



## GEMEINDE SCHNEIZLREUTH

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.01.2026
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	19:59 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Schneizlreuth

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### **Erster Bürgermeister**

Simon, Wolfgang

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Bauregger, Erwin  
Bauregger, Manfred  
Bauregger, Tobias  
Braun, Thomas  
Eder, Angelika, Dr.  
Häusl, Stefan Johann  
Holzner, Josef jun.  
Kagerer, Wolfram Georg, Dipl.-Ing.  
Lohmann, Sven  
Niederberger, Lukas, B.Eng.  
Zitzelsperger, Peter, Dipl.-Verww. (FH)

#### **Schriftführer**

Faber, Michael

#### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

#### **Mitglieder des Gemeinderates**

Bauregger, Christian, Dipl.-Ing. (FH)

#### **Gäste**

Brüderl, Josef

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Beschlussfassung über die Tagesordnung  
Vorlage: GS/177/2026
2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom  
09.12.2025
3. Bauleitplanung;  
Erweiterung Wohngebiet Fronau;  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss;  
Vorlage: GS/176/2026
4. Straßenwesen;  
OT Weißbach - Samerweg;  
Sanierung;  
Vorlage: GS/175/2026
5. öffentliche Bekanntmachungen
6. 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 7 bis 12 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

## **2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.12.2025**

---

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 09.12.2025 liegt dem Gemeinderat vor.

### **Beschluss:**

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 09.12.2025 wird genehmigt (Art. 54 GO).

**Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 12**

Enthaltungen von 4 Gemeinderäten (Tobias Bauregger, Angelika Eder, Wolfram Kagerer und Lukas Niederberger) wegen Nichtanwesenheit in der Sitzung

## **3 Bauleitplanung; Erweiterung Wohngebiet Fronau; Billigungs- und Auslegungsbeschluss;**

---

### **Sachverhalt:**

Der zur Sitzung beigeladenen Dipl.-Ing. Univ. Architekt Stadtplaner Herrn Josef Brüderl hat sich krankheitsbedingt entschuldigt.

Geschäftsleiter Michael Faber stellt dem Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 zur Erweiterung des Wohngebietes Fronau – Teilbereich 1 vor.

Der Gemeinderat hat über die Billigung und Auslegung zur frühzeitigen Beteiligung zu beschließen.

### **Rechtliche und fachliche Würdigung:**

Zur Deckung des anhaltenden Bedarfs an Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung beabsichtigt die Gemeinde Schneizlreuth, weitere Bauparzellen für die Schaffung von Wohnungseigentum bereitzustellen.

Dazu ist die im Flächennutzungsplan für die Erweiterung des Wohngebiets in der Fronau nach Osten vorgesehene Fläche geeignet. Mit einer städtebaulichen Studie wurden die Möglichkeiten für die Erschließung und Bebauung dieser Erweiterungsfläche untersucht.

Darauf aufbauend und abgestimmt auf den aktuell bekannten und mittelfristig absehbaren Bedarf soll die Erweiterung in Abschnitten erfolgen. In einem ersten Teilabschnitt ist die Erschließung von 6 Bauparzellen vorgesehen.

Nachdem die Gemeinde Schneizreuth aufgrund ihrer kleinteiligen und verstreuten Siedlungsstruktur mit ihren dezentralen Schwerpunkten von geringer Kompaktheit über so gut wie keine Nachverdichtungsmöglichkeiten in Innenbereichen verfügt, kann die Schaffung von Wohnbauflächen nach den Grundsätzen der Innenentwicklung stets nur durch die behutsame Ergänzung der einzelnen Siedlungsschwerpunkte erfolgen.

Hierfür wurden in dem im Jahr 2023 neu aufgestellten Flächennutzungsplan die Grundlagen geschaffen.

Zweck der Planung ist die Schaffung dringend benötigten weiteren Wohnraums für die ortsansässige Bevölkerung durch städtebaulich geordnete Weiterentwicklung eines bestehenden Siedlungsschwerpunkts im Sinne der Innenentwicklung.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das östliche Ende des bestehenden Wohngebiets im Ortsteil Fronau an. Der Geltungsbereich umfasst neben einer Teilfläche der bestehenden Ortsstraße Fronau mit ca. 241 m<sup>2</sup> eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 301/1, Gemarkung Ristfeucht im Umfang von 3.914 m<sup>2</sup> und damit insgesamt eine Fläche von ca. 4.155 m<sup>2</sup>.

Mit Beschluss vom 12.12.2023 wurde vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss gefasst und dieser im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

Mit dem Grundstücksbesitzer wurde am 23.05.2024 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Kostenaufteilung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde regelt.

Hier wurde auch die Verpflichtung festgesetzt, ein Grundstück an die Gemeinde zur Vergabe im Ansiedlermodell zu verkaufen.

Der Gemeinderat hat über die Billigung des Vorentwurfes und Auslegung im sog. frühzeitigen Verfahren zu beschließen.

## **Beschluss:**

### **Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 zur Erweiterung des Wohngebiets Fronau – Teilbereich 1 vom 24.11.2025.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

**4 Straßenwesen;  
OT Weißbach - Samerweg;  
Sanierung;**

## **Sachverhalt:**

Aktuell befindet sich der Samerweg in der Kirchensiedlung im Ortsteil Weißbach a.d.A. in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Hier ist die Asphaltdecke in einem desolaten Zustand, sodass der Gemeinderat über die Durchführung der Sanierungsarbeiten beraten und beschließen soll.

Das Ing.Büro BPR wurde beauftragt einen Kostenrahmen für die Sanierungsmaßnahme zu erarbeiten und der Gemeinde vorzulegen.

### **Rechtliche und fachliche Würdigung:**

Das Ing.Büro und das gemeindliche Bauamt beauftragten vorab das Ing.Büro Christian Baumann, Bad Reichenhall zu einer orientierenden Voruntersuchung mittels Beprobung der Asphaltsschichten als Grundlage für die Kostenberechnung und evtl. späteren Ausschreibung.

Die Gesamtasphaltmenge liegt bei ca. 580 qm. Die Gesamtanzahl der Einbauten wie Wasserschieber, Schächte und dergleichen liegt bei mind. 11 Stück.

Die vor Ort durch den Bauhof festgestellte Asphaltsschichtstärke liegt bei nur 4 bis 5 cm.

Die Anzahl der höhenmäßig bindenden Zwangspunkte in den Anschlussbereichen ist relativ hoch.

Aus diesen o.g. Gründen rät das Ing.Büro von einem Asphaltfräsverfahren mit Verbleib der gefrästen Masse und dem Auftragen einer Asphalttragdeckschicht ab.

Das Ing.Büro spricht sich hier, auch aus Kostengründen für einen herkömmlichen Rückbau der Asphaltsschicht mit Entsorgung und das Auftragen einer Asphalttragdeckschicht aus.

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

Der Kostenrahmen beträgt nach Kostenzusammenstellung für die reine Asphalttragdecken-sanierung nach o.g. Verfahren bei netto 32.141 €.

Mit zu beachten wäre hier eine bei Sanierung der Straßendecke durchzuführende Spartensanierung von Wasser- und Abwasserleitungen und -anschlüssen.

Die Eventualtiefbaukosten für einen Wasserleitungsneubau (hier ca. 140 lfm) lägen bei netto 12.000 €. Nicht enthalten sind hier Kosten für Lieferung / Einbauten / Abzweigern / Schiebern und Hausanschlüssen.

In der aktuellen Haushaltsplanung 2025 ist die Sanierungsmaßnahme noch nicht berücksichtigt und muss im Haushalt 2026 mit eingeplant werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Sanierungsmaßnahme des Einbaues einer neuen Asphalttragdeckschicht am Samerweg in der Kirchensiedlung im Ortsteil Weißbach a.d.Alpenstraße durchzuführen.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme sollen die gemeindlichen Sparten der Wasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung erneuert und möglichst in einem Graben verlegt werden. Die Spartenerneuerung soll nur im Verlauf des sog. „Nocks“ erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt eine Ausschreibung zusammen mit dem Ing.Büro durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt zu Prüfen ob der geplante Verlauf der Straßensanierung einer Widmung unterliegt. Falls nicht, ist ein Widmungsverfahren einzuleiten.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12**

## **5 öffentliche Bekanntmachungen**

---

### **ÖPNV Berchtesgadener Land - Neuorganisation**

Bürgermeister Simon informierte die Gemeinderäte über die im Kreistag beschlossene zur geplanten Neuorganisation des ÖPNV.

Hierzu möchte der Bürgermeister den federführenden Bürgermeisterkollegen Thomas Weber zur Vorstellung der neuen Konzeption, in die kommende Gemeinderatssitzung einladen.

**Zur Kenntnis genommen Anwesend 12**

## **6 öffentliche Anfragen**

---

### **Gemeinderat Peter Zitzelsperger – Prüfung der Hausanschlüsse**

Herr Zitzelsperger fragt an ob im Gemeinderat ein Interesse an der Organisation einer gemeinsamen Prüfung der Hausanschlüsse, wie von der Gemeinde angefordert besteht. Gerne können sich die Gemeinderäte bei Interesse bei ihm melden.

### **Gemeinderat Stefan Häusl – Wasserleitung zur WTD**

Herr Häusl informiert die Gemeinderäte über die Probleme beim der langen Hausanschlussleitung- Trinkwasserversorgung vom Hochbehälter zur WTD entlang der Gemeindeverbindungsstraße.

Laut Geschäftsleiter ist hier die Gemeinde nicht in der Sanierungspflicht, da es sich um einen Hausanschluss handelt.

**Zur Kenntnis genommen Anwesend 12**

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Wolfgang Simon um 19:59 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Simon  
Erster Bürgermeister

Michael Faber  
Schriftführung