



Gemeinde Langdorf

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Montag, 12.05.2025
Beginn:	19:00 Uhr
Ende	21:15 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Langdorf

ANWESENHEITSLISTE

1. Bürgermeister

Englram, Michael

Gemeinderatsmitglieder

Dannerbauer, Michael

Ernst, Maximilian

Fischer, Ludwig

Kölbl, Manfred

Koller, Andreas

hat erst ab TOP 4 an der Beratung und Abstimmung teilgenommen

Kraus, Sabine

Perl, Michael

Schiller, Wolfgang

Schönberger, Manuel

Schweikl, Michael

Spielbauer, Michael

Wenzl, Hans

Schriftführer

Hoidn, Andreas

Abwesende und entschuldigte Personen:

-

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung von Sitzungsniederschriften
2. Bauantrag: Neu- und Umbau des Tonihof Musikhof in Brandten, 1. Tektur - Aufstockung 4. OG Bettenhaus
3. Bauantrag: Nutzungsänderung der bestehenden Scheune auf eine Einliegerwohnung in Kohlberg
4. Beitrags- und Gebührenkalkulation Wasser- und Abwasserversorgung 2026 - 2029: Festlegung kalkulatorischer Verzinsungen
5. Grundschule: Sachstand bzgl. Wasserschaden, Information
6. Bauhof, Salzsilos: weiteres Vorgehen
7. GR-Antrag: Änderung der Rechtsstellung des 1. Bürgermeisters vom ehrenamtlichen zum berufsmäßigen Bürgermeister, Erlass einer Rechtsstellungssatzung
8. Sanierungsmaßnahme Regener Straße: Vergabe
9. Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse
10. Bericht des 1. Bürgermeisters
11. Anfragen

1. Bürgermeister Michael Englam 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 07.04.2025 wurde dem Gemeinderat vorgelegt.

Beschluss:

Die Sitzungsniederschrift vom 07.04.2025 wird ohne Einwände genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0

2 Bauantrag: Neu- und Umbau des Tonihof Musikhoteles in Brandten, 1. Tektur - Aufstockung 4. OG Bettenhaus

Sach- und Rechtslage:

Die Familie Probst hat im Rahmen der Hotelerweiterung auf dem Bettenhaus ein 4. OG errichtet und einen entsprechenden Bauantrag eingereicht.

Gem. des Bebauungsplans „SO Hotelanlage Brandten – Deckblatt Nr. 1“ ist in diesem Bereich eine Wandhöhe von max. 16,25 m zulässig. Mit dem 4. OG wird eine Wandhöhe von 15,75 m erreicht, sodass das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig sein könnte.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0

3 Bauantrag: Nutzungsänderung der bestehenden Scheune auf eine Einliegerwohnung in Kohlberg

Sach- und Rechtslage:

Der Antragsteller möchte die bestehende Scheune auf eine Einliegerwohnung umnutzen und hat einen entsprechenden Bauantrag eingereicht.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Eine Bebauung ist aber gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn die Darstellungen des Flächennutzungsplans dem Vorhaben nicht widersprechen. Zwar ist im aktuell gültigen F-Plan dieser Bereich als landwirtschaftl. Fläche ausgewiesen, aber im neuen F-Plan ist hier ein Dorfgebiet MD vorgesehen, sodass eine entsprechende Nutzungsänderung zulässig sein könnte.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0

4 Beitrags- und Gebührenkalkulation Wasser- und Abwasserversorgung 2026 - 2029: Festlegung kalkulatorischer Verzinsungen

Sach- und Rechtslage:

Der aktuelle Kalkulationszeitraum für die Wasser- und Abwasserversorgung umfasst den Zeitraum 2022 -2025. Für die Jahre 2026 – 2029 sind die Beitrags- und Gebührensätzen neu zu kalkulieren und eine Änderungssatzung zu erlassen. Die tatsächlich vorhandenen Grundstücks- und Geschossflächen werden derzeit ermittelt, wobei schon fast das gesamten Gemeindegebiet erfasst wurde.

Im Zuge der neuen Kalkulation muss durch die Gemeinde der Prozentsatz der kalkulatorischen Verzinsung festgelegt werden. Nach Rücksprache mit Herrn Senft, welcher das Anlagenverzeichnis führt sowie mit dem Kalkulationsbüro erscheint eine Verzinsung von 3 % pro Jahr derzeit realistisch und angemessen. In der aktuellen Kalkulation wurde der gleiche Prozentsatz zugrunde gelegt (Beschluss vom 24.08.2023).

Beschluss:

Der Prozentsatz für kalkulatorische Verzinsung in der gemeindlichen Wasserversorgung und den Entwässerungseinrichtungen für den Kalkulationszeitraum 2026 – 2029 wird wie folgt festgelegt:

Versorgungseinrichtung	Zinssatz
Wasserversorgung Langdorf	3 %
Entwässerungseinrichtung Langdorf	3 %
Entwässerungseinrichtung Außenbereiche	3 %

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

5 Grundschule: Sachstand bzgl. Wasserschaden, Information

Sach- und Rechtslage:

Inzwischen konnte die Elektroüberprüfung und Isolationsmessung - ohne Feststellungen - durchgeführt werden.

Dies und die anderen Ergebnisse wurden der Versicherungskammer mitgeteilt. Es wurde auch die grundsätzliche Freigabe der Versicherungskammer für die Schadensfeststellungen aus dem Gutachten der Gemeinde erteilt.

Ein Kostenangebot des Schreiners liegt bereits vor. Die Schreiner- und auch Elektroarbeiten sollen an örtliche Firmen vergeben werden. Weitere Arbeiten (z.B. Verputzen) und auch die Baustellenkoordination können durch die Firma Polygon übernommen werden.

Bzgl. der Statik fand letzte Woche eine Ortseinsicht mit der Firma Hackl, Frauenau statt. Dabei konnten keinerlei größere Probleme festgestellt werden. Den schriftlichen Bericht werden wir in Kürze erhalten.

Die Firma Polygon wurde um Mitteilung gebeten, wann die Arbeiten starten können und mit welchem Zeitkorridor zu rechnen ist.

Bzgl. Brandschutz wurde die Firma Anwander kontaktiert um Kompensationsmaßnahmen für die noch fehlende Brandschutzdecke im Heizraum und Öltanklagerraum festlegen zu können. Die Brandschutzdecke soll nicht verbaut werden, da ein Nahwärmenetz geplant ist und dementsprechend eine Brandschutzdecke ab dem nächsten Jahr entbehrlich wird.

Kenntnis genommen

6 Bauhof, Salzsilos: weiteres Vorgehen

Sach- und Rechtslage:

Im Jahr 2018 wurden im Rahmen der Bauhof-Sanierung zur Lagerung des Streusalzes zwei Salz-Silos beschafft. Die Kosten hierfür lagen inklusive Erdarbeiten bei etwa 114.000 Euro. Die Kapazität mit insgesamt 200 m³ Fassungsvermögen der GFK-Schüttgutsilos wurde so gewählt, dass das für einen gesamten Winter benötigte Streusalz komplett eingelagert werden kann. Im Rahmen der frühzeitigen Streusalz-Beschaffung konnten so Rabatte auf die gesamte Kapazität erreicht werden.

Vor allem in den letzten Jahren konnte festgestellt werden, dass die Gesamtlagerkapazität von 200 m³ kaum benötigt wird. Des Weiteren ist festzustellen, dass auch der Unterhalt der beiden GFK-Silos mit hohen Instandhaltungskosten verbunden ist. Neben der jährlichen Wartung wurden immer wieder Risse in den Silos festgestellt. Des Weiteren löste sich mittlerweile mehrfach der Deckel der Silos, sodass Feuchtigkeit in die Silos eindringen konnte und es zu Stockungen des Salzes kam.

Im Jahr 2024 wurden für Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten an den beiden Salzsilos alleine 6.912,51 Euro ausgegeben. Mögliche Instandhaltungsarbeiten stellen sich darüber hinaus immer sehr schwierig dar, wenn große Teile der Salzkapazitäten im Winter nicht abgerufen werden und somit im Sommer in mindestens einem der Silos lagen.

Nach Meinung der Gemeindeverwaltung ist daher abzuwägen, ob der Preisvorteil beim Frühbezug des Streusalzes gegenüber den Instandhaltungskosten für gleich zwei Salzsilos überwiegt. Andere Gemeinden beziehen ihr Streusalz in teils sogar noch kleineren Mengen, sodass ein effizienter Winterdienst wohl auch mit einem Silo mit einer Lagerkapazität von 100 m³ möglich wäre. Darüber hinaus ist anzumerken, dass aktuell wohl noch ein relevanter Verkaufserlös für ein Silo erzielt werden könnte.

Der Bauausschuss ist in seiner Sitzung am 28.01.2025 übereingekommen, dass die beiden Salzsilos zu groß dimensioniert sind. Es sollte daher ein Angebot für ein Silo mit dem hälftigen Fassungsvermögen eingeholt werden:

50 m ³ Silo:	Reich Tank:	40.216,05 €
	Hirl Silo:	60.434,15 € Hersteller: Polem

Zum Vergleich wurden noch folgende Angebote von der Firma Reich Tank eingeholt:

30 m ³ Mobilsilo:	35.955,85 €
100 m ³ Silo:	68.425,00 €

Anschaffungskosten der **beiden** 100 m³ Salzsilos: 74.303,60 €

Bevor ein kleineres, 50 m³ Silo angeschafft wird, soll ein großes, 100 m³ Silo verkauft werden und im nächsten Winter der Ablauf mit nur einem verbliebenen 100 m³ Silo getestet werden.

Beschluss:

Ein Salzsilo soll über die Plattform Zollauktion zum Mindestpreis von 40.000 € verkauft werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

7 GR-Antrag: Änderung der Rechtsstellung des 1. Bürgermeisters vom ehrenamtlichen zum berufsmäßigen Bürgermeister, Erlass einer Rechtsstellungssatzung

Sach- und Rechtslage:

Die Fraktionsgemeinschaft JU/CSU hat einen Antrag auf Änderung der Rechtsstellung des 1. Bürgermeisters der Gemeinde Langdorf gemäß Art. 34 Abs. 2 Satz 3 GO gestellt. Der Antrag liegt dem Gemeinderat vor.

1. Monatliche Entschädigungen für die Ehrenbeamten und Ehrenbeamtinnen:

Einwohner der Gemeinde	Rahmensätze
bis 1 000	1 435,13 € bis 3 731,23 €
1 001 bis 3 000	3 587,73 € bis 5 381,60 €
3 001 bis 5 000	4 735,78 € bis 6 386,13 €
über 5 000	5 453,36 € bis 6 888,43

2. Einstufung der Beamten auf Zeit:

Einwohner der Gemeinde	Endstufe	Dienstaufwandsentschädigung/Monat:
bis 2 000	A 13	267,14 € - 878,10 €
2 001 bis 3 000	A 14	Wird zu Beginn der Amtszeit durch Gemeinderatsbeschluss festgelegt
3 001 bis 5 000	A 15	
5 001 bis 10 000	A 16	

Derzeitiger Arbeitgeberaufwand pro Jahr: etwa 65.200 €

Künftiger Arbeitgeberaufwand pro Jahr:

6.168,25 €	
+ 111,85 €	
+ 300,00 € (geschätzt)	
6.580,10 € x 12,65 =	83.200 €
Beihilfe (geschätzt)	2.500 €
Beiträge zur Versorgungskammer (geschätzt): 39,9 %	<u>33.200 €</u>
	<u>118.900 €</u>

Beschluss 1:

Antrag zur Geschäftsordnung:

Dem Antrag von GRin Kraus auf Ende der Debatte und namentliche Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

Beschluss 2:

Die Gemeinde Langdorf erlässt folgende Satzung:

**Satzung
über die Rechtsstellung des ersten Bürgermeisters
der Gemeinde Langdorf
(Rechtsstellungssatzung)**

vom

Die Gemeinde Langdorf erlässt aufgrund der Art. 23 und 34 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern folgende Satzung:

§ 1

Der erste Bürgermeister der Gemeinde Langdorf ist ab 01. Mai 2026 Beamter auf Zeit (hauptamtlicher Bürgermeister).

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Langdorf

Langdorf, den...

Michael Englam

1. Bürgermeister

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 6

Folgende Gemeinderäte haben für diesen Antrag gestimmt:

BGM Michael Englam, Ludwig Fischer, Manfred Kölbl, Andreas Koller, Michael Perl, Manuel Schönberger, Michael Spielbauer

Folgende Gemeinderäte haben gegen diesen Antrag gestimmt:

Michael Dannerbauer, Maximilian Ernst, Sabine Kraus, Wolfgang Schiller, Michael Schweikl, Hans Wenzl

8 Sanierungsmaßnahme Regener Straße: Vergabe

Sach- und Rechtslage:

Die Sanierung der Regener Straße wurde in der Gemeinderatssitzung vom 20.06.2024 zurückgestellt, da man sich mit der Ausführung (Granit-Zweizeiler, Betonspitzrinne oder Winkelstützmauer – Kosten zwischen 47.586,32 € und 81.100,05 €) unsicher war, ein möglicher Grunderwerb zur Stabilisierung der Böschung geprüft werden sollte und die Sanierung dann mit dem Bau der Wasserleitung durchgeführt werden kann.

Nachdem nun vom Grundstückseigentümer 68 m² erworben werden konnten, soll die Böschung befestigt und Sinkkästen für die Oberflächenentwässerung eingebaut werden.

Die mit dem Bau der Wasserleitung beauftragte Firma Fisch Tiefbau GmbH hat dafür ein Angebot in Höhe von 28.170,28 € abgegeben. Darin enthalten ist u.a. der Einbau von 4 Sinkkästen zur Straßenentwässerung und als Einfassung ein Zweizeiler entlang der Böschung. Dabei soll der Zweizeiler im jetzigen Straßenbereich liegen, d.h. die Straße wird in diesem Bereich um etwa 30 cm schmaler.

Beschluss:

Die Regener Straße (Hs.Nr. 11 - 17) samt Böschung soll befestigt und eine Oberflächenentwässerung errichtet werden. Der Auftrag dafür wird an die Firma Fischl Tiefbau GmbH zum Angebotspreis in Höhe von 28.170,28 € vergeben.

Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0

9 Bekanntgabe nichtöffentlicher Beschlüsse

Sach- und Rechtslage:

Seit der letzten Bekanntgabe hat der Gemeinderat bei folgenden nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten beschlossen, dass die Gründe der Geheimhaltung weggefallen sind und daher die entsprechenden Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt zu geben sind:

Folgende Aufträge wurden vergeben:

- Die Durchführung des Winterdienstes im Räum- und Streubezirk I im Winter 2025/2026 und 2026/2027 an die Firma Galabau Dannerbauer eGbR zum Gesamtpreis von etwa 30.000 €/Jahr.
- Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens zur Wasserleitung im Rahmen des geplanten Forstwegebau „Schlägelauweg“ in Brandten wird an das Ingenieurbüro Pfeffer, Regen zum Bruttoangebotspreis in Höhe von etwa 9.000 €.
- Die Beschaffung von digitalen Wasserzählern mit Funktechnik zur Zählerablesung an die Firma Diehl Metering für insgesamt etwa 60.000 €.
- Der Einbau der digitalen Funkwasserzähler an die Firma R. Kollmer, Zwiesel zum Gesamtpreis von etwa 11.000 €.

Außerdem wurden in Schöneck Grundstücksteilflächen von 240 m² verkauft, wodurch insgesamt ein Erlös in Höhe von rund 12.000 € erzielt werden konnte.

Kenntnis genommen

10 Bericht des 1. Bürgermeisters

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

- Verlegung Wasserleitung in der Regener Straße: Mehrkosten durch Asphaltentsorgung
- Neubau Löschwasserzisterne am Rathaus
- Aufschüttung und Asphaltierung Vorplatz Bauhof
- GVS Langdorf – Kohlberg: im Juni noch weitere Bohrungen zur Bodenuntersuchung; Unterlagen für Förderantrag werden vorbereitet
- Neuaufstellung Flächennutzungsplan: Bürgerbeteiligung
- FFW-Haus Langdorf: es muss ein Planer für ein Sanierungskonzept beauftragt werden
- FFW-Haus Schwarzach
- Dorferneuerung Kohlberg: Abschluss mit Flurbereinigungsbeschluss evtl. Ende dieses Jahres
- ILE Zellertal: Gemeinsame Ausschusssitzung
- Spielplatz am Rathaus: es werden noch weitere Angebote eingeholt
- Asphaltierung 2025 in Vorbereitung

11 Anfragen

2. Bgm. Koller fragte an, ob das geplante Gespräch mit der Firma Fischl wegen der Qualität des in den Waldwegen verbauten Schotters gesprochen worden sei.

beantwortet: nein, das Gespräch stehe noch aus.

2. Bgm. Koller fragte an, ob der Auftrag für das Gutachten für die Verlegung der Wasserleitung im Rahmen des Baus des Schlägelauwegs vergeben worden sei.

beantwortet: nein, man werde den Auftrag erst nach dem Gespräch mit der Firma Fischl vergeben.

2. Bgm. Koller fragte an, warum es bei der Wasserversorgung Nebelberg seit längerem keinen Fortschritt gebe.

beantwortet: aufgrund der vielen Leitungen in der Straße, sei eine Verlegung in den Privatgrundstücken nötig; dies müsse noch im Detail mit den Grundstückseigentümern abgestimmt werden; außerdem sei das Projekt aufgrund der hohen Kosten und der wenigen Rückmeldungen nach hinten verschoben worden; man werde aber diesbezüglich die Gespräche wiederaufnehmen.

GR Wenzl merkte an, dass die Turnhallensatzung noch den nicht mehr vorhandenen Mehrzweckraum beinhalte.

beantwortet: Überprüfung zugesichert.

GR Wenzl fragte an, ob der nötige Erlass einer Stellplatzsatzung bekannt sei.

beantwortet: dies sei bekannt und werde demnächst im Gemeinderat behandelt.

GR Wenzl fragte an, ob die im Rahmen des Seniorenheimbaus entfernten Spielgeräte wiederaufgebaut werden können.

beantwortet: Überprüfung zugesichert.

GRin Kraus fragte an, ob eine Vermietersammlung stattgefunden habe.
beantwortet: ja, es bestand aber wenig Interesse daran.

GR Schiller fragte an, ob die im Rahmen der Baumaßnahme Tonihof beschädigten Straßenbankette auf der Straße nach Brandten wiederhergestellt werden.
beantwortet: ja, nach Abschluss der Baumaßnahme werden die Bankette wiederhergestellt.

GR Schiller fragte an, ob in Brandten eine neue Straßenlampe installiert werde.
beantwortet: ja, aber die beauftragte Firma muss erst noch die Grabarbeiten durchführen.

GR Schweikl merkte an, dass die Firma Bitterwolf bei der Geschoßflächenermittlung den Ausbau der Dachgeschoße nicht ausreichend durch eine Hausbegehung überprüfe.
beantwortet: Überprüfung zugesichert.

GR Schweikl merkte an, dass die Festhalle dringend gereinigt werden müsse.
beantwortet: man werde diesbezüglich mit den Vereinen sprechen.

GR Fischer fragte an, ob in der Kläranlage Langdorf irgendwas verändert worden sei, da es seit einiger Zeit sehr stark stinken würde.
beantwortet: Überprüfung zugesichert.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Michael Englam um 21:15 Uhr die Sitzung des Gemeinderates.

Michael Englam
Erster Bürgermeister



Andreas Hoidn
Schriftführung