Gemeinde Langerringen

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates

vom 11. Juni 2026
im Gemeindezentrum St. Gallus

Vorsitz:
Bürgermeister Marcus Knoll

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:00 Uhr für eröffnet. Er stellt fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung ortsüblich bekanntgemacht worden ist. Die Mehrheit der Mitglieder ist anwesend und stimmberechtigt. Der Gemeinderat Langerringen ist somit beschlussfähig.

Gremiumsmitglieder:	**Bemerkung:**
Stefan Baur	
Wolfgang Hirschner	
Irmgard Betten	
Lukas Bucher	
Katja Hörsgen	
Manfred Kramer	
Maximilian Mathe	
Stefanie Olf	
Karl Reute	
Manfred Reute	
Herbert Rogg	
Carolin Scheitz	
Julius Spatz	
Ferdinand Vogt	
Thomas Vogt	

Entschuldigt
Ralph Maier

Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

2. 25. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Hurlach und 1. Änderung Bebauungsplan Solarpark Obere Kolonie der Gemeinde Hurlach

3. Antrag auf Instandsetzung der Schulstraße in Gennach

4. Genehmigung von Bauvorhaben

4.1 formlose Bauvoranfrage, Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage, Flur Nr. 1733/5, Gemarkung Langerringen, Bahnhofweg 8

4.2 formlose Bauvoranfrage Neubau eines Hauses mit Garage, Flur Nr. 573/8, Gemarkung Gennach, Langweid 2

4.3 Nutzungsänderung Stall zu Wohnraum, Fl. Nr. 53, Gemarkung Langerringen, Hauptstraße 63

5. Genehmigung öffentlicher Sitzungsniederschriften

6. Sonstiges, Wünsche, Anfragen

Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:
Rückbau Klärbecken Schwabmühlhausen:

Der Rückbau des Klärbeckens in Schwabmühlhausen wurde an die Firma Schönwälder, Schwabmühlhausen zum Gesamtbetrag von 17.850,00 €/brutto vergeben.

Diskussionsverlauf:
Der Vorsitzende macht den o. g. Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 11.06.2026 bekannt.

2. 25. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Hurlach und 1. Änderung Bebauungsplan Solarpark Obere Kolonie der Gemeinde Hurlach

Sachverhalt:
Die Gemeinde wird als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren der Gemeinde Hurlach zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans, sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Solarpark Obere Kolonie" beteiligt.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Gemeinderat bereits in einer Sitzung vom 24. April 2025 bereits über die Änderungen beraten und beschlossen keine Einwände und Anregungen vorzubringen.

Zweck der Planung ist das Repowering einer bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage und durch die Erweiterung des Plangebiets verfolgt die Gemeinde Hurlach das Ziel, die Nutzung erneuerbarer Energien zu steigern.

Das Repowering umfasst den Ersatz alter Solarmodule durch effizientere, leistungsstärkere Module, wodurch die Energieerzeugung signifikant gesteigert wird. Darüber hinaus werden die Reihenabstände verringert und die Fläche somit effizienter genutzt. Gleichzeitig wird das Plangebiet erweitert, um die Kapazitäten weiter auszubauen. Dieser Schritt leistet einen bedeutenden Beitrag zur Erreichung internationaler Klimaziele und entspricht dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern – Stand 2023, das eine verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien vorsieht.

Mit der Änderung werden an den Standort ca. 4,81 ha (Sondergebietsfläche SO2) erweitert, auf eine Fläche von insgesamt 16,73 ha.

Der Geltungsbereich liegt östlich der Kreisstraße (K LL 20).



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Folgender Beschluss wurde zu den Vorentwürfen am 24.04.2025 gefasst:

Es wird festgestellt, dass durch die Bauleitplanung der Gemeinde Hurlach Belange der Gemeinde Langerringen nicht berührt und betroffen sind. Eine Stellungnahme der Gemeinde Langerringen wird daher nicht veranlasst.

Die Entwürfe sind im RIS als Anlage beigefügt.

Aus Sicht der Verwaltung sind Belange und Interessen der Gemeinde Langerringen durch die Planung (Hier: Erweiterungsplanung einer bestehenden Sondergebietsfläche um ca. 4,81 ha) nicht berührt und betroffen. Es wird daher empfohlen keine Stellungnahme abzugeben.

Diskussionsverlauf:
Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und die bereits bei Bauleitplanungen der Gemeinde Hurlach abgegebenen Stellungnahmen zu Freiflächenphotovoltaikanlagen. Da im vorliegenden Fall allerdings die Erweiterung einer Bestandsfläche vorgesehen ist, werde von der Verwaltung vorgeschlagen keine Einwände und Anregungen vorzubringen.

Beschluss:
Es wird festgestellt, dass durch die Bauleitplanung der Gemeinde Hurlach die Belange und Interessen der Gemeinde Langerringen nicht berührt bzw. betroffen sind. Eine Stellungnahme wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

3. Antrag auf Instandsetzung der Schulstraße in Gennach

Sachverhalt:

Bei der Verwaltung ging am 26. Mai 206 ein Antrag auf Instandsetzung der Schulstraße in Gennach ein. Dieser ist im RIS zur Information beigefügt. Ausführungen hierzu werden während der Sitzung vom Vorsitzenden vorgenommen.

Diskussionsverlauf:
Der Vorsitzende gibt den Antrag auf Instandsetzung der Schulstraße in Gennach eines Anwohners vollinhaltlich bekannt. Er erläutert hierzu, dass bereits anlässlich der Sanierung und Erweiterung des Kindergartens in Gennach die Erneuerung der Oberfläche der Schulstraße besprochen, die Ausführung aber bis zum Ausbau der Alpenblickstraße verschoben wurde. Auf diese Weise kann die Oberfläche der Schulstraße dann bautechnisch passend an die neue Alpenblickstraße angebunden werden. Im Zuge dieser Maßnahme sei die Erneuerung der Verschleißschicht in der Schulstraße dann ohnehin mit vorgesehen.

4. Genehmigung von Bauvorhaben

4.1 formlose Bauvoranfrage, Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Garage, Flur Nr. 1733/5, Gemarkung Langerringen, Bahnhofweg 8

Sachverhalt:
Beantragt ist die formlose Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern, Flur Nr. 1733/5, Gemarkung Langerringen, Bahnhofweg 8.

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich. Das Vorhaben ist daher nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Im Flächennutzungsplan sind keine Bauflächen dargestellt:



Aus Sich der Verwaltung ist daher eine Genehmigung der zwei geplanten Einfamilienhäuser über § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich.

Nach § 35 Abs.6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen (sog. Außenbereichssatzung), dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Voraussetzung für die Aufstellung einer sog. Außenbereichssatzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2025 einen Antrag auf Durchführung einer Bauleitplanung zurückgewiesen, mit der bitte um Konkretisierung des Antrages. Eine Bauleitplanung (auch eine sog. Außenbereichssatzung) wird voraussichtlich aufgrund erheblicher Bedenken gegenüber einer städtebaulichen Entwicklung (Verfestigung einer Splittersiedlung) nicht realisierbar sein.

Es wird ebenfalls angefragt, ob evtl. eine Bebauung über § 246 e BauGB (sog. Bauturbo) möglich ist. Die Anwendung des sog. Bauturbos kann jedoch im Außenbereich nur angewendet werden, wenn die überbaubaren Flächen im räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 BauGB (Bebauungsplan) oder mit Flächen nach § 34 BauGB (Innenbereich) stehen. Dem gesamten Areal des ehemaligen Bahnhofes Westerringen fehlt jedoch ein räumlicher Zusammenhang.

Die Verwaltung empfiehlt daher eine Baugenehmigung nach § 35 und nach § 246 e BauGB nicht in Aussicht zu stellen.

Diskussionsverlauf:
Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt und stellt dabei auch ausführlich den Ende 2025 gestellten Antrag auf Durchführung einer Bauleitplanung für den Bereich rund um den ehemaligen Bahnhof und die baurechtliche Beurteilung seitens der Verwaltung sowie auf dieser Grundlage erfolgte Beschlussfassung des Gemeinderates vor. Des Weiteren wird erläutert, dass die Anwendung des sog. „Bauturbo" hier nicht in Frage käme, zumal das Bauvorhaben im baurechtlichen Außenbereich liege und auch nicht an einen im Flächennutzungsplan festgelegten Bereich der baulichen Entwicklung angrenze bzw. auch nach dem Flächennutzungsplan keine Verfestigung der entsprechenden baulichen Strukturen einer Splittersiedlung im Außenbereich vorgesehen ist.

Nötig sei daher aus Sicht der Verwaltung auf jeden Fall die Anpassung des Flächennutzungsplans, um den Bauturbo anwenden zu können. Aus den bereits anlässlich des Antrags auf Durchführung einer Bauleitplanung Ende 2025 umfassend erläuterten Gründen sei dies aber aus Sicht der Verwaltung abzulehnen. Zudem dürfe man keinen Präzedenzfall schaffen. Aus Sicht des Vorsitzenden wären dadurch die bisherigen Bemühungen um eine Stärkung der Innenentwicklung unterminiert, weil dann Außenbereichsbebauung grundsätzlich auch in anderen weit außerhalb der bisherigen Praxis liegenden Fällen, wie dem vorliegenden, ermöglicht werden müsse. Das sei eine Gerechtigkeitsfrage. Der Vorsitzende bittet darum, dass die bisherigen Grundsätze der Gemeinde für Baulandentwicklungsflächen beibehalten werden. Danach wurde bislang der Innenentwicklung Priorität vor der Nachverdichtung des Außenbereichs eingeräumt und in Einzelfällen die Bebauung im Außenbereich ausnahmsweise nur ermöglicht, wenn dies im Rahmen des geltenden Flächennutzungsplans war oder triftige Gründe, wie beispielsweise die Stärkung von im Außenbereich bereits bestehenden Gewerbebetrieben dies erforderten.

Im Gremium wird kontrovers diskutiert. Einzelne Gremiumsmitglieder sind für eine Bebauung wie beantragt und möchten diese ermöglichen. Es wird vertreten, dass hier keine klassische Außenbereichslage (Bau auf der freien Wiese) vorliegt, was baurechtlich betrachtet allerdings der Fall ist. Ebenfalls wurde argumentiert, man müsse neue Wege zu gehen, um günstigen Wohnraum für Gemeindeeinwohner zu schaffen. Der Vorsitzende verweist in dem Zusammenhang auf die mit der entsprechenden Entwicklung verbundenen Folgen für den Ausbau der Infrastruktur (insbesondere Erschließung, Ver- und Entsorgung und z. B. der verursachte Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen). Zur Deckung dieser Kosten müsse die Gemeinde auch angemessen am Entwicklungsgewinn partizipieren. Im vorliegenden Fall könne dies aber dahingestellt bleiben, weil ja auch für die Anwendung des Bauturbo die Anpassung des Flächennutzungsplanes, also eine Maßnahme der Bauleitplanung notwendig sei. Und auch bereits hierfür bestünden dieselben Hürden, wie anlässlich des Antrags auf Bauleitplanung in form eines Bebauungsplanes Ende des Jahres 2025 erläutert: Eine Bauleitplanung ist durch das Anbindegebot des Regionalplans, sowie die bereits vorhandenen bauliche Nutzungen (gewerblich) nach Einschätzung der Verwaltung nicht umsetzbar.

Beschluss:

Dem vorliegenden formlosen Bauvoranfrage wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Die Erteilung der Baugenehmigung wird befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 3 : 13

Der Antrag ist somit abgelehnt.

4.2 formlose Bauvoranfrage Neubau eines Hauses mit Garage, Flur Nr. 573/8, Gemarkung Gennach, Langweid 2

Sachverhalt:
Beantragt ist die formlose Bauvoranfrage für den Neubau eines Hauses mit Garage, Flur Nr. 573/8, Gemarkung Gennach, Langweid 2.

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich. Das Vorhaben ist daher nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Aus Sicht der Verwaltung sind durch die Ausführung oder Benutzung des Vorhabens öffentliche Belange beeinträchtigt. Eine Bebauung widerspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Langerringen und der gemeindlichen Ortsabrundungssatzung.



Eine Zulassung des Bauvorhabens kann über eine Zustimmung für den Bau des Wohnhauses über § 246e BauGB (sog. Bauturbo) möglich sein, da das Vorhaben unmittelbar an bestehende Bauflächen nach § 34 BauGB angrenzt.

Aus Sicht der Verwaltung sind liegen jedoch erhebliche Bedenken (zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen) auf Zulassung des Bauvorhabens über den sog. Bauturbo vor. Da hier Flächen Grünflächen naheliegend an der Gennach überbaut werden sollen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht zu stellen. Es wird weiter vorgeschlagen, mit den Antragsstellern Kontakt über evtl. eine geänderte

Bebauung des bestehenden Grundstücks auf dem süd-/westlichen Grundstücksbereich der Flur Nr. 573/8 aufzunehmen.

Diskussionsverlauf:
Der Vorsitzende erläutert den Antrag auf formlose Bauvoranfrage. Wie im Auszug des Flächennutzungsplans dargestellt liegt das geplante Bauvorhaben im Außenbereich. Da im Flächennutzungsplan hier keine Baufläche vorgesehen ist, ist eine Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht möglich. Jedoch könnte nach § 246e Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB eine Zustimmung über den sog. Bauturbo ermöglicht werden, zumal das Baugrundstück – anders als im zuletzt behandelten Fall der Tagesordnung der heutigen Sitzung – an einen im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich für die bauliche Entwicklung als Mischgebiet unmittelbar anschliesst. Aus denselben rechtlichen, verwaltungstechnischen und städtebaulichen Gründen rät die Verwaltung allerdings auch im vorliegenden Fall davon ab. Der Vorsitzende teilt mit, falls das Gremium hier eine Zulassung über den sog. Bauturbo wünscht, dies insgesamt ein Paradigmenwechsel für die Verwaltung und die bisherige Vorgehensweise bedeuten würde und alles anlässlich des letzten Tagesordnungspunkt hierzu Gesagte analog gelte.

Aus der Mitte des Gremiums wird angefragt, ob eine weitere Entwicklung in Gennach gewünscht ist. Der Vorsitzende teilt mit, dass dies auch bereits mit dem Baugebiet „Gennach Südost II" vorgesehen ist. Es ist die Erschließung von voraussichtlich 15 Baugrundstücken vorgesehen. Diese ist für das Jahr 2027 geplant.

Nach Diskussion wird daraufhin folgender Beschluss gefasst:

Beschluss:
Dem vorliegenden Bauantrag wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht erteilt. Die Erteilung der Baugenehmigung wird befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 4 : 12

Der Antrag ist somit abgelehnt.

4.3 Nutzungsänderung Stall zu Wohnraum, Fl. Nr. 53, Gemarkung Langerringen, Hauptstraße 63

Sachverhalt:
Bauantrag zur Nutzungsänderung Stall zu Wohnraum, Flur Nr. 53, Gemarkung Langerringen, Hauptstraße 63

An der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgt ein Teilabriss von ca. 2m x 10,90m. Der ehemalige Stall wird umgenutzt zu Wohnraum und Garage.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und ist danach aus Sicht der Verwaltung zulässig, denn es fügt sich nach Art und Maß in die vorhandene Umgebungsbebauung ein, die

gesetzlichen Bestimmungen zur Einhaltung von Abstandsflächen sind eingehalten, die Erschließung des Grundstücks (Wasserversorgung, Entwässerung und Zufahrt) sind gesichert und die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Das geplante Vorhaben widerspricht ebenfalls nicht den Festsetzungen der Erhaltungssatzung der Gemeinde Langerringen vom 12.12.2025.

Maßnahmen zur Herstellung notwendiger bzw. zur Änderung bestehender Grundstückszufahrten (insbesondere Gehweganpassungen/-anhebungen) im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Diskussionsverlauf:
Der Vorsitzende erläutert den Sachverhalt. Die in den Planunterlagen gelb dargestellter Bereich wird abgerissen. Die neuen Ansichten sind nicht exakt gezeichnet (Dächer). Das Vorhaben entspricht jedoch den Vorgaben des Innenentwicklungskonzeptes daher wird empfohlen das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschluss:
Dem vorliegenden Bauantrag wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die Erteilung der Baugenehmigung wird befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

5. Genehmigung öffentlicher Sitzungsniederschriften

Diskussionsverlauf:
Auf Nachfrage des Vorsitzenden ergeben sich keine Fragen oder Änderungswünsche aus dem Gremium.

Beschluss:
Die Niederschriften der öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates vom 11.05.2026 und 21.05.2026 werden anerkannt und genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 16 : 0

6. Sonstiges, Wünsche, Anfragen

Sachverhalt:
Der Vorsitzende gibt folgende Termine bekannt:

Bruderschaftsfest in Langerringen am kommenden Sonntag, den 14. Juni 2026

Elfmeterturnier in Langerringen am Freitag, den 26. Juni 2026

Um 20:05 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Langerringen

Marcus Knoll
Vorsitzender

Fischer
Schriftführer/in