



## Gemeinde Langdorf

---

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum: Montag, 07.04.2025  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 21:35 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Langdorf

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **1. Bürgermeister**

Englram, Michael

### **Gemeinderatsmitglieder**

Dannerbauer, Michael hat erst ab TOP 2 an der Beratung und Abstimmung teilgenommen  
Ernst, Maximilian  
Fischer, Ludwig  
Kölbl, Manfred  
Koller, Andreas  
Kraus, Sabine  
Perl, Michael  
Schiller, Wolfgang  
Schönberger, Manuel  
Schweikl, Michael  
Wenzl, Hans

### **Schriftführer**

Hoidn, Andreas

### **Weitere Anwesende:**

Thomas Althammer, mks Architekten - Ingenieure GmbH

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

### **Gemeinderatsmitglieder**

Spielbauer, Michael

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung von Sitzungsniederschriften
2. Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan: Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Einfamilienwohnhäusern mit Doppelgaragen in Langdorf
4. Bauantrag: Nutzungsänderung landw. Gebäude mit Gaststätte und Ferienwohnungen in ein landw. Gebäude mit Einfamilienwohnung in Klafferhof
5. Grundschule: Sachstand bzgl. Wasserschaden, Information
6. Haushalt 2025: Bekanntgabe der rechtsaufsichtlichen Stellungnahme
7. Bericht des 1. Bürgermeisters
8. Anfragen

1. Bürgermeister Michael Engram eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung von Sitzungsniederschriften**

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Sitzungsniederschrift vom 17.03.2025 wurde dem Gemeinderat vorgelegt.

#### **Beschluss:**

Die Sitzungsniederschrift vom 17.03.2025 wird mit folgendem Einwand von GRin Kraus genehmigt:

- Die Anfrage von GRin Kraus wird folgendermaßen formuliert:  
GRin Kraus fragte an, wie lange und bis zu welcher Höhe die Versicherung die Kosten für die Auslagerung der Grundschule **und der Kindergartengruppe** noch übernimmt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 0**

### **2 Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan: Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Sach- und Rechtslage:**

Da der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Langdorf vom 01.07.1982 datiert, ist eine komplette Überarbeitung und Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten längst überfällig und wird vom Landratsamt seit Jahren gefordert.

Mit der Überarbeitung wurde in der Sitzung am 04.10.2021 die Firma mks Architekten-Ingenieure GmbH, Ascha beauftragt. Nach langwieriger Grundlagenermittlung, Kartierung und Digitalisierung der aktuellen Gegebenheiten wurde von Herrn Thomas Althammer vom beauftragten Büro ein erster Entwurf am 20.07.2023 im Gemeinderat vorgestellt und diskutiert. Nach entsprechenden Flächenbedarfsanalysen und Feststellung der Bauflächenpotenziale konnte am 1.2.2024 ein Scoping-Termin mit allen Fachstellen durchgeführt werden.

Seitdem wurde über ein Jahr lang in etlichen Gesprächen mit Grundstückseigentümern die künftige Nutzungsmöglichkeit besprochen und versucht mögliche Standorte für Bau- oder Gewerbegebiete zu finden und im neuen Flächennutzungsplan ausweisen zu können. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist aber nur sinnvoll und zielführend, wenn die Flächen zur Verfügung stehen, sprich Verkaufsbereitschaft besteht. Zum jetzigen Zeitpunkt muss bedauerlicherweise festgestellt werden, dass diese in den meisten Fällen nicht gegeben war, sodass eine weitere Darstellung als Bauland ausscheiden muss und nun im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans leider nicht die erhofften, baulichen Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt werden können.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan liegt dem Gemeinderat vor und wird von Herrn Althammer erläutert.

Die erste Auslegung des Flächennutzungsplans und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet vom 28. April – 6. Juni statt. Während dieser Frist haben die Fachstellen und auch alle Bürger die Möglichkeit ihre Anregungen oder Änderungswünsche vorzubringen. Außerdem findet am 7. Mai im Pfarrsaal eine Bürgerbeteiligung statt.

**Beschluss:**

Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 7. April 2025 wird gebilligt und die Verwaltung beauftragt das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0**

**3 Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Einfamilienwohnhäusern mit Doppelgaragen in Langdorf**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Antragsteller möchte in Langdorf auf dem Grundstück Fl.Nr. 81, Gemarkung Langdorf zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgarage errichten und hat einen Antrag auf Vorbescheid eingereicht. Lt. aktuell gültigem Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als landwirtschaftl. Fläche dargestellt. Er liegt im Außenbereich und kann daher grds. nicht bebaut werden. Allerdings wurde in diesem Bereich schon ein Einfamilienhaus genehmigt. Außerdem ist im Rahmen der Überarbeitung des Flächennutzungsplans die Darstellung als Wohngebiet (WA) geplant. Dies wurde so auch mit den Fachstellen vorbesprochen.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0**

**4 Bauantrag: Nutzungsänderung landw. Gebäude mit Gaststätte und Ferienwohnungen in ein landw. Gebäude mit Einfamilienwohnung in Klafferhof**

**Sach- und Rechtslage:**

Der Antragsteller möchte das bestehende landwirtschaftl. Gebäude mit Gaststätte und Ferienwohnungen in ein landwirtschaftl. Gebäude mit Einfamilienwohnung mit Dachsanierung umnutzen und hat einen entsprechenden Bauantrag eingereicht. Der Gemeinderat hat einem entsprechenden Vorbescheidsantrag in seiner Sitzung vom 12.12.2022 zugestimmt und auch das Landratsamt hat den Vorbescheid mit Datum vom 04.09.2023 genehmigt.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Vorhaben zulässig, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Hierunter fällt beispielsweise auch eine Betriebsleiterwohnung.

## **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis:        Ja 12    Nein 0**

## **5        Grundschule: Sachstand bzgl. Wasserschaden, Information**

### **Sach- und Rechtslage:**

Nachdem Anfang Juli von der Firma Polygon festgestellt wurde, dass die Trocknungsmaßnahmen erfolgreich waren, wurde als weitere Entscheidungsgrundlage eine Varianten- bzw. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch das Architekturbüro Brunner, Viechtach beauftragt. Außerdem sollten Fördermöglichkeiten mit der Regierung abgeklärt werden. Herr Brunner stellte am 14.10.2024 diese Untersuchung dem Gemeinderat vor. Da vor einer endgültigen Entscheidung über die möglichen Varianten die Höhe des Fördersatzes abgewartet werden musste, wurde erst in der Sitzung am 14.11.2024, nach der Entscheidung über den Stabilisierungshilfeantrag der Gemeinde, beschlossen, dass der entstandene Wasserschaden an der Grundschule im Rahmen der Versicherungsleistung wieder repariert werden soll und ein Grundschul-Neubau oder eine komplette Generalsanierung, wie vom Büro Brunner Architekten vorgestellt, nicht mehr weiterverfolgt werden.

Da man aber der Meinung war, dass von der Versicherung die Schäden nicht vollständig festgestellt wurden, wurde im Januar ein Bausachverständiger beauftragt, der die tatsächlichen Schäden aufnehmen soll. Das Ergebnis dieser Untersuchung wurde Ende März der Gemeinde mitgeteilt und an die Versicherung zur Stellungnahme weitergeleitet. Zeitgleich werden aktuell verschiedene Kostangebote für einzelne Teilmaßnahmen eingeholt.

Im Wesentlichen kommt diese gutachterliche Stellungnahme zu folgendem Ergebnis:

- Kontrolle Tragfähigkeit des Balkenlagers und der Stahlträger durch Statiker
- rechtliche Abklärung Bestandsschutz Decke
- rechtliche Abklärung Fußbodenrekonstruktion Erdgeschoss
- großflächige Erneuerung Putz und Anstrich
- Erneuerung Fensterbänke Erdgeschoss, Sanierung Fensterbänke 1. OG
- Erneuerung Türen Erdgeschoss, Sanierung Türen 1. OG, Erneuerung Tür KiGa
- Überprüfung Elektrik durch Fachfirma: Isolationswiderstandsmessungen

Bzgl. der Übernahme der Kosten durch die Versicherung ist folgendes festzuhalten:

- anfallende „Nebenkosten“ werden bis zu einer Summe in Höhe von 150.000 Euro übernommen
- „Mietkosten“ oder „Schülerbeförderungskosten“ sind über weitere Zusätze (Betriebsunterbrechung) im Vertrag abgesichert und fallen nicht in diese Summe
- bis dato wurden Kosten in Höhe von circa 153.000 Euro bei der Versicherung geltend gemacht; angefallen sind bis Anfang April in etwa 183.000 Euro
- auf die bisher abgerechneten 153.000 Euro „Nebenkosten“ entfallen etwa 127.000 Euro auf den Zusatz zur Betriebsunterbrechung
- Aussage Versicherungskammer: finale Beurteilung nach Beendigung der Komplettmaßnahme

Ein erstes Kostenangebot für anfallende Schreinerarbeiten liegt bereits vor. Die Elektro-Überprüfung wird zeitnah stattfinden. Bevor die Zwischendecken wieder hergestellt werden können, soll die Überprüfung durch den Statiker stattfinden und die juristische Beurteilung eingeholt werden.

## **Kenntnis genommen**

## **6 Haushalt 2025: Bekanntgabe der rechtsaufsichtlichen Stellungnahme**

### **Sach- und Rechtslage:**

Am 17.3.2025 wurde die Haushaltssatzung 2025 mit Anlagen durch den Gemeinderat beschlossen. Diese sind nicht genehmigungspflichtig, da im Haushaltsjahr 2025 keine Kreditaufnahme erforderlich ist. Dennoch ist die Haushaltssatzung samt Anlagen vor der Bekanntmachung dem Landratsamt Regen zur Prüfung vorzulegen. Die Vorlage erfolgte am 18.03.2025.

Mit Schreiben vom 19.03.2025 hat die Kommunalaufsicht den Haushaltsplan 2025 rechtsaufsichtlich gewürdigt. Eine Genehmigungspflicht liegt nicht vor. Die Stellungnahme liegt dem Gemeinderat vor.

Die Haushaltssatzung 2025 vom 18. März 2025 wurde am 20. März 2025 an der Amtstafel öffentlich bekannt gemacht.

### **Beschluss:**

Von der Stellungnahme der Kommunalaufsicht zum Haushaltsplan 2025 hat der Gemeinderat vollinhaltlich Kenntnis genommen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0**

## **7 Bericht des 1. Bürgermeisters**

Der 1. Bgm. Engram informierte den Gemeinderat über folgende Themen:

- Neubau Löschwassersisterne: Baubeginn verschiebt sich bis nach Ostern
- Wasserleitung Regener Straße: Baumaßnahme kommt gut voran; keine Probleme

## **8 Anfragen**

GR Schweikl fragte an, ob es stimme, dass im Kindergarten eingebrochen worden sei.  
beantwortet: zwei Kinder seien durch eine unverschlossene Notfalltür in die Container gelangt und durch ein Fenster wieder ausgestiegen; den Kindern sei sehr eindringlich ihr Fehlverhalten klargemacht worden.

GR Wenzl merkte an, dass in der Turnhalle die Hebel zum Öffnen der Fenster locker und die im Boden befindlichen Befestigungen für die Tornetze beschädigt sind.  
beantwortet: Überprüfung zugesichert.

GRin Kraus fragte an, ob es schon einen neuen Termin mit der Regierung für die Besprechung des An- und Umbaus des FFW-Hauses in Langdorf gebe.

beantwortet: nein, da der zuständige Sachbearbeiter langfristig erkrankt ist, werde ein neuer Termin frühestens im Mai möglich sein.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Michael Englam um 21:35 Uhr die Sitzung des Gemeinderates.

Michael Englam  
Erster Bürgermeister



Andreas Hoidn  
Schriftführung