

# Gemeinde Langdorf

Hauptstraße 8  
94264 Langdorf  
Tel.: 09921/9411-0  
Fax: 09921/9411-20  
E-Mail: poststelle@langdorf.de



---

## NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE SITZUNG DES GEMEINDERATES

---

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 14.11.2024
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	20:25 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Langdorf

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### 1. Bürgermeister

Englram, Michael

#### Gemeinderatsmitglieder

Dannerbauer, Michael  
Ernst, Maximilian  
Fischer, Ludwig  
Kölbl, Manfred  
Koller, Andreas  
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: Einbau Heizraum in bestehenden Stadl in Kohlberg
3. Neubau der Grundschule, Grundsatzentscheidung
4. Kindergarten: Auslagerung der Grundschul-Gruppe, Kauf der Container
5. Dorferneuerung Kohlberg: Zustimmung zum Entwurf des Flurbereinigungsplans
6. Grundsteuer: Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern (Hebesatzsatzung)
7. Erlass einer Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungsteuer (Zweitwohnungsteuersatzung - ZwStS)
8. Erlass einer Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB (Kostenerstattungssatzung - KES)
9. Neuerlass einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)
10. Reparatur Radlader: Genehmigung der Auftragsvergabe
11. Bericht des 1. Bürgermeisters
12. 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 14.10.2024 wurde dem Gemeinderat vorgelegt.

#### **Beschluss:**

Die Sitzungsniederschrift vom 14.10.2024 wird ohne Einwände genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0** (Enthaltung: GR Schweikl)

### **2 Bauantrag: Einbau Heizraum in bestehenden Stadl in Kohnberg**

---

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

Der Bauherr hat einen Bauantrag für den Einbau eines Heizraums in einen bestehenden Stadl eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB und eine Bebauung ist damit bauplanungsrechtlich grds. nicht zulässig, zumal der Flächennutzungsplan in diesem Bereich eine landwirtschaftliche Fläche ausweist.

Es könnte hier evtl. eine landwirtschaftliche Privilegierung in Frage kommen.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0**

### **3 Neubau der Grundschule, Grundsatzentscheidung**

---

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

Nach der Darstellung und Diskussion der verschiedenen Möglichkeiten (Sanierung des Wasserschadens durch Versicherung, Wiederherstellung Kindergarten und Generalsanierung Grundschule oder Generalsanierung bzw. Neubau ganzes Gebäude) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.07.2024 folgenden Beschluss gefasst:

Bis zur endgültigen Entscheidung über das weitere Vorgehen sollen die Gespräche mit der Regierung von Niederbayern bezüglich einer möglichen Förderung abgewartet werden. Der 1. Bürgermeister wird ermächtigt, den Auftrag für die Erstellung einer Variantenuntersuchung bezüglich Generalsanierung oder Neubau an ein geeignetes Ingenieurbüro zu vergeben. Weiterhin sollen Honorarangebote für einen Planer oder Gutachter, der den Wiederaufbau durch die Versicherung begleitet und überwacht, eingeholt werden.

Mit der Untersuchung von verschiedenen Varianten wurde am 01.08.2024 das Ingenieurbüro Brunner Architekten aus Viechtach beauftragt. Das Ingenieurbüro Brunner Architekten wurde ebenfalls beauftragt, das vorliegende Kostenangebot der Versicherung zur Wiederherstellung des Wasserschadens auf Plausibilität zu prüfen.

Der Gemeinderat hat von der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung am 14.10.2024 Kenntnis genommen. Maßgeblich für die Höhe des Fördersatzes war die Frage, ob die Gemeinde Langdorf zum Zeitpunkt der Förderantragstellung Stabilisierungshilfe sein wird oder nicht. In den Kostenkalkulationen des Ingenieurbüros Brunner Architekten war ein Fördersatz von 75 % Berechnungsgrundlage.

Die Gemeinde Langdorf wurde bei der diesjährigen Verteilerausschuss-Sitzung am 08.11.2024 wieder als Stabilisierungshilfe-Kommune berücksichtigt. Von der Regierung von Niederbayern wurde jedoch am 13.11.2024 mitgeteilt, dass seitens des Finanzministeriums eine neue Regelung für den „Förderaufschlag“ für Stabilisierungshilfe-Gemeinden festgelegt wurden. Eine erhöhte FAG-Förderung („+25 %“) erhalten demnach künftig erstmals nur noch Stabilisierungshilfe-Gemeinden, welche Stabi-Hilfe nach Säule 1, also zur Schuldentilgung, beziehen. Die Gemeinde Langdorf erhält nur Stabilisierungshilfen der Säule 2 (Investitionshilfen), da die Anforderungen für die Säule 1 mittlerweile schon seit einigen Jahren nicht mehr erfüllt werden (keine besondere Bedarfslage, Gesamtverschuldung unterschreitet Größenklassendurchschnitt, usw.).

Eine Förderung für einen Schulhausneubau oder eine Generalsanierung wird demnach bei maximal 55 % liegen. Für einen Neubau ergeben sich somit folgende Anteile bei der Finanzierung:

Gesamtkosten	8.120.000 €
Förderung: 910 m <sup>2</sup> x 6.682 €/m <sup>2</sup>	6.080.620 €
Förderung Turnhalle (anteilig):	950.000 €
Förderfähige Kosten gesamt:	7.030.620 €
Förderung 55 %	3.866.841 €
<b>Eigenanteil:</b>	<b>4.253.159 €</b>

Bei der ursprünglich angenommenen Förderhöhe von 75 % wäre ein Eigenanteil von 2.850.000 € angenommen worden. Der gemeindliche Eigenanteil würde somit um knapp 1.400.000 € gegenüber der Ursprungsberechnung steigen.

Ein Eigenanteil von etwa 4.250.000 € ist für die Gemeinde Langdorf aktuell finanziell kaum darstellbar. Aufgrund des reduzierten Fördersatzes sind die Kosten für eine Generalsanierung ebenfalls über diesem Eigenanteil anzusiedeln, sodass diese Option auch weiterhin ausscheiden dürfte.

### **Beschluss 1:**

Antrag zur Geschäftsordnung:

GR Fischer beantragt diesen Tagesordnungspunkt zurückzustellen, da Herr Brunner überprüfen soll, ob ein Neubau kostengünstiger als bisher geschätzt, realisiert werden könne.

**Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 8**

Der Antrag ist damit abgelehnt.

### **Beschluss 2:**

Antrag zur Geschäftsordnung:

Dem Antrag von GRin Kraus auf namentliche Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0**

### **Beschluss 3:**

Der Gemeinderat beschließt, dass der entstandene Wasserschaden an der Grundschule im Rahmen der Versicherungsleistung wieder repariert werden soll.  
Ein Grundschul-Neubau oder eine komplette Generalsanierung, wie vom Büro Brunner Architekten vorgestellt, werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht weiterverfolgt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 2**

Folgende Gemeinderäte haben für diesen Beschlussvorschlag gestimmt:  
BGM Michael Enggram, Michael Dannerbauer, Maximilian Ernst, Manfred Kölbl, Sabine Kraus, Michael Perl, Manuel Schönberger, Wolfgang Schiller, Michael Schweikl, Michael Spielbauer, Hans Wenzl

Folgende Gemeinderäte haben gegen diesen Beschlussvorschlag gestimmt:  
Ludwig Fischer, Andreas Koller

### **4 Kindergarten: Auslagerung der Grundschul-Gruppe, Kauf der Container**

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

Aufgrund des Wasserschadens in der Grundschule wurde die dort untergebrachte Kindergartengruppe in Containern im Bereich des Kindergartens ausgelagert.  
Es handelt sich um insgesamt 7,5 Container. Die monatlichen Kosten liegen bei circa 2.700 € netto. Auch ein entsprechender Sanitärcontainer mit kindergerechten Toiletten ist inklusive.

Die Mindestmietzeit für die Containeranlage läuft aktuell noch bis Anfang Dezember. Nach Auskunft der Herstellerfirma wäre daher bis November eine Mitteilung notwendig, wie weiterverfahren werden soll. Die Container können entweder weiterhin gemietet werden, oder zum Dezember gekauft werden.

Die komplette Containeranlage kann zum Dezember zu einem Preis von **122.330,70 Euro** übernommen werden.

#### **Beschluss:**

Die Gemeinde Langdorf kauft die bereits angemieteten Container, die neben dem Kindergarten in der Sportplatzstraße aufgebaut sind zum Preis von 122.330,70 Euro.

**Abstimmungsergebnis: Ja 0 Nein 13**

Der Beschlussvorschlag ist damit abgelehnt.

### **5 Dorferneuerung Kohlberg: Zustimmung zum Entwurf des Flurbereinigungsplans**

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

Der Flurbereinigungsplan der Dorferneuerung Kohlberg soll in Abstimmung mit der Gemeinde Langdorf fertiggestellt werden. Hierzu ist es erforderlich, dass die Gemeinde Langdorf das Eigentum und den Unterhalt der öffentlichen Straßen und Wege übernimmt. Soweit noch Widmungen, Umstufungen und Einziehungen erforderlich sind, werden diese von der Gemeinde Langdorf verfügt.

Der vom ALE vorgelegte Entwurf wurde mit dem Landratsamt Regen, Straßenverkehrsbehörde entsprechend den vorliegenden Plänen abgestimmt.

### **Beschluss 1:**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Entwurf des Flurbereinigungsplans der Dorferneuerung Kohlberg. Dem Entwurf wird zugestimmt. Eigentum und Unterhaltung der öffentlichen Straßen und Wege werden entsprechend dem Entwurf übernommen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0**

### **Beschluss 2:**

Im Rahmen der Dorferneuerung Kohlberg, Gemeinde Langdorf, wurden von der Teilnehmergeinschaft unter Kostenbeteiligung und Zustimmung der Gemeinde Langdorf die Ortsstraßen ausgebaut. Bei der förderrechtlichen Genehmigung der Maßnahmen wurde davon ausgegangen, dass die gesamten Ausbaustrecken später als Ortsstraßen gewidmet werden. Tatsächlich wird dies für die in der Anlage „Widmungsplan Gemeinde Langdorf“ gelb eingefärbten Streckenabschnitte (Flst. 926/22, 926/24, 926/31, 926/32) vom Landratsamt Regen als Aufsichtsbehörde nicht genehmigt.

Die Ausbaumaßnahmen wurden finanziell gefördert. Derwendungszweck war die Sanierung von Ortstraßen. Derwendungszweck muss während der gesetzlichen Zweckbindungsfrist (12 Jahre) erfüllt werden. Die Zweckbindungsfrist begann am 12.11.2020.

Die Gemeinde Langdorf erklärt sich bereit, während der Zweckbindungsfrist keine Einschränkung für die Straßennutzung dieser Teilstrecken auszusprechen. Diese Bereitschaftserklärung wird über Gemeinderatsbeschluss zugesichert.

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0**

## **6 Grundsteuer: Erlass einer Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern (Hebesatzsatzung)**

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

Aufgrund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts, wonach die bisherige Grundsteuer teilweise verfassungswidrig ist, müssen alle Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden. Der Freistaat Bayern hat hierzu eine eigene Rechtsgrundlage für die Neubewertung geschaffen. Mittlerweile sind fast alle Grundstücke im Gemeindebereich Langdorf durch das Finanzamt neu bewertet worden. Grundstückseigentümer, welche keine Erklärung abgegeben haben, werden im Rahmen einer Schätzung bewertet. Aktuell fehlen immer noch 33 Erklärungen im Bereich der Grundsteuer A und 44 Erklärungen im Bereich der Grundsteuer B (Stand: 21.10.2024).

Anhand einer Auswertung ist ersichtlich, dass etliche Grundstücke durch die geänderten Messbeträge weniger zahlen müssen, andere aber mehr. Ein Vergleich der alten Hebesätze zu den neuen ergibt Reduzierungen bis zu 95 % aber auch Erhöhungen bis zu 3500%. Einige „Ausreiser“ von bis zu 90.000 % sind wohl auf unrichtige Erklärungen zurückzuführen und werden sicherlich einer erneuten Überprüfung beim Finanzamt bedürfen. Infolge dessen wird voraussichtlich mit sinkenden Hebesätzen zu rechnen sein, welche im neuen Hebesatz bereits jetzt zu berücksichtigen sind.

Zur Gesamt-Thematik wurde seitens des Bayerischen Gemeindetags ein Info-Video für Gemeinderatsmitglieder erstellt. Dieses kann hier heruntergeladen werden:

<https://kommsafe.de/public/download-shares/ph8T9Pb6icqwSfe6Kkf9iKXqp7FuLlnP>

Unter Zugrundelegung der Auswertungen ergeben sich folgenden Auswirkungen:

Grundsteuer A

Messbeträge bisher 4.451,25 €      Hebesatz 480 %      Grundsteuer 21.366,00 €

Grundsteuer B

Messbeträge bisher 46.731,98 €      Hebesatz 480 %      Grundsteuer 224.313,50 €

Voraussichtliche Grundsteuer neu mit alten Hebesätzen laut Auswertung

Grundsteuer A

Messbeträge neu 6.417,91 €      Hebesatz 480 %      Grundsteuer 30.805,97 €

Grundsteuer B

Messbeträge neu 86.060,60 €      Hebesatz 480 %      Grundsteuer 413.090,88 €

Die neuen Messbeträge sind bei der Grundsteuer A um 44,18 % und bei der Grundsteuer B um 84,16 % gestiegen, bedeutet aber nicht das sich die Grundsteuer des Einzelnen um den gleichen Effekt erhöht. Einige Grundstücke haben einen geringeren Messebetrag und profitieren bei einer Senkung des Hebesatzes doppelt aus der neuen Grundsteuerbewertung.

Laut dem politischen Willen der Bundes- und Landesregierung soll die Neuberechnung der Grundsteuer im Rahmen der Festlegung des Hebesatzes „aufkommensneutral“ sein. Diese „Neutralität“ bezieht sich jedoch auf dem kommunalen Haushalt und nicht auf die Grundsteuer des Einzelnen. Es wird mit einigen Anträgen auf Neubewertung der Grundstücke gerechnet, welche u.a. zu Reduzierungen der Messbeträge und folglich Mindereinnahmen bei der Grundsteuer führt. Die Verwaltung geht davon aus, dass es wohl 2-3 Jahre bedarf, bis eine gewisse Stabilität bei den Messbeträgen eintritt und somit verlässlichere Zahlen bei künftigen Hebesätzen zugrunde gelegt werden können.

Eine annähernde Neutralität des Aufkommens könnte bei der Anwendung nachstehender Hebesätze verwirklicht werden:

Grundsteuer A

Messbeträge neu 6.417,91 €      Hebesatz 340 %      Grundsteuer 21.820,89 €

Grundsteuer B

Messbeträge neu 86.060,60 €      Hebesatz 260 %      Grundsteuer 223.757,56 €

Um mögliche Reduzierungen der Grundsteuermessbeträge durch Neubewertungen, usw. abfedern zu können, sollte bereits bei der jetzigen Festlegung der neuen Hebesätze ein gewisser Puffer miteinberechnet werden.

Dabei würden sich folgende neue Hebesätze ergeben:

Grundsteuer A

**Messbeträge neu 6.417,91 €      Hebesatz 390 %      Grundsteuer 25.029,85 €**

Grundsteuer B

**Messbeträge neu 86.060,60 €      Hebesatz 285 %      Grundsteuer 245.272,71 €**

Bei der Festlegung des Hebesatzes ab 2025 ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass aufgrund der vom Gemeinderat bereits angedachten oder beschlossenen Investitionen (u.a. Feuerwehren, ggf. Grundschule, Breitbandausbau, u.a.) ein erheblicher Finanzbedarf entsteht, der aus dem laufenden Haushalt nicht mehr ohne weiteres bestritten werden kann.

Zuweisungen, etc., soweit solche möglich sind, werden teilweise verspätet oder über Jahre hinaus gewährt/gezahlt. Diese Zeitspanne muss die Gemeinde zwischenfinanzieren. Vorhandene Rücklagen reichen nach aktuellem Stand bei nicht aus. Eine Kreditaufnahme bedeutet neben den erheblichen Rückzahlungen in den Folgejahren auch erhebliche Zinszahlungen. Diese, zusammen mit den schon laufenden Tilgungen (166.000 €) und Zinsen (54.000 €), also insgesamt 220.000 € belasten den Haushalt immens und binden erhebliche Finanzmittel. Spielräume für weitere Investitionen oder freiwillige Leistungen sind damit auf längere Zeit nicht mehr möglich.

Ab 2025 steigt die Kreisumlage wohl um 4 - 5 Punkt. In Verbindung mit der ab 2025 höheren Steuerkraftzahl ergibt sich eine voraussichtliche Kreisumlage von 1.146.580,80 Euro (bei 5 Punkten Steigerung). Gegenüber 2024 (977.504,16 €) eine Steigerung um 169.076,64 €. Wie diese Finanzierungslücke gedeckt werden kann, ist derzeit noch nicht geklärt.

In Anbetracht dessen soll bei der Festlegung des neuen Hebesatzes bei der Grundsteuer dem erhöhten Finanzbedarf der Gemeinde Langdorf Rechnung getragen werden. Zu beachten ist zudem, dass die Gemeinde Langdorf Stabilisierungshilfe erhält und bei Verzicht auf Einnahmeausschöpfung unter anderem eine Rückzahlung riskiert. Hierzu wird auf die bereits erfolgte Rückzahlung verwiesen.

In Anbetracht der oben geschilderten Situationen soll bei der Neufestlegung der Hebesätze der gestiegene Finanzbedarf der Gemeinde Langdorf sowie ggf. sinkende Messbeträge bei der Grundsteuer wegen Anpassungen berücksichtigt werden.

Der Hauptverwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 24.10.2024 folgenden Empfehlungsbeschluss gefasst:

Der Gemeinderat beschließt die im Entwurf vorliegende Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern (Hebesatzsatzung) vom 21.10.2024 (Hebesatz Grundsteuer A: 390 v.H., Hebesatz Grundsteuer B 285 v.H., Hebesatz Gewerbesteuer 380 v.H.). Die Satzung tritt zum 01. Januar 2025 in Kraft. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Satzung auszufertigen und bekannt zu machen.

#### **Beschluss 1:**

Antrag zur Geschäftsordnung:

Dem Antrag von GR Kölbl auf namentliche Abstimmung über diesen Tagesordnungspunkt wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0**

#### **Beschluss 2:**

Der Gemeinderat beschließt die im Entwurf vorliegende Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern (Hebesatzsatzung) vom 21.10.2024 (Hebesatz Grundsteuer A: 390 v.H., Hebesatz Grundsteuer B 285 v.H., Hebesatz Gewerbesteuer 380 v.H.). Die Satzung tritt zum 01. Januar 2025 in Kraft. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Satzung auszufertigen und bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 2 Nein 11**

Folgende Gemeinderäte haben für diesen Vorschlag gestimmt:  
Wolfgang Schiller, Hans Wenzl

Folgende Gemeinderäte haben gegen diesen Vorschlag gestimmt:  
BGM Michael Enggram, Michael Dannerbauer, Maximilian Ernst, Ludwig Fischer, Manfred Kölbl, Andreas Koller, Sabine Kraus, Michael Perl, Manuel Schönberger, Michael Schweikl, Michael Spielbauer

Der Empfehlungsbeschluss des Haupt- und Verwaltungsausschuss ist damit abgelehnt.

### Beschluss 3:

Antrag GR Kölbl:

Der Gemeinderat beschließt die im Entwurf vorliegende Satzung über die Festsetzung der Hebesätze bei den Realsteuern (Hebesatzsatzung) vom 21.10.2024 (Hebesatz Grundsteuer A: 295 v.H., Hebesatz Grundsteuer B 295 v.H., Hebesatz Gewerbesteuer 380 v.H.). Die Satzung tritt zum 01. Januar 2025 in Kraft. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Satzung auszufertigen und bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 10 Nein 3**

Folgende Gemeinderäte haben für diesen Antrag gestimmt:

BGM Michael Enggram, Michael Dannerbauer, Maximilian Ernst, Ludwig Fischer, Manfred Kölbl, Sabine Kraus, Michael Perl, Manuel Schönberger, Michael Spielbauer, Hans Wenzl

Folgende Gemeinderäte haben gegen diesen Antrag gestimmt:

Andreas Koller, Wolfgang Schiller, Michael Schweikl

## **7 Erlass einer Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer (Zweitwohnungssteuersatzung - ZwStS)**

### Sach- und Rechtslage:

Entsprechend dem Wunsch des Gemeinderats wurde durch die Verwaltung eine Prüfung zur Einführung einer Zweitwohnungssteuer durchgeführt.

Bisher waren ca. 150 Zweitwohnungsbesitzer im Gemeindebereich erfasst. Die betreffenden Personen wurden zur Ermittlung der Berechnungsgrundlagen angeschrieben. Darauf haben viele Personen den Zweitwohnsitz abgemeldet. Vielfach wohnten die Personen seit langer Zeit nicht mehr in Langdorf und haben sich „einfach“ nicht abgemeldet. Die aktuelle Liste der Zweitwohnungsbesitzer listet nur mehr ca. 50 Personen auf. Somit haben 2/3 der Zweitwohnungsbesitzer den Zweitwohnsitz in Langdorf abgemeldet.

Von den verbleibenden Personen haben immer noch nicht alle eine Erklärung abgegeben. Dessen Berechnungsgrundlagen müssen geschätzt werden. Hierbei ist jedoch mit folgenden Rechtsmitteln zu rechnen.

Der vorliegende Satzungsentwurf entspricht im wesentlichen dem Muster der umliegenden Gemeinden, welche die Satzung schon seit längerer Zeit vollziehen. Somit ist von einer Unbedenklichkeit der Satzung auszugehen. Als Berechnungsgrundlage wird eine Pauschale je m<sup>2</sup> Wohnfläche vorgesehen. Dies dient der Vereinfachung der Beitragserhebung. Andere Satzungen sehen eine Abstufung der Beitragssätze vor. Diese sehen Abstufungen für die ersten 50 m<sup>2</sup>, über 50 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> und über 70 m<sup>2</sup> vor.

Die Stadt Freyung ermittelt die Zweitwohnungssteuer anhand der Jahresnettomiete sowie diversen Korrekturmaßnahmen. Dieses Verfahren ist jedoch sehr aufwendig und schwer zu vollziehen und folglich sehr Streitbehaftet. Daher wird dieses Verfahren aus Sicht der Verwaltung für Langdorf nicht empfohlen.

Folgende Beitragssätze umliegender Kommunen sind derzeit gebräuchlich:

Gemeinde Bischofsmais	5,50 €/m <sup>2</sup> ohne Flächenabstufung
Markt Bodenmais	5,00 €, 4,28 €, 3,98 € (bis 50, bis 70, über 70 m <sup>2</sup> )
Gemeinde Frauenau	4,00 €, 3,50 €, 3,00 € (bis 50, bis 70, über 70 m <sup>2</sup> )
Gemeinde Drachselsried	4,00 €, 3,50 €, 3,00 € (bis 50, bis 70, über 70 m <sup>2</sup> )
Bayerisch Eisenstein	5,00 €, 4,50 €, 4,00 € (bis 50, bis 70, über 70 m <sup>2</sup> )

Aufgrund der Steuererhebung mit Pauschalbetrag empfiehlt sich ein Durchschnitt von 4,50 €/m<sup>2</sup> für die Gemeinde Langdorf. Art. 3 Abs. 3 KAG sieht einige Befreiungstatbestände vor, welche noch im Einzelfall geprüft werden müssen. Aufgrund der gesetzlichen Regelung ist eine diesbezügliche Regelung in der Satzung nicht erforderlich.

Laut einer Internetauswertung würde der aktuelle Mietspiegel in Langdorf bei ca. 6,50 €/m<sup>2</sup> im 2-Jahresdurchschnitt liegen, wobei dieser in den letzten Jahren gestiegen ist.

Nach den **bisher gemeldeten** Wohnflächen von 1.448 m<sup>2</sup> ergäbe sich eine zu erwartende Zweitwohnungssteuer von ca. 6.500 €. Nachdem noch Nacherfassungen notwendig sind, wären ggf. Steuereinnahmen von geschätzt 10.000 € pro Jahr zu erwarten. Der Erlass der Satzung dient auch als Nachweis bei der Beantragung von künftigen Stabilisierungshilfe um nachhaltig den Konsolidierungswillen zu bekunden.

An einmaligen Einrichtungskosten ist mit ca. 200 €, mit jährlichen Softwarekosten mit 100,00 € zu kalkulieren.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die im Entwurf vorliegende Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer der Gemeinde Langdorf (Zweitwohnungssteuersatzung –ZwStS-) vom 15.10.2024. Die Satzung tritt zum 01. Januar 2025 in Kraft. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Satzung auszufertigen und bekannt zu machen. Zweitwohnungssteuerpflichtig wird nur, wer melderechtlich einen Zweitwohnsitz begründet.

**Abstimmungsergebnis: Ja 11 Nein 2**

## **8 Erlass einer Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c BauGB (Kostenerstattungssatzung - KES)**

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

Im Rahmen der Aufstellung des Baugebiets Klaffermühlweg wurde die Ausweisung einer Öko-kontofläche erforderlich. Die Kosten hierfür sind von den Grundstückseigentümern der jeweiligen neu geschaffenen Baugrundstücke zu tragen. Hierzu bedarf es aber einer Satzungsregelung, welche bisher nicht vorhanden war. Dies ist nachzuholen.

Der beiliegende Satzungsentwurf sowie deren Anlage regelt den Umfang des beitragsfähigen Aufwands, den Kreis der erschlossenen Grundstücke und Beitragspflichtigen sowie Grundsätze der Ausgestaltung. Entgegen der Erschließungsbeitragssatzung erfolgt hier keine Eigenbeteiligung der Gemeinde, da die anteiligen Kosten für die Straße bereits herausgerechnet sind und die verbleibenden Kosten alleine durch die Baugrundstücke bedingt sind.

In den Grundstückskaufverträgen wurde eine Vorauszahlung auf die Ausgleichsflächen (Ökokonto) erhoben. Laut der letzten überörtlichen Prüfung sind die Kosten erneut zu überprüfen und zwingend mittels Bescheid festzusetzen. Hierfür wird die hier zu beschließende Satzung samt Anlage benötigt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die im Entwurf vorliegende Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB der Gemeinde Langdorf (Kostenerstattungssatzung –KES-) sowie die Anlage zu § 2 Abs. 3 KES vom 15.10.2024. Die Satzung samt Anlage tritt zum 20. November 2024 in Kraft. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Satzung auszufertigen und bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 12 Nein 0 (GR Spielbauer nicht anwesend)**

## **9 Neuerlass einer Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (Erschließungsbeitragssatzung - EBS)**

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

Die derzeitige Erschließungsbeitragssatzung wurde am 25.09.2006 erlassen. Mittlerweile hat sich die Rechtslage geändert so dass eine Anpassung der bestehenden Satzung notwendig ist.

Das Erschließungsbeitragsrecht war bisher Bundesrecht und im Rahmen der §§ 125 ff BauGB geregelt. Im Rahmen von Gesetzesänderungen hat der Freistaat Bayern davon Gebrauch gemacht, das Erschließungsbeitragsrecht in Landesrecht zu überführen. Neue Ermächtigungsgrundlage für den Erlass einer Erschließungsbeitragssatzung sowie die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist nunmehr der neu geschaffene Art. 5 a KAG und § 132 Baugesetzbuch (BauGB). Die bisherige Satzung ist aufgrund der Änderung der Ermächtigungsgrundlage somit aus Rechtssicherheitsgründen zu berichtigen.

Im Verlauf der Jahre hat sich auch das Satzungsrecht aufgrund diverser Rechtsprechung geändert. So ist in der Satzung explizit eine Regelung für die Erhebung von Kosten für notwendige Ausgleichsflächen zu treffen. Eine solche Vorschrift ist in der bisherigen Satzung nicht enthalten und wird in der neuen Satzung unter § 3 Abs. 2 Satz 1 Buchst. 1 EBS geregelt. Nachdem für das Baugebiet Klaffermühlweg eine Inanspruchnahme des Ökokontos mit Aufwertungsmaßnahmen erforderlich waren, stellt diese Regelung die Ermächtigungsgrundlage für einen entsprechenden ergänzenden Satzungserlass und Beitragserhebung dar.

Gleichzeitig erfasst die neue Satzung weitere beitragsfähige Kostenfaktoren einer Erschließungsanlage (§ 2 Abs. 2 EBS). Eine Konkretisierung des Vollgeschossmaßstabs wurde in § 6 Abs. 8 EBS getroffen.

Neu aufgenommen wird die Regelung in den §§ 11 und 13 EBS in den Bestimmungen zum Entstehen der Beitragspflicht und dem Kreis der Beitragspflichtigen aufgenommen werden. Im neuen § 15 EBS wird die Regelung zum Abschluss von Ablöseverträgen konkreter geregelt.

Weiterhin erhält die Satzungen einige redaktionelle Änderung welche der Präzisierung der Satzungsbestimmungen dienen. Im Grundsatz entspricht die Satzungen den der umliegenden Kommunen.

Der gemeindliche Eigenanteil von 10 % am beitragsfähigen Aufwand (§ 5 EBS) bleibt gleich.

Aufgrund der vielen Änderungen soll die Satzung zum besseren Verständnis und Handhabung insgesamt neu erlassen werden und zum 20. November in Kraft treten. Die frühere Satzung vom 25.09.2006 tritt an diesem Tag außer Kraft.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die im Entwurf vorliegende Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen der Gemeinde Langdorf (Erschließungsbeitragssatzung –EBS-) vom 15.10.2024. Die Satzung tritt zum 20. November 2024 in Kraft. Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Satzung auszufertigen und bekannt zu machen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0**

## **10 Reparatur Radlader: Genehmigung der Auftragsvergabe**

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

Im Rahmen der Wartung des Radladers wurde festgestellt, dass folgende Reparaturarbeiten in Höhe von insgesamt 8.118,01 € nötig sind:

- Komplette Hinterachse erneuern
- Vorderachse überprüft und Öl erneuert
- Abgastechnik ausgebrannt
- Motoölwechsel
- Luftfilter erneuert
- Kabinenfilter gereinigt

### **Beschluss:**

Die Auftragsvergabe für die Reparaturarbeiten des Radladers an die Firma Kraus Landtechnik, Geierstahl zum Preis von 8.118,01 € wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 13 Nein 0**

## **11 Bericht des 1. Bürgermeisters**

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

- Bewerbungsverfahren ILE Regionalmanager
- Beprobung Aushubmaterial Löschwasserzisterne und weiteres Vorgehen
- Bau Löschwasserzisterne
- Ausschreibung Wasserleitung Regener Straße
- Planungen Feuerwehrgerätehäuser Langdorf und Brandten
- Heuer Änderung Ablesezeitraum für die Zähler wegen Programmumstellung
- Haushalt 2025
- Abschluss der Asphaltierungsarbeiten

## **12 Anfragen**

GR Ernst merkte erneut an, dass die Geschwindigkeitsmesstafeln nicht funktionieren.  
beantwortet: die Akkus seien defekt und wurden bereits reklamiert; die an den Straßenlampen installierten Steckdosen funktionieren leider nur, wenn auch die Lampe in Betrieb ist.

GR Schiller fragte an, ob man von der Festhalle ein Stromkabel zur Geschwindigkeitsmesstafel legen könne.  
beantwortet: Überprüfung zugesichert.

GR Ernst fragte an, ob der Container-Kindergarten bereits winterfest gemacht worden sei.  
beantwortet: der Bauhof habe heute damit angefangen und werde die Arbeiten morgen abschließen können.

GR Schiller fragte an, ob die Bankette in der Degenbergstraße noch an das Straßenniveau angeglichen werden.  
beantwortet: Überprüfung zugesichert.

GR Schiller merkte an, dass im Bereich des Anwesens von Thomas Schwarz in der Regener Straße eine Straßenlaterne ausgefallen sei.  
beantwortet: dies sei bereits bekannt und dem Bayernwerk gemeldet worden.

GRin Kraus fragte an, wie oft die Gemeinde Langdorf noch Stabilisierungshilfe der Säule 2 bekommen könne.  
beantwortet: nur noch nächstes Jahr.

GRin Kraus fragte an, ob man, aufgrund der Änderung der Förderungen für Stabilisierungshilfeempfänger, bei künftigen Maßnahmen nur noch mit den „normalen“ Fördersätzen rechnen muss.  
beantwortet: dies komme auf das jeweilige Förderprogramm an; Überprüfung zugesichert.

GRin Kraus merkte an, dass im letzten überörtlichen Rechnungsprüfungsbericht Stellenbeschreibungen gefordert wurden und fragte an, ob solche mittlerweile erstellt worden seien bzw. erstellt werden.  
beantwortet: die entsprechende Textziffer sei abgearbeitet; es gebe aber noch keine Stellenbeschreibungen und derzeit seien auch keine geplant.

GR Wenzl fragte an, wie die chaotische Parksituation an der Grundschule bei abendlichen Sportveranstaltungen reguliert werden könne.  
beantwortet: man habe dies bereits, wenig erfolgreich, mit den Sportvereinen besprochen, werde aber nochmals Lösungsmöglichkeiten im Rahmen einer Ortseinsicht des Bauausschusses überprüfen.

GR Wenzl merkte an, dass man seit den Ferien keine Busaufsicht mehr habe und fragte an, ob eine Wiedereinstellung geplant sei bzw. die Rückmeldungen hierzu seien.  
beantwortet: man werde dies mit der Rektorin besprechen, habe aber bisher keine negativen Rückmeldungen erhalten.

GR Kölbl fragte an, ob es bei der Einstellung neuer Unterlagen im Ratsinfo möglich sei eine systemgenerierte, automatische Nachricht zu erhalten.  
beantwortet: Überprüfung zugesichert.

GR Kölbl fragte an, wie der Sachstand bei der Errichtung der neuen Straßenlampen sei.  
beantwortet: es werden noch heuer die geplanten Straßenlampen in Schwarzach und Brandten aufgestellt.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Michael Englam um 20:25 Uhr die Sitzung des Gemeinderates.

Michael Englam  
Erster Bürgermeister

Andreas Hoidn  
Schriftführung