GEMEINDE SCHNEIZLREUTH

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Mittwoch,09.09.2026
Beginn:	18:59 Uhr
Ende	20:11 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses Schneizlreuth

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Simon, Wolfgang Erster Bürgermeister

Mitglieder des Gemeinderates

Achter, Michael
Bauregger, Manfred Dritter Bürgermeister
Bauregger, Tobias Zweiter Bürgermeister
Braun, Thomas
Eder, Angelika, Dr.
Eicher, Markus
Häusl, Stefan Johann
Holzner, Erika
Köppl, Andre
Lohmann, Sven
Zitzelsperger, Peter, Dipl.-Verww. (FH)

Schriftführer

Faber, Michael

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Maier, Bernhard

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Beschlussfassung über die Tagesordnung

2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.07.2026;

3. Straßenwesen;
Sanierung Brunnhausweg -unterer Teil-;
OT Jettenberg;
Vorlage: GS/009/2026

4. Bauantrag - Vorbescheid;
Errichtung Wohnhaus mit Garage;
Bauort: Weißbach, Öderweg;
Vorlage: GS/010/2026

5. Bauantrag - Nutzungsänderung;
ehemalige Bäckerei zum Wohnhaus;
Bauort: Weißbach Berchtesgadener Str. 35;
Vorlage: GS/011/2026

6. öffentliche Bekanntmachungen

7. 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 8 bis 13 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

2 Genehmigung der Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.07.2026;

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.07.2026 liegt dem Gemeinderat vor.

Beschluss:

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 08.07.2026 wird genehmigt (Art. 54 GO).

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

3 Straßenwesen; Sanierung Brunnhausweg -unterer Teil-; OT Jettenberg;

Sachverhalt:

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 einer Sondervereinbarung zur Wasserlieferung nach Erstellung einer Hausanschlussleitung beschlussmäßig zugesichert.

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)

In seiner Sitzung am 09.12.2025 hat der Gemeinderat die Sanierung des „oberen“ Bereiches ab Brunnhaus bis Höhe Hochbehälter (Kohlstatt) beschlossen.

Der Gemeinderat hat nun über die Sanierungsmaßnahme des „unteren Bereiches“ ab Brunnhaus Hausnummer 1 bis zur Höhe Anwesen Hausnummer 2 (insg. 495 m).

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).

Die Brunnhausstraße ist als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet. Die Gemeinde ist verpflichtet öffentlich gewidmete Gemeindeverbindungsstraßen zeitnah in Stand zu setzen.

Die Straßensanierungsmaßnahme des gesamten Brunnhausweges wurde als Tiefbaumaßnahme unter HHSt. 1.6300.9501 mit einem Ansatz von insg. 281.250 € in den Haushaltsplan aufgenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung einer Straßensanierungsmaßnahme für den unteren Verlauf des Brunnhausweges ab dem Anwesen Unterjettenberg 2 bis zum sog. Brunnhaus, Unterjettenberg 1, im sog. Fräsverfahren mit Aufbringung einer neuen Asphaltdeckschicht.

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 werden. Die Kosten dieser Verlegung trägt der Eigentümer des Grundstückes Hausnummer 2.

Mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 1 Anwesend 12

4 Bauantrag - Vorbescheid; Errichtung Wohnhaus mit Garage; Bauort: Weißbach, Öderweg;

Sachverhalt:

Mit Antrag auf Vorbescheid beantragt der Bauherr und Grundstückseigentümer die Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage und Kellerersatzräumen im Bereich Öderweg, Ortsteil Weißbach an der Alpenstraße.

Auf dem Grundstück, Flurnummer 350/41 befindet sich aktuell eine Remise eines ehemaligen Zimmereibetriebes die dahingehend nicht mehr genutzt wird.

Das Grundstück liegt im planerischen Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischfläche dargestellt.

Geplant ist die Errichtung eines Wohnhauses mit bis zu 2 Wohneinheiten.

Die Dimension des neuen Gebäudes ist mit 2 Vollgeschossen, die seitliche Wandhöhe traufseitig mit max. 6,5 m und der Gebäudeumgriff mit 14 x 8 m geplant. Das Dach soll mit einer Neigung von 16-24 Grad ausgeführt werden.

Auf eine Unterkellerung soll verzichtet werden, aus dem Grund des Schutzes gegen Hochwasser soll die Bodenplatte 30 cm über OK Gelände herausgehoben werden.

Das Gelände ist nahezu eben, so dass keine Geländemodellierungen erforderlich sind. Das Grundstück grenzt direkt an den Öderweg (Gemeindestraße) an.

Im Vorbescheid soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geklärt werden.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Nach der Novelle des BauGB (sog. Bauturbo) ist es nun durch den § 246 e möglich, das Vorhaben zum Zwecke der Wohnnutzung auch im Außenbereich zuzulassen, sofern es an den Innenbereich angrenzt, die Erschließung gesichert ist und die Zustimmung der Gemeinde erfolgt.

Die Darstellung als Mischfläche im Flächennutzungsplan kann den baulichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Innenbereich (Öderweg 3 und 5) begründen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag auf Voranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses it Garage/Kellerersatzräumen auf dem Grundstück Fl.Nr. 350/41, Gemarkung Weißbach a.d.A. im Ortsteil Weißbach an der Alpenstraße, Öderweg zu.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

5 Bauantrag - Nutzungsänderung; ehemalige Bäckerei zum Wohnhaus; Bauort: Weißbach Berchtesgadener Str. 35;

Sachverhalt:

Mit Bauantrag vom 22.07.2026 (Eingang im Landratsamt), beantragt der Bauherr die Nutzungsänerung und Umbauarbeiten der ehemaligen Bäckerei mit Wohnteil zum Wohnhaus mit gesamt drei Wohnungen, sowie die teilweise Erneuerung der schadhaften Stützmauer.

Das Bauvorhaben wird auf dem Grundstück Fl.Nr. 141/3, Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße, Berchtesgadener Straße 35, im Ortsteil Weißbach an der Alpenstraße durchgeführt.

Rechtliche und fachliche Würdigung:

Das Bauvorhaben liegt im planerischen Außenbereich, und ist nach BauGB § 35 zu beurteilen bzw. prüfen.

Zum Bauantrag bittet die untere Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu entscheiden.

Die Grundstücksgröße beträgt 585 qm und ist mit einem zweigeschoßigem Haus, einer ehemaligen Bäckerei mit einer überbauten Fläche von 177 qm bebaut.

Erd- Ober- und Dachgeschoss sollen jeweils zu einer eigenen Wohnung ausgebaut und genutzt werden.

Insgesamt sieht die Planung 3 Stellplätze vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt der Nutzungsänderung mit Umbauarbeiten der ehemaligen Bäckerei mit Wohnteil zum Wohnhaus mit gesamt drei Wohnungen, sowie der teilweisen Erneuerung der bestehenden schadhaften Stützmauer auf dem Grundstück Fl.Nr. 141/3. Gemarkung Weißbach an der Alpenstraße, Berchtesgadener Str. 35, das gemeindliche Einvernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12

6 öffentliche Bekanntmachungen

Erhaltung des sog. Axthaldenkmales im OT Weißbach a.d.A.

Bürgermeister Simon informiert die Gemeinderäte über eine Vorsprache von Herrn Haas bezüglich des Weiteren Erhaltes des sog. Axthalbdenkmales an der von Inzell kommenden Zufahrt zum Ortsteil Weißbach.

Herr Haas ist der Enkel des im Denkmal erwähnten Verstorbenen, der im Jahre 1945 von einem Auto überfahren wurde und seinerzeit im Dienste der Bayerischen Forstverwaltung stand.

Der Verstorbene Fritz von Axthalb war seinerzeit Oberforstmeister und wurde im Jahr 1945 an der Alpenstraße (jetzige B 305) tödlich verletzt. Zum Gedenken an ihn und seine verunglückten Holzarbeiter steht heute ein geschichtsträchtiges Marterl mit Totenbrettern nahe der Bushaltestelle „Dufterwirt“

Der Bürgermeister sprach sich dafür aus, den Erhalt des Denkmales zu unterstützen allerdings ohne einen von der Forstverwaltung gewünschten Vertragsabschluss der die Gemeinde hierzu verpflichtet.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

7 öffentliche Anfragen

Gemeinderat Markus Eicher – Bauleitplanung Fronau

Markus Eicher erkundigt sich über den aktuellen Stand des Bauleitplanungsverfahrens zur Erweiterung des bestehenden Wohnbaugebietes im Ortsteil Fronau.

Geschäftsleiter Michael Faber informiert hier, dass aktuell noch bis zum 18.09.2026 das frühzeitige Beteiligungsverfahren läuft. Derzeit sind noch keine „schwerwiegenden“ Einwände der Träger der öffentlichen Belange eingegangen.

Die Stellungnahmen werden gesammelt und zusammen mit dem Planungsbüro zur Abwägung für den Gemeinderat vorbereitet.

Gemeinderat Stefan Häusl – Kindergartengebühren

Stefan Häusl erkundigt sich zum Sachstand bezüglich der Festlegung neuer Kindergartengebühren in der Gemeinde Schneizlreuth.

Bürgermeister Simon informiert die Gemeinderäte, dass dies in der kommenden Bürgermeister-Dienstbesprechung schon Thema sein wird.

Gemeinderat Tobias Bauregger konnte hier mehr Informationen geben. Auf politischer Eben soll bekannt gegeben werden, dass die aktuellen 100 Euro Zuwendungsleistung für die Familien bayernweit gestrichen werden.

Häusl frägt an, wann Bürgermeister Simon mit der Gebührenkalkulation beginnen will. Bürgermeister Simon weist darauf hin, dass vorab noch eine Rechtsänderung eingearbeitet werden müsse.

Auf Nachfrage von Häusl wann die Abwasser- und Wassergebühren geändert werden, teilte Bürgermeister Simon den Termin für die Novembersitzung mit.

Gemeinderat Peter Zitzelsperger – Motorradrennfahrer auf der B 305

Peter Zitzelsperger erzählte den Gemeinderäten von eigenen Erfahrungen mit den derzeit im Bereich zwischen Kreisverkehr und Mauthäusl stattfindende Straßenrennen einiger Motorradfahrer. Dies hat sich mittlerweile zu einem Hotspot entwickelt.

Auch Gemeinderat Michael Achter erzählte von persönlichen Erfahrungen bis hin sogar Drohungen die gegen ihn von den Rowdies ausgesprochen wurden.

Peter Zitzelsperger bat den Bürgermeister sich hier schriftlich an die zuständigen Behörden zu wenden. Eine erhöhte Polizeitpräsenz und -kontrolle sei in diesem Abschnitt dringend angeraten.

Gemeinderat Stefan Häusl – Kurbeitrag

Stefan Häusl erinnert Bürgermeister Simon an die notwendige neue Festsetzung des Kurbeitrages für 2027. Er fordert nun eine Neukalkulation des Kurbeitrages.

Gemeinderätin Erika Holzner – Parkautomaten

Erika Holzner erkundigt sich beim Bürgermeister über den aktuellen Sachstand in Bezug der Errichtung neuer Parkautomaten.
Laut Information durch die Verwaltung seien die ID-Nummern schon weitergeleitet worden. Durch Urlaubsengpass in der Betreiberfirma hat sich die Installierung nun verzögert. Die erforderliche Abarbeitung der einzelnen Punkte wurde von Seiten der Verwaltung rasch und zeitnah erledigt.

Die Betreiberfirma sicherte eine Kontaktaufnahme mit dem Bauhof zur Aufstellung ab dem 08.09.26 zu.

Gemeinderat Markus Eicher – Schulwegsituation B21 Unterjettenberg

Markus Eicher spricht nochmal die Bitte und dem Wunsch zu einer Schulwegskennzeichnung auf der B21 im Bereich der Ortseinfahrt an.

Laut Verkehrsreferent Peter Zitzelsperger ist die Aufstellung solcher Warnhinweisschilder möglich. Diese sollten aber vorab bei der unteren Verkehrsbehörde angezeigt werden.

Gemeinderat Thomas Braun – Projekt zur Gewässerperle Saalach

Thomas Braun möchte vom Bürgermeister über die durchgeführte Begehung zur Projektbewerbung der Gewässerperle informiert werden.

Bürgermeister Simon informierte daraufhin die Gemeinderäte über den Ablauf der durchaus hochkarätig besetzten Begehung. Auch er war dabei.

Bei dem Termin wurde Vorort auf die einzelnen Antragspunkte eingegangen aber noch kein Ergebnis kundgegeben.

Es gibt nun eine Konferenz des Fachgremiums die alles festlegt. Hier wird es noch bis ins Jahr 2027 dauern.

Gemeinderätin Erika Holzner – Weg vom Sportplatz zur Kirche

Erika Holzner frägt den Bürgermeister, ob es eine Möglichkeit gibt den neuen Weg ab dem Dammweg zur Kirchensiedlung insgesamt barrierefrei zu errichten.

Laut Bürgermeister ist der bestehende Weg noch nicht öffentlich. Ab dem Dammweg handelt es sich um eine Biotopfläche. Mit dem Bau der Rampe zur Bundesstraße wurde der Eingriff in die Naturschutzfläche eigentlich schon überschritten.

Hier müssen noch Verhandlungen mit der unteren Naturschutzbehörde zeitnah durchgeführt werden. Erst im Zuge dessen kann durch eine für das nächste Jahr geplante Verlegung des Weges, incl. der Anbringung einer Wegbeleuchtung der Weg barrierefrei gestaltet werden.

Eine Asphaltierung ist nicht möglich.

Zur Kenntnis genommen Anwesend 12

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Wolfgang Simon um 20:11 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Simon Erster Bürgermeister	Michael Faber Schriftführung