürgermeister Simon informiert die Gemeinderäte über die Aufforderung aller Grundstückseigentümer mit Anschluss am gemeindlichen Kanalnetz, Ihre Hausanschlussleitungen (vom Revisionsschacht zum Haus) durch eine Kamera Befahrung untersuchen zu lassen.

Satzungsgemäß sind in Abständen von jeweils 20 Jahren ab Inbetriebnahme alle Grundstücksanschlüsse auf eigene Kosten durch ein fachlich geeignetes Unternehmen auf Mängelfreiheit zu prüfen.

Das Ergebnis der Prüfung mittels einer Kamera Befahrung ist dem gemeindlichen Bauamt bis zum 31.08.2026 vorzulegen.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 9

8 öffentliche Anfragen

Gemeinderat Stefan Häusl – Lärmschutzwand Unterjettenberg

Herr Häusl frägt den Bürgermeister, wann die Ergebnisse des Gutachtens zu Auswirkungen einer Lärmschutzwand im Bereich der Schwarzbachbrücke in Unterjettenberg dem Gemeinderat bzw. den Anwohnern dargelegt werden.

Bürgermeister Simon sicherte zu, das Ergebnis des Gutachtens in einer Anwohnerversammlung vom Ing.Büro erläutern zu lassen.

Gemeinderat Peter Zitzelsperger - Baumgarten Geschwindigkeitsbeschränkung

Herr Zitzelsperger informiert die Gemeinderäte über den aktuellen Stand bezüglich der Verkehrsanordnung zur Geschwindigkeitsbeschränkung auf der B 21 im Bereich des OT Baumgarten.

Die Beschränkung auf 70 km/h gilt nun nicht nur bei Nässe.

Zur Kenntnis genommen Ja 9 Nein 0 Anwesend 9

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Wolfgang Simon um 20:26 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Simon Erster Bürgermeister	Michael Faber Schriftführung