

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats**  
**vom 04.08.2020**  
**im Vereinsheim in Unterjettenberg**

---

Beginn: 19:02 Uhr  
Ende: 22:25 Uhr

---

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen; erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

**Vorsitzender:** 1. Bürgermeister Wolfgang Simon

**Gemeinderäte:**

Dipl.-Ing. Christian Bauregger	Manfred Bauregger
Tobias Bauregger	Susanne Danzl
Holzner Josef jun.	Stefan Häusl
Sven Lohmann	Dipl.-Ing. Wolfram Kagerer
Lukas Niederberger	Peter Zitzelsperger

**Entschuldigt fehlten:**

Dr. Angelika Eder  
Erwin Bauregger

**Unentschuldigt fehlten:**

-/-

**Schriftführer:**

Michael Faber

---

**Zur öffentlichen Sitzung waren außerdem anwesend:**

**Prof. Dr. Christian Buer – Nemis International**  
**Philip Wohlfahrth – Monoplan AG Zürich**  
**Philipp Mayerhofer – List Version & Philosophie**  
**Oliver Buck – Firma Buck GbR**

## **Tagesordnung**

der öffentlichen Sitzung laut Ladung:

---

- 1. Beschlussfassung über die Tagesordnung**
- 2. Genehmigung der Sitzungsniederschrift  
der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.07.2020**
- 3. Schöne Aussicht im Ortsteil Melleck  
Vorstellung einer Studie zur städtebaulichen Entwicklung**
- 4. Bauleitplanung  
Bereich Unterweißbach – Kläranlage  
Planungsabsicht**
- 5. Öffentlicher Internetzugang im Bereich des neuen Rathauses  
Entscheidung über die Notwendigkeit**
- 6. Ortsrecht zum Winterdienst  
Erlass einer Reinigungs- und Sicherungsverordnung  
Vorberatung**
- 7. Öffentliche Bekanntmachungen**
- 8. Öffentliche Anfragen**

## Tagesordnungspunkt: 01

**Gegenstand und Inhalt: 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 09 bis 18 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Abstimmung:	Anwesend: 11	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

## Tagesordnungspunkt: 02

**Gegenstand und Inhalt: Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.07.2020**

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.07.2020 liegt dem Gemeinderat vor.

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 14.07.2020 wird genehmigt (Art. 54 GO)

Abstimmung:	Anwesend: 11	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

**Gegenstand und Inhalt:                    Schöne Aussicht im Ortsteil Melleck,  
-Vorstellung einer Studie zur städtebaulichen  
Entwicklung –**

Bürgermeister Simon begrüßt die Vortragenden zur Vorstellung einer Studie zur städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Schönen Aussicht im Ortsteil Melleck.

Diese sind:

- Professor Dr. Christian Buer - Nemis International
- Philip Wohlfahrt – Architekturbüro Monoplan AG Zürich
- Philipp Mayerhofer – List Version & Philosophie
- Oliver Buck – Firma Buck GbR

Zur Einführung informierte der Bgm. den Gemeinderat darüber, dass dieses Projekt durchaus historische Dimensionen hat und es schon einige Besprechungs- und Ortstermine, auch mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land gegeben hat.

Seit etwa zwei Jahren macht sich die Firma Buck GbR zusammen mit der Gemeinde Gedanken darüber, wie das ca. 55.000 qm große Areal unterhalb des ehemaligen Gasthofes „Schöne Aussicht“ im Ortsteil Melleck überplant werden könnte.

Hier wurden nun geeignete Fachleute gesucht, mögliche Betreiber und Investoren angesprochen, Gespräche mit der Gemeinde und den Anwohnern geführt und eine erste Vision entwickelt worden.

Die Gemeinde soll nun zuerst entscheiden, ob sie diesem Grobkonzept zustimmen könnte. Erst danach will man gemeinsam und im engeren Konsens mit der Bevölkerung ein schlüssiges und vor allem rundherum nachhaltiges Feinkonzept unter dem Leitgedanken „Aus der Region für die Region“ erarbeiten.

Das Grundkonzept sehe vor, wie Prof. Dr. Buer erläuterte, Dinge und Themen über den Tourismus hinaus zu integrieren. Dies könnte etwa eine Spezialklinik sein, sowie ein Technologiezentrum für den Bereich Forsten oder Landwirtschaft, oder Angebote in Zusammenarbeit mit den Technischen Hochschulen Heidelberg und München zu schaffen.

So könnte ein „Dorf im Dorf“ mit sehr vielen Aspekten entstehen. Man sollte sich hier nicht mehr an sogenannte Zielgruppen orientieren, sondern an dem Lebensstilmodell der Menschen.

Hier sollte für das Projekt keinerlei große touristische Angebote geschaffen werden, da die umliegenden Gemeinden in Bayern und Österreich dies ja bereits erledigt hätten. In keinem Fall soll ein „klassischer Hotelklotz“ entstehen.

Zu den Komponenten soll als wichtige Grundsäule ein Hotelbetrieb mit ca. 120 Einheiten (ca. 240 Betten) und zusätzlich 40 Ferienwohnungen entstehen. Letztere sollen zwar verkauft werden, dem Hotel aber für einen angestrebten Zeitraum von 10 bis 15 Jahren über ein Rückvermietungsmodell zur Verfügung stehen.

Realistisch könnten hier bis zu 100 Arbeitsplätze entstehen, sowie im Themenbereich „Entwicklung“ weitere 30 bis 40 Arbeitsplätze.

Laut Architekt Wohlfahrt soll das Gesamtkonstrukt die Themenbereiche „Tourismus und Gesundheit“, „Gewerbe und Technologie“ sowie „Wohnen und Leben“ abdecken.

Wie und wo die einzelnen Bereiche auf dem Gesamtareal entstehen sollen, müsse noch im gemeinsamen Konsens entwickelt werden.

Laut Philipp Mayerhofer aus Salzburg, der für die Koordination aller Beteiligten Verantwortung trägt, ist Voraussetzung für eine Umsetzung nun ein positives Votum der Gemeinde. Danach folgt die Ausarbeitung eines projektbezogenen Bebauungsplanes, der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, die Projektentwicklung und das Projektmanagement.

**Gegenstand und Inhalt:****Bauleitplanung;****Bereich Unterweißbach – Kläranlage****Planungsabsicht****Sachverhalt:**

Derzeit liegt der Gemeinde ein Grobkonzept für den Geltungsbereich Unterweißbach – Kläranlage, sowie eine Darstellung der Planungskosten vor.

Laut dem Konzept etabliert sich beim Forstamt Lagerplatz ein Gewerbebetrieb mit kleineren nicht genehmigten baulichen Anlagen.

Die Anlagen wurden ohne Genehmigung errichtet und mit Schreiben des Landratsamtes eine Beseitigungsanordnung erlassen.

Im Rahmen einer Prüfung wurde festgestellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungspflichtig sind und ohne städtebauliche Regelung (Bauleitplanung) auch nicht genehmigungsfähig.

Die Beseitigungsanordnung an den Bauherrn wurde auf den 28.05.2020 terminiert.

Die Anlage sollte planungsrechtlich gesichert werden, um für den Pächter/Nutzer Sicherheit zu schaffen.

Im Bereich Geislerweg existiert bereits ein B-Plan. An diesen könnte im Süden nahtlos mit dem neuen Bebauungsplangebiet angeschlossen werden. Vom Gebietstyp bietet sich hier ein Dorfgebiet an, welches dann südlich des Litzlbachweges in ein Gewerbegebiet übergeht.

Damit ließe sich vermutlich der Nutzungskonflikt mit den Wohnhäusern am Litzlbachweg in den Griff kriegen.

Für den Bauernhof Öderbauer bietet ein Dorfgebiet erhöhte Planungs- und Existenzsicherheit. Momentan ist der Bauernhof im unbeplanten Innenbereich.

Sollte irgendwann einmal ein Eigentumswechsel bei den umliegenden Wohnhäusern erfolgen und der neue Eigentümer wg. Immissionen gegen den Bauernhof vorgehen, könnte dieser im schlimmsten Fall unmittelbar in seiner Existenz bedroht sein, je nachdem wie Gerichte die Sachlage bewerten.

Ein Dorfgebiet schafft hingegen einen klaren Rahmen.

Der Geltungsbereich ließe sich eventuell noch nach Süden erweitern, um den Bereich der alten Säge zu integrieren und auch hier eine Gewerbefläche anzubieten. Ob das sinnvoll ist, sollte aber nochmal mit dem Landratsamt besprochen werden.

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

Derzeit sind im Haushalt keine weiteren Planungskosten veranschlagt.

Eine Bauleitplanung im vorgesehenen Geltungsbereich kann erst im neuen Haushaltsjahr 2021 vorgesehen werden.

Ein Planungsauftrag ist derzeit nicht möglich.

Als Alternative wäre die Kostendeckung durch einen städtebaulichen Vertrag möglich.

Voraussetzung ist hierbei, dass der Eigentümer / Nutzer einverstanden ist.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, für den Geltungsbereich „Unterweißbach – Kläranlage“ eine Planungsabsicht. Der Planungsauftrag sowie das Bauleitverfahren sollen im Jahre 2021 erteilt werden.

---

Abstimmung:	Anwesend: 11	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

---

**Gegenstand und Inhalt:      Öffentlicher Internetzugang im Bereich des neuen Rathauses  
Entscheidung über die Notwendigkeit**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinderäte Sven Lohmann und Lukas Niederberger stellten per email den Antrag zur Behandlung des Tagesordnungspunktes.

Derzeit gibt es durch das Landesamt für Digitalisierung Breitband und Vermessung eine Initiative zur Einführung von BayernWLAN.

BayernWLAN bietet insgesamt 3 verschiedene Varianten an:

1. Eine feste Installation beliebiger Größe auf Basis eines Accesspoints
2. Ein Hotspot zur Nutzung bereits bestehender WLAN Installationen
3. Ein mobiles WLAN für den Einsatz im öffentlichen Nahverkehr

Die Gemeinderäte Lohmann und Niederberger stellen den GR-Mitgliedern die einzelnen Varianten vor.

Es wäre hier sinnvoll im Gemeindebereich Hotspots einzurichten. Gedacht wird hier an das Umfeld des neuen Rathauses und im Bereich des Bauhofes im Ortsteil Schneizlreuth.

Die Einführung von öffentlichem WLAN wird vom Freistaat Bayern unterstützt. Das Bayern WLAN kann bis zu fünf Standorte je Kommune genehmigen.

Die Einführung kann beantragt werden. Daraufhin folgt eine Ortsbegehung sowie Beratung durch die Vodafone-Gesellschaft damit mit professioneller Unterstützung die besten Standorte festgelegt werden können.



**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, an 3 verschiedenen Punkten im Gemeindebereich das BayernWLAN zu installieren und der Öffentlichkeit anzubieten.

Als 2 fixe Standorte werden das neue Rathaus im Ortsteil Weißbach a.d.Alpenstraße sowie der Bauhof im Ortsteil Schneizlreuth festgelegt.

Abstimmung:	Anwesend: 11	Dafür: 9	Dagegen: 2
-------------	--------------	----------	------------

Tagesordnungspunkt: 06

**Gegenstand und Inhalt:**

**Ortsrecht zum Winterdienst  
Erlass einer Reinigungs- und Sicherungsverordnung  
Vorberatung**

**Sachverhalt:**

Derzeitig wird im gesamten Gemeindebereich kein Gehweg bzw. Gehbereich im Winterdienst von Schnee freigehalten.

Dadurch wird der Fußgänger gezwungen auf die Fahrbahn auszuweichen, was gerade im Winter eine hohe Gefährdungslage sowie Haftungslage birgt.

Die Haftung liegt derzeit bei der Gemeinde und falls keine Regelung beschlossen wird liegt die Haftung auch bei den einzelnen Gemeinderäten.

Eine Möglichkeit ist die Räumung durch die einzelnen Anlieger, die durch Erlass einer Verordnung geregelt werden muss.

Die weitere Möglichkeit wäre die Räumung durch die Gemeinde durch den gemeindlichen Bauhof durchführen zu lassen bzw. auch einer Fremdfirma zu vergeben.

**Rechtliche und fachliche Würdigung:**

Die Gemeinden können Rechtsverordnungen über die Reinhaltung und Reinigung von öffentlichen Straßen erlassen und darin die Eigentümer von Grundstücken, die innerhalb der geschlossenen Ortslage an öffentlichen Straßen angrenzen oder über sie erschlossen werden auch zu Leistungen auf eigene Kosten verpflichten (Art. 51 Abs. 4 BayStrWG).

Weiters können Gemeinde zur Verhütung von Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum und Besitz diese Anwohner verpflichten, die Gehwege sowie die wenn kein Gehweg vorhanden ist in einer erforderlichen Breite bei Schnee und Glatteis auf eigene Kosten während der üblichen Verkehrszeiten in sicherem Zustand zu erhalten (Art. 51 Abs. 5 BayStrWG).

Hier handelt es sich um eine sicherheitsrechtliche Vorschrift.

Winterdienstpflichten zum Schutz des Fußgängerverkehrs sind wegen der generell größeren Gefahr gravierender Unfallfolgen strenger als die zum Schutz des Fahrverkehrs.

Ist die Räum- und Streupflicht wirksam auf die Anlieger übertragen worden, haften diese für Schäden aus schuldhafter Verletzung ihrer Pflichten. Gleiches gilt für Kommunen in ihrer Eigenschaft als Anlieger.

Die Gemeinde hat zu überwachen, dass die Anlieger ihren Pflichten in ausreichendem Maße nachkommen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Rechtslage und möchte eine Reinigungs- und Winterdienstverordnung zur Regelung des Winterdienstes erlassen.

Abstimmung:	Anwesend: 11	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------



Tagesordnungspunkt: 07

**Gegenstand und Inhalt:**

**Öffentliche Bekanntmachungen**

Reiter Alpe – militärischer Sicherheitsbereich

Bürgermeister informiert über die Pläne der Bundeswehr den Großraum der Reiter Alpe als militärischen Sicherheitsbereich zu kennzeichnen und ein Betretungsverbot auszusprechen. Grund seien die Haftungsproblematiken bei Übungen.

Initiative „Menschen vor Verkehrslärm“

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über den Termin zum Treffen der Initiative. Weiter informiert er über das an den bayerischen Innenminister gerichtete Schreiben vom 09.07.2020.

Dr. Florian Hermann antwortete hierauf, die zahlreichen Anregungen habe er zur Prüfung und Stellungnahme an die beiden zuständigen Staatsministerien des Innern, für Sport und Integration sowie für Wohnen, Bau und Verkehr übermittelt.

Außenanlage des neuen Rathauses

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über die Änderung des beschlossenen Außenanlagenplanes. Hier sollte der bestehende Fichtenbaum gefällt werden, sowie die obere Einfahrt in die Bundesstraße weiter bestehen bleiben.

Wasserkraftwerk Schneizlreuth

Gemeinderat Kagerer informiert den Gemeinderat über die nun vorliegende Stellungnahme der Regierung von Oberbayern –höhere Naturschutzbehörde-. Sie lehnt das Vorhaben mit den bisher vorgelegten Unterlagen ab, da aus ihrer Sicht damit unter anderem eine

schwerwiegende Beeinträchtigung von Naturschutz und FFH Gebieten einhergehen sowie die Wildflussdynamik der Saalach massiv gestört würde.

Weiter stellt der Gemeinderat Kagerer einige weitere Aussagen der Stellungnahme vor.

Tagesordnungspunkt: 08

**Gegenstand und Inhalt:**                      **Öffentliche Anfragen**

Gemeinderat Stefan Häusl:

Gemeinderat Häusl spricht die derzeitige Verkehrssituation mit den vielen Ampelregelungen der Baustellen an. Hier entstehen derzeit lange Staus, besonders an der einseitigen Sperre der Baustelle am Bodenberg.

Hier sollte man prüfen die Ampelintervalle zu ändern bzw. zu automatisieren.

Die öffentliche Sitzung endete um 22.25 Uhr.

---

Für die Richtigkeit der Niederschrift, 24.08.2020

Wolfgang Simon  
Erster Bürgermeister

Michael Faber  
Schriftführer