

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung des Gemeinderats**  
**vom 14.01.2020**  
**im Rathaus Schneizlreuth**

---

Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:17 Uhr

---

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

**Vorsitzender:** 1. Bürgermeister Wolfgang Simon

**Gemeinderäte:**

Christian Bauregger	Manfred Bauregger
Martina Gruber	Rita Staat-Holzner
Heinrich Steyerer	Ulrich Schröter
Franz Strobel	Hermann Wellinger
Hermann Pichler	Stefan Häusl
Martin Holzner	

**Entschuldigt fehlten:**  
Elke Nagl

**Unentschuldigt fehlten:**

**Schriftführer:**  
Michael Faber

---

**Zur öffentlichen Sitzung waren außerdem geladen und erschienen:**

Planer und Architekt Michael Dufter, Weißbach a.d.A.

---

## Tagesordnung

der öffentlichen Sitzung laut Ladung:

---

1. **Beschlussfassung über die Tagesordnung**
2. **Genehmigung der Sitzungsniederschrift  
der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.12.2019**
3. **Bauleitverfahren „Seelauer-Süd“  
Aufstellungsbeschluss  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
4. **Bauleitverfahren „8. Änderung Baulinienplan Unterjettenberg“  
Aufstellungsbeschluss  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**
5. **Teilnutzungsänderung am bestehenden Zuhause  
-Einvernehmen zur Verlängerung der Genehmigung-**
6. **Radweg „Saalachsee – Ostufer“  
Einleitung eines Widmungsverfahrens**
7. **Öffentliche Bekanntmachungen**
8. **Öffentliche Anfragen**

### Information zu einzelnen Tagesordnungspunkten:

**Zu TOP 2: Niederschrift der letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.12.2019  
(per mail am 16.12.2019 zugesandt)**

**Zu TOP 3: Planungsentwurf Stand 27.12.2019 (Beilage zur Einladung)**

**Zu TOP 4: Planungsentwurf Stand Dez. 2019 (Beilage zur Einladung)**

**Zu TOP`s 3 und 4: Vortrag des Planers Herr Michael Dufter**

## Tagesordnungspunkt: 01

**Gegenstand und Inhalt: Beschlussfassung über die Tagesordnung**

Begrüßung durch den Bürgermeister.

Feststellung über ordnungsgemäß erfolgte Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates.

**Beschluss:**

Der vorgelegten Tagesordnung wird zugestimmt.

Die Tagesordnungspunkte 09 bis 13 werden in nichtöffentlicher Sitzung behandelt.

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 12	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

## Tagesordnungspunkt: 02

**Gegenstand und Inhalt: Genehmigung des Protokolls der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.12.2019**

Der Protokollentwurf zur letzten öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 10.12.2019 liegt dem Gemeinderat vor.

Das Protokoll der letzten öffentlichen Sitzung vom 10.12.2019 wird genehmigt (Art. 54 GO).

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 10	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

- 2 Enthaltungen der Gemeinderäte Martin Holzner und Stefan Häusl wegen Nichtanwesenheit

**Gegenstand und Inhalt: Bauleitplanung**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seelauer-Süd“**

**- Aufstellungsbeschluss**

**- Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
für die frühzeitige Beteiligung**

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Simon erteilt dem zur Sitzung beigeladenen Architekten und Planer Michael Duffer das Wort.

Herr Duffer stellt dem Gemeinderat den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seelauer-Süd“ (Planungsstand: 27.12.2019) vor.

Der Bebauungsplan sieht die Bebauung von 7 Grundstücken vor und soll als allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

Die Erschließung soll öffentlich durch eine Straße mit Wendehammer sowie einer privatrechtlichen Geh- und Fahrrechtregelung festgesetzt werden.

Zur Deckung des anhaltenden Bedarfes nach Wohnbauland im Ortsteilgebiet von Weißbach soll der Bebauungsplan Nr. 19 „Seelauer-Süd“ erstellt werden. Damit können insgesamt weitere Bauparzellen geschaffen, und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Zur Übernahme des Planungshonorars für die Erstellung des Bebauungsplanes wurden mit den Grundstücksinhabern jeweils städtebauliche Verträge abgeschlossen.

**Rechtliche und fachliche Würdigung:**

Da eine Wohnnutzung von insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche geplant ist, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, kann das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Dabei gelten die Vorschriften des § 13a BauGB. Ein

Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundsätzlich läuft die Regelung des § 13 b BauGB zum 31.12.2019 aus. Voraussetzung ist, das bis zum Fristende die Gemeinde das Planungsverfahren förmlich eingeleitet haben muss. Die Förmliche Einleitung bedeutet nicht zwingend, dass die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss fassen muss, der er ja keine zwingende Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes ist.

Wichtig ist das ein ernsthafter Planungswille zugrunde liegt. Dieser wurde durch die Beschlussfassung der Planungsvergabe am 13.12.2019 sowie den Abschlüssen der städtebaulichen Verträge im Juli 2019 dokumentiert.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes muss auf jeden Fall gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **Beschlussfassung:**

#### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seelauer-Süd“ im Ortsteil Weißbach a.d.Alpenstraße, im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 45/0,45/1, 45/2, 45/3, 45/4, 45/5, 45/6, 45/7 und 48/1 der Gemarkung Weißbach a.d.Alpenstraße.

Durch Einbeziehung der genannten Flächen, soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und ohne Umweltbericht gem. § 2a BauGB durchgeführt.

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

1 Enthaltung wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO durch Gemeinderat Hermann Wellinger

**b) Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 für das Gebiet „Seelauer-Süd“ in der Fassung vom 27.12.2019.

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

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

1 Enthaltung wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO durch Gemeinderat Hermann Wellinger

Tagesordnungspunkt: 04
------------------------

**Gegenstand und Inhalt: Bauleitplanung**

**8. Änderung des Baulinienplanes Unterjettenberg**

**- Aufstellungsbeschluss**

**- Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
für die frühzeitige Beteiligung**

**Sachverhalt:**

Bürgermeister Simon erteilt dem zur Sitzung beigeladenen Architekten und Planer Michael Duffer das Wort.

Herr Duffer stellt dem Gemeinderat den Entwurf zur 8. Änderung des bestehenden Baulinienplanes Unterjettenberg (Planungsstand: Dezember 2019) vor.

Der Bebauungsplan sieht die Erweiterung des Geltungsbereiches im Südosten des Baulinienplanes um ein Baufenster vor.

Die Erschließung des geplanten Baufensters soll über ein privatrechtliches Geh- und Fahrrechtregelung über das Grundstück Fl.Nr. 156/0 und 156/3, Gemarkung Jettenberg gesichert werden.

Die Festsetzung der Baufenster soll eine Bebauung eines Wohnhauses und eines größeren Garagengebäudes ermöglichen.

Zur Übernahme des Planungshonorars für die Erstellung des Bebauungsplanes wurden mit dem Grundstückinhaber ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

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

Das geplante Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagengebäude im Ortsteil Unterjettenberg, Hausnummer 46 (Hinteranlieger) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Baulinienplanes Unterjettenberg.

Das Baugrundstück befindet sich derzeit im Außenbereich. Nach Aussage des Landratsamtes ist das Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Hier kann nur der Geltungsbereich des Baulinienplanes erweitert werden, um das Baugrundstück bebaubar zu machen.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes muss auf jeden Fall gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **Beschlussfassung:**

#### **a) Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat beschließt die 8. Änderung des Baulinienplanes Unterjettenberg im Ortsteil Unterjettenberg.

Der Geltungsbereich soll um ein Baufenster im südöstlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 156/3 der Gemarkung Jettenberg erweitert werden.

Durch Einbeziehung der genannten Fläche, soll ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

1 Enthaltung wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO durch Gemeinderat Franz Strobel

**b) Billigungs- und Auslegebeschluss**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur 8. Änderung des Baulinienplanes Unterjettenberg zur Erweiterung des Geltungsbereiches um ein Baufenster in der Fassung vom .....

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.

Abstimmung:	Anwesend: 12	Dafür: 11	Dagegen: 0
-------------	--------------	-----------	------------

1 Enthaltung wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO durch Gemeinderat Franz Strobel

Tagesordnungspunkt: 05

**Gegenstand und Inhalt: Bauantrag**

**Verlängerung einer Teilnutzungsänderung am bestehenden Zuhause;**

**Bauort: Oberjettenberg Hs.Nr. 5 1/2;**

**Sachverhalt:**

Am 07.01.2020 wurde vom Landratsamt Berchtesgadener Land ein Antrag zur Teilnutzungsänderung an einem bestehenden Zuhause im Ortsteil Oberjettenberg, Hausnummer 5 zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorgelegt.

Der Antrag wurde am 16.12.2019 unzuständig an das Landratsamt direkt gerichtet.

Mit Genehmigungsbescheid des Landratsamtes vom 20.05.2009 wurde eine Teilnutzungsänderung am bestehenden Zuhause genehmigt.

Das Zuhause wird derzeit mit drei Ferienwohnungen mit max. 8 Betten genutzt, da momentan kein Bedarf für ein Altenteil besteht.

Laut damaligem Antragsschreiben vom 05.02.2009 ist der Bedarf an einem Zuhause erst wieder gegeben, wenn in 5-10 Jahren der Hof an den Sohn übergeben wird.

Die Teilnutzungsänderung wurde befristet bis zum 31.12.2019 genehmigt.

Mit Schreiben vom 16.12.2019 beantragt nun der Eigentümer die Verlängerung der Teilnutzungsänderung am bestehenden Zuhause. Im Jahr 2016 wurde der Hof an den Sohn übergeben. Derzeit wohnt er mit seiner Familie und den Eltern im Bauernhaus. Dadurch besteht momentan, sowie in naher Zukunft kein Bedarf an der Nutzung als Zuhause bzw. Austragshaus.

Um die Landwirtschaft erhalten zu können, bzw. auf langer Sicht darin investieren zu können, ist der Antragsteller laut Schreiben auf die Einnahmen der Ferienwohnung angewiesen.

Das Trinkwasser wird seit 23.12.2008 mit einer UV-Anlage behandelt.

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

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Seine Beurteilung unterliegt dem § 35 BauGB.

Das Vorhaben ist ein sog. privilegiertes Vorhaben und nach § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen und die Erschließung ist ausreichend gesichert.

Die Befristung und der Rückbau sind erforderlich, weil das Zuhause mit einer Ferienwohnnutzung nur solange genehmigt werden kann, bis das Zuhause wieder seinem genehmigten Zweck zugeführt werden muss.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauantrag zur Verlängerung der bestehenden Teilnutzungsänderung im bestehenden Zuhauses in Oberjettenberg 5 1/2, Fl.Nr. 320/0, Gemarkung Jettenberg, zur Gästevermietung, das Einvernehmen zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag auf Verlängerung der Teilnutzungsänderung mit der gemeindlichen Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt vorzulegen.

Abstimmung:	Anwesend:	12	Dafür:	12	Dagegen:	0
-------------	-----------	----	--------	----	----------	---

**Tagesordnungspunkt: 06****Gegenstand und Inhalt: Radweg „Saalachsee-Ostufer“  
Einleitung eines Widmungsverfahrens**

Bürgermeister Simon erläutert dem Gemeinderat den aktuellen Stand bezüglich der Verkehrssicherungsmaßnahme entlang des Radweges „Saalachsee-Ostufer“.

Ein Grundstücksinhaber weigert sich nach wie vor die Kosten zur Baumfällung seiner verkehrsgefährdenden Bäume zu übernehmen bzw. die Arbeiten zu verrichten.

Der Radweg ist gemeindlicherseits weiterhin gesperrt.

Weiter weigert sich der Eigentümer die Zustimmung zu einem Widmungsverfahren zu geben.

Der Gemeinderat bekräftigt in einer regen Diskussion die Wichtigkeit des Radweges, der zum einen als überregionaler Weg (Mozartradweg, Tauernradweg, Saalachradweg, Thermenlauf) von großer Bedeutung ist sondern auch für die eigenen Gemeindebürger des

Ortsteiles Baumgarten die einzige Rad- und Fußwegverbindung nach Schneizlreuth und Reichenhall darstellt.

Grundsätzlich wäre durch ein durchgeführtes Widmungsverfahren, welches Geschäftsleiter Michael Faber erläutert der Weg für die Öffentlichkeit auf Dauer gesichert.

Laut Bürgermeister wäre nun ein Schritt der Ersatzvornahme zu tätigen, um den Weg baldmöglichst wieder für die Öffentlichkeit freizugeben.

Der Gemeinderat kam nach längerer Diskussion zum Ergebnis hier den Tagesordnungspunkt mit Beschlussfassung zur Einleitung des Widmungsverfahrens zu vertagen und mit dem Grundstückseigentümer nochmals zu verhandeln.

Hier sollte durch eine von Gemeinderatsmitglied angebotene „Gemeinschaftsaktion“ von Waldbauern der Gemeinde die Baumfällungen durchgeführt werden. Weiter soll dem Grundstückseigentümer angeboten werden, durch turnusmäßigen Baumkontrollen (je ½ Jahr) die Verkehrshaftung des Eigentümers zu minimieren.

Abstimmung:	Anwesend:	12	ohne Abstimmung
-------------	-----------	----	-----------------

## Tagesordnungspunkt: 07

**Gegenstand und Inhalt:                    Öffentliche Bekanntmachungen**Radweg Weißbach - Inzell

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über den aktuellen Stand bezüglich der Verkehrssicherungspflicht des Radweges (Soleleitungsweges) von Weißbach a.d.A. nach Inzell wegen der anstehenden Baumfällarbeiten.

Nach Rücksprache mit dem Forstamt wird nun das Forstamt die Bäume durch Auftragsvergabe an einen Dritten die kommenden Tage fällen. Es handelt sich um ca. 5-6 Ster bzw. ca. 15 Bäumen.

Zwieselalm – Mulisteig

Der Bürgermeister informierte die Gemeinderäte über eine email-Anfrage des Wirtes der Zwieselalm. In diesem Schreiben bittet der Wirt die Gemeinde um ein Unterstützungsschreiben.

Der bestehende Almweg (Mulisteig) wird seit 20 Jahren nicht mehr unterhalten und gleicht einem Bachbett, Wanderer bleiben deshalb aus. Da die Zwieselalm mit zur Biospaehrendrehscheibe Bad Reichenhall gehört, ist u.a. ein Themenweg mit 4 Stationen (Wasser, Waldwirtschaft, Gesundheit etc.) durch das Landwirtschaftsamt geplant.

Hier sollte nun dringend eine Wegbaugenehmigung beantragt werden, zu dem das Landwirtschaftsamt zu diesem Gesamtprojekt ein Konzept benötigt. Hierzu wäre ein Unterstützungsschreiben von Seiten der Gemeinde Schneizlreuth sehr hilfreich.

Wasserkraftanlage Schneizlreuth – Stellungnahme Bad Reichenhall

Der Bürgermeister informiert den Gemeinderat über die Stellungnahme der Stadt Bad Reichenhall, die ihm als Beschlusstext vorliegt.

Diese wurde in der Zeitung schon veröffentlicht.

**Tagesordnungspunkt: 08****Gegenstand und Inhalt:                    Öffentliche Anfragen**Gemeinderat Christian Bauregger –Kommunalwahl-

Als ehemaliger Briefwahlvorstand gab Gemeinderat Bauregger die Bitte an den Wahlleiter weiter, bei der Adressierung der Briefwahlunterlagen deutlich auf die Abgabe im Rathaus in Schneizlreuth und nicht im Ortsteil Weißbach a.d.A. hinzuweisen.

In den vergangenen Wahlen ergaben sich immer Probleme, da Bürger aus dem Ortsteil Weißbach a.d.A. ihre Briefwahlunterlagen am Wahltag in Weißbach abgaben bzw. in den Briefkasten warfen. Hier sind bei Auszählungsbeginn 18.00 Uhr beim Briefwahlvorstand im Rathaus Schneizlreuth wegen den fehlenden Briefwahlunterlagen Schwierigkeiten vorprogrammiert.

Gemeinderat Stefan Häusl – Lärmschutzmaßnahme Unterjettenberg -

Auf Anregung des Gemeinderates Stefan Häusl sollte anstatt des aktuellen bestehenden Tempolimits von 70 km/h auf 50 km/h reduziert werden, zumindest im Zeitraum bis der Lärmschutzwall der jetzt abgeholzt wurde wieder fertiggestellt ist und Schutz bieten kann.

Der Baumbestand dort wurde im Februar 2019 durch das Straßenbauamt im Zuge der Errichtung der Linksabbiegespur entfernt.

Hier sollte laut Herrn Häusl das bestehende 50 km/h Verkehrsschild ca. 300 m vorversetzt werden (kurz vor Steinbachbrücke).

Zum Thema Belastungen der Bürger durch den zunehmenden Verkehr auf der B 21 zwischen Baumgarten und Ristfeucht und der gesamten B 305 von Weißbach bis Oberjettenberg-Abzweigung forderte der Bürgermeister in diesem Zusammenhang alle Gemeinderäte, Kandidaten, aber auch alle Gemeindebürger auf, sich an der gerade dazu entstehenden Bürgerinitiative anzuschließen.

Die öffentliche Sitzung endete um 20:17 Uhr.

---

Für die Richtigkeit der Niederschrift, 17.01.2020

Wolfgang Simon  
Erster Bürgermeister

Michael Faber  
Schriftführer