Gemeinde Langerringen

NIEDERSCHRIFT
über die öffentliche

Sitzung des Gemeinderates

vom 27. November 2025
im Gemeindezentrum St. Gallus

Vorsitz:
Bürgermeister Marcus Knoll

Der Vorsitzende erklärt die Sitzung um 19:02 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	
Tobias Erhart	ab 19:05 Uhr
Herbert Graßl	
Enno Hörsgen	
Ralph Maier	
Gregor Rager	
Dr. Andreas Rohrer	
Barbara Rösner	
Herbert Rupprecht	
Karl Schaffner	

Entschuldigt
Irmgard Betten
Lukas Bucher
Herbert Rogg
Klaus Tochtermann
Thomas Vogt

Öffentliche Sitzung

1. Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach dem BauGB

2. 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie Neuaufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Unteres Lechfeld Fl. Nr. 420" der Gemeinde Hurlach - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
3. 19. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Hurlach u. Neuaufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Obere Kolonie II" der Gemeinde Hurlach - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
4. Zweites Beteiligungsverfahren zur Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Donau-Iller - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. des Art. 18 und 20 des Staatsvertrages Donau-Iller i. V. m. § 20 des Bay. Landesplanungsgesetzes
5. Genehmigung von Bauvorhaben

5.1 Tektur zur Nachgenehmigung von drei Nebenanlagen (Carport, Garage und Lagerplatz), Flur-Nr. 28/2, Römerstraße 3, Gemarkung Schwabmühlhausen
5.2 Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) und 12 Stellplätzen (Davon 5 als Carport) Fl. Nr. 2836/3, Hochfeldsraße 12, Gemarkung Langerringen
5.3 Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Garagen und Stellplätzen, Fl. Nr. 2820/2, Hochfeldstraße 48, Gemarkung Langerringen
5.4 Bauvoranfrage, Neubau eines Vierfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl. Nr. 213/3, Gemarkung Langerringen, Tegelbergweg 9

6. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 16.10.2025

7. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 06.11.2025

8. Sonstiges, Wünsche, Anfragen

Öffentliche Sitzung

1. Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach dem BauGB

Sachverhalt:
Anlässlich der Sitzung wird die Erhaltungssatzung vorgestellt und es soll der Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Entwurf wird noch bis zur Sitzung eingestellt

Diskussionsverlauf:
Der Vorsitzende erläutert ausführlich den vorgelegten Entwurf der Erhaltungssatzung für Langerringen. Insbesondere geht er dabei nicht nur auf die textlichen Festsetzungen der Satzung und die Begründung ein, sondern vertieft auch auf den seitens der Verwaltung vorgeschlagenen Geltungsbereich. Die städtebaulich prägenden Merkmale des typischen Straßendorfes, die auch Grundlage für die Gestaltungsempfehlung des IEK sind, seien im Wesentlichen nur mehr im Verlauf der Augsburger Straße, der Hauptstraße und der Schwabmühlhauser Straße bis zur Vogtmühle nach wie vor verfestigt. Aus rechtlichen Gründen empfehle daher die Verwaltung entsprechend dem hierzu eingeholten juristischen Rat den Geltungsbereich zu beschränken, wie im Planteil des Satzungsentwurfs skizziert. In der folgenden Diskussion ergeben sich einige zustimmende Wortmeldungen ohne Beschlussfassung zeigten sich die Gremiumsmitglieder darüber einig, dass der Entwurf der Erhaltungssatzung entsprechend finalisiert und anlässlich der nächsten Sitzung am 11. Dezember zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

2. 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie Neuaufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Unteres Lechfeld Fl. Nr. 420" der Gemeinde Hurlach - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:
Die Gemeinde wird als Nachbargemeinde gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren der Gemeinde Hurlach zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans, sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Unteres Lechfeld Fl. Nr .420 " beteiligt.

Das betroffene Änderungsgebiet liegt westlich der Ortsverbindungsstraße zwischen Obermeitingen und Hurlach. Im RIS sind die entsprechenden Planentwürfe beigefügt.

In der Gemeinderatssitzung vom 29.02.2024 wurde bereits über beide Planänderungen im frühzeitigen Verfahren beraten und beschlossen. Es wurden folgende Einwendungen vorgebracht:

Der Gemeinde Langerringen liegt es fern, sich in Angelegenheiten der Nachbargemeinde Hurlach einzumischen. Allerdings ergeben sich mit Rücksicht auf bereits zurückliegende vergleichbare Planungsverfahren der Gemeinde Hurlach doch folgende Aspekte, welche die Gemeinde Langerringen zu berücksichtigen und abzuwägen bittet:

Grundsätzlich ist die Konzentration einzelner Nutzungen ein Grundsatz der Regional- und Landschaftsplanung. Die Zerklüftung der Kulturlandschaft sowie der gewachsenen Landschaftsstrukturen soll so im Grunde vermieden werden. Die in letzter Zeit erfolgte und nun erneut durch die vorliegende Planung beabsichtigte Ausweisung von einzelnen Flächen

zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen lassen ein strukturiertes Planungskonzept zur Vermeidung einer Zerklüftung der Kulturlandschaft sowie der gewachsenen Landschaftsstrukturen und die Konzentration der Nutzung von Flächen zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen nicht erkennen. Im Ergebnis stellt sich die Frage, in welchem Maß und in welchen Bereichen weitere Ausweisungen erfolgen werden, denn durch die beliebige Ausweisung von Freiflächen-PV-Anlagen werden landwirtschaftliche Flächen ohne Maß und Ziel ihrer bisherigen Nutzung entzogen, was letztlich zu einer Beeinträchtigung der Belange der Gemeinde Langerringen führen könnte: Eine dominoartige Verschiebung der Marktverhältnisse bei landwirtschaftlichen Pachtflächen könnte langfristig die Folge sein, das Ergebnis eine steigende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen zum Kauf oder zur Pacht in der Umgebung bei steigenden Preisen. Dem Schutz landwirtschaftlich hochwertiger Flächen und der Landwirtschaft insgesamt dienlich wäre eine maßvolle und zielgerichtete, fach- und sachgerechte Planung von Konzentrationsflächen anstelle der sog. „Briefmarkenplanung".

Da die Gemeinde Hurlach an der Planung am gewählten Standort festhält, schlägt die Verwaltung vor, dass die oben genannte Stellungnahme des Gemeinderates Langerringen vom 29.02.2025 weiterhin bestand hat.

Diskussionsverlauf:
Nach den Ausführungen des Sachverhalts durch den Vorsitzenden sind sich die Mitglieder des Gemeinderats einig, die Stellungnahme aufrecht zu erhalten. Auf Nachfrage des Vorsitzenden ergeben sich keine weiteren Fragen aus dem Gremium.

Beschluss:
Die Stellungnahme der Gemeinde Langerringen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Unteres Lechfeld Fl. Nr. 420" zum frühzeitigen Verfahren hat weiterhin Gültigkeit. Die Verwaltung wird beauftragt, diese nochmals mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

3. 19. Änderung des Flächennutzungsplan der Gemeinde Hurlach u. Neuaufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Obere Kolonie II" der Gemeinde Hurlach - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

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

In der Gemeinderatssitzung vom 16. November 2023 wurde bereits über beide Planänderungen im frühzeitigen Verfahren beraten und beschlossen. Einwendungen wurden nicht vorgebracht.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans, sowie die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Obere Kolonie II" sind die Änderung der

„Flächen für die Landwirtschaft" in ein „Sondergebiet für Nutzung von Solarenergie" für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,96 ha.

Das betroffene Änderungsgebiet liegt östlich der B 17, westlich der Kreisstraße LL 20 (Alte B17). Im RIS sind die entsprechenden Planentwürfe beigefügt.

Aus Sicht der Verwaltung sind Belange und Interessen der Gemeinde Langerringen durch die Planung nicht berührt bzw. betroffen.

Diskussionsverlauf:
Der Vorsitzende des führt den Sachverhalt aus und fügt an das es sich bei der Planung um eine der ersten dieser Art der Gemeinde Hurlach handelt, bei der man dementsprechend noch keine Stellungnahme abgegeben habe. Nachdem mehrere entsprechende Planungen ohne räumlichen Zusammenhang folgten, sei man dazu übergegangen, die Stellungnahme wie untern TOP 2 abzugeben. Der Vorsitzende stellte zur Diskussion, ob dies nun im vorliegenden Fall anlässlich der weiteren Beteiligung konsequenter Weise entsprechend gehandhabt werden soll. Die Mitglieder des Gremiums zeigen sich dieser Meinung.

Beschluss:
Die Verwaltung wird beauftragt, folgende Stellungnahme zu den Verfahren mitzuteilen:

Der Gemeinde Langerringen liegt es fern, sich in Angelegenheiten der Nachbargemeinde Hurlach einzumischen. Allerdings ergeben sich mit Rücksicht auf bereits zurückliegende vergleichbare Planungsverfahren der Gemeinde Hurlach doch folgende Aspekte, welche die Gemeinde Langerringen zu berücksichtigen und abzuwägen bittet:

Grundsätzlich ist die Konzentration einzelner Nutzungen ein Grundsatz der Regional- und Landschaftsplanung. Die Zerklüftung der Kulturlandschaft sowie der gewachsenen Landschaftsstrukturen soll so im Grunde vermieden werden. Die in letzter Zeit erfolgte und nun erneut durch die vorliegende Planung beabsichtigte Ausweisung von einzelnen Flächen zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen lassen ein strukturiertes Planungskonzept zur Vermeidung einer Zerklüftung der Kulturlandschaft sowie der gewachsenen Landschaftsstrukturen und die Konzentration der Nutzung von Flächen zur Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen nicht erkennen. Im Ergebnis stellt sich die Frage, in welchem Maß und in welchen Bereichen weitere Ausweisungen erfolgen werden, denn durch die beliebige Ausweisung von Freiflächen-PV-Anlagen werden landwirtschaftliche Flächen ohne Maß und Ziel ihrer bisherigen Nutzung entzogen, was letztlich zu einer Beeinträchtigung der Belange der Gemeinde Langerringen führen könnte: Eine dominoartige Verschiebung der Marktverhältnisse bei landwirtschaftlichen Pachtflächen könnte langfristig die Folge sein, das Ergebnis eine steigende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen zum Kauf oder zur Pacht in der Umgebung bei steigenden Preisen. Dem Schutz landwirtschaftlich hochwertiger Flächen und der Landwirtschaft insgesamt dienlich wäre eine maßvolle und zielgerichtete, fach- und sachgerechte Planung von Konzentrationsflächen anstelle der sog. „Briefmarkenplanung".

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

4. Zweites Beteiligungsverfahren zur Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Donau-Iller - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. des Art. 18 und 20 des Staatsvertrages Donau-Iller i. V. m. § 20 des Bay. Landesplanungsgesetzes

Sachverhalt:
Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller hat in öffentlicher Sitzung am 21.10.2025 die Durchführung des zweiten Beteiligungsverfahrens zur Teilfortschreibung Windenergie nach Art. 18 und 20 des Staatsvertrages zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Freistaat Bayern über die Zusammenarbeit bei der Landesentwicklung und über die Regionalplanung in der Region Donau-Iller i. V. m. Art. 16 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) beschlossen.

In der Gemeinderatssitzung vom 31.10.2024 wurde bereits über das Erste Beteiligungsverfahren beraten und beschlossen. Es wurde damals festgestellt, dass Belange der Gemeinde Langerringen nicht betroffen und berührt sind.

Der Planentwurf enthält Festlegungen zur Steuerung der Windenergienutzung. Gegenstand des Beteiligungsverfahrens sind neben dem Textteil auch die Ergänzung zur Raumnutzungskarte des Regionalplans Donau-Iller sowie der Umweltbericht. Diese Unterlagen stehen im Anhörungszeitraum zur Einsicht und zum Herunterladen auf der Webseite unter https://www.rvdi.de/regionalplanung/beteiligungsverfahren zur Verfügung.

In dieser Planung ist berücksichtigt, dass ca. 15 ha Flächen für Windenergie in der Gemeinde Amberg ausgewiesen werden. Hier entstehen drei Windkraftanlagen entlang der Gemeindegrenze zu Lamerdingen. In der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2025 wurden wir hierzu zum Verfahren der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bereits ebenfalls beteiligt. Das Gremium stellte fest, dass durch den geplanten Bau der Windkraftanlagen Belange der Gemeinde Langerringen nicht berührt sind.

Die im ersten Beteiligungsverfahren zum Regionalplan eingetragenen Vorranggebiete für Windenergie **Ettringen-Deschen**, an der nord-/östlichen Gemeindegrenze zu Hiltenfingen (östlich der Wertach) kartiert mit einer Fläche von ca. 60 ha, sowie **Ettringen-Kreuzwiesen**, östlich von Kirch-Siebnach, mit einer Fläche von ca. 71 **ha sind im vorgelegten Entwurf zum zweiten Beteiligungsverfahren nicht mehr enthalten.**

Aus Sicht der Verwaltung sind auch weiterhin Belange und Interessen der Gemeinde Langerringen durch die Änderung nicht berührt und betroffen.

Diskussionsverlauf:
Nach den Ausführungen des Sachverhalts durch den Vorsitzenden ergeben sich auf Nachfrage keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen aus dem Gremium.

Beschluss:
Durch die Teilfortschreibung Windenergie des Regionalplans Donau-Iller sind Belange und Interessen der Gemeinde Langerringen nicht berührt und betroffen. Eine Stellungnahme wird daher nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

5. Genehmigung von Bauvorhaben

5.1 Tektur zur Nachgenehmigung von drei Nebenanlagen (Carport, Garage und Lagerplatz), Flur-Nr. 28/2, Römerstraße 3, Gemarkung Schwabmühlhausen

Sachverhalt:
Bauantrag zur Tektur zur Nachgenehmigung von drei Nebenanlagen (Carport, Garage und Lagerplatz), Fl. Nr. 28/2, Römerstraße 3, Gemarkung Schwabmühlhausen

Das gemeindliche Einvernehmen wurde bereits in der Gemeinderatssitzung vom 15.02.2024 erteilt. Eine Baugenehmigung durch das Landratsamt Augsburg am 14.03.2025 hierfür erteilt. Nach Einmessung der Gebäude hat sich jedoch ergeben, dass die Lage der drei Nebenanlagen nicht korrekt gezeichnet war. Daher nun die Einreichung der Tektur hierzu. Für das Bauvorhaben ist eine Abweichung nach der Bay. Bauordnung von den Abstandflächen erforderlich. Die betroffenen Nachbarn haben hierzu Ihre Zustimmung erteilt.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und ist 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.

Maßnahmen zur Herstellung notwendiger bzw. zur Änderung bestehender Grundstückszufahrten (insbesondere Gehweganpassungen/-anhebungen) im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Kostenübernahmevereinbarung ist daher nicht notwendig.

Ebenso ist Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Dass das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird. Ein Entwässerungsplan fehlt.

Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen und die Erteilung der Baugenehmigung unter folgender Voraussetzung zu erteilen bzw. zu befürworten:

- Das durch die Entwässerung von Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Das Landratsamt Augsburg der isolierten Abweichung bezüglich der Abstandsflächen ebenfalls zustimmt.

Diskussionsverlauf:
Nach den Ausführungen des Sachverhalts durch den Vorsitzenden ergeben sich auf Nachfrage keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen aus dem Gremium

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen und die Erteilung der Baugenehmigung wird unter folgender Voraussetzung erteilt bzw. befürwortet:

- Das durch die Entwässerung von Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

- Das Landratsamt Augsburg der isolierten Abweichung bezüglich der Abstandsflächen ebenfalls zustimmt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

5.2 Neubau eines Mehrfamilienhauses (6 WE) und 12 Stellplätzen (Davon 5 als Carport) Fl. Nr. 2836/3, Hochfeldsraße 12, Gemarkung Langerringen

Sachverhalt:
Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (6WE) und 12 Stellplätzen (Davon5 als Carport), Fl. Nr. 2836/3, Gemarkung Langerringen, Hochfeldstraße 12

Das Hauptgebäude wird mit einer Grundfläche von 22,50m x 10,50m und einer Gebäudeoberkante von 11,52m errichtet. Das Dach erhält eine Dachneigung von 45 Grad. Die ermittelte Grundflächenzahl beträgt 0,70, die Geschossflächenzahl 0,43. Das Hauptgebäude ist westlich ausgerichtet die Stellplätze und Carports sind im östlichen Bereich des Grundstück vorgesehen. Ein Entwässerungsplan liegt dem Bauvorhaben nicht bei.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und ist 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 Gebäude, sowie die Errichtung der Stellplätze halten die Vorgaben des Innenentwicklungskonzepts der Gemeinde Langerringen ein.

Maßnahmen zur Herstellung notwendiger bzw. zur Änderung bestehender Grundstückszufahrten (insbesondere Gehweganpassungen/-anhebungen) im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind (nicht) erforderlich. Eine diesbezügliche Kostenübernahmevereinbarung ist daher nicht notwendig.

Ebenso ist Voraussetzung für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. Dass das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird. Ein Entwässerungsplan fehlt.

Die Verwaltung schlägt vor, dass gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sowie die Erteilung der Baugenehmigung zu befürworten unter der folgenden Voraussetzung:

- Das durch die Entwässerung von Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist zu versickern. Ein Entwässerungsplan ist nachzureichen.

Diskussionsverlauf:
Der Vorsitzende führt den Sachverhalt aus. Ein Mitglied des Gemeinderats ist der Ansicht, dass sich das Verkehrsaufkommen bei einem Mehrfamilienhaus mit 6 WE erhöhen könnte. Der Vorsitzende antwortet, dass dies bei nur 6 WE bei rechtlicher Bewertung trotz des fehlenden

Erschließungsausbaus im Bereich der Hochfeldstraße dem beantragten Baurecht nicht entgegengehalten werden könne.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt, sowie die Erteilung der Baugenehmigung wird unter der folgenden Voraussetzung befürwortet, dass das durch die Entwässerung von Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Ein Entwässerungsplan ist nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

5.3 Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Garagen und Stellplätzen, Fl. Nr. 2820/2, Hochfeldstraße 48, Gemarkung Langerringen

Sachverhalt:
Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Garagen und Stellplätzen, Flur Nr. 2820 der Gemarkung Langerringen, Hochfeldstraße 48

Der Gemeinderat hat bereits über formlose Bauvoranfragen am 18.07.2024 und am 26.06.2024 beraten. Diese wurden jeweils nicht in Aussicht gestellt. Das Bauvorhaben wurde nun wie folgt angepasst:

Das Gebäude wird mit einer Grundfläche von 18,34 m x 11,74m und einer Gebäudeoberkante von 10,15m errichtet. Im Obergeschoss entsteht ein Kniestock von 1,25 m und eine Dachneigung von 45 Grad. An der östlichen Grundstücksgrenze entstehen vier Garagen, sowie ein Fahrrad und Tonnenhaus. Des Weiteren werden 6 ungedeckte offene Stellplätze errichtet. Am Obergeschoss sind auf der Südseite zwei Balkone geplant. Im Dachgeschoss auf der Ostseite ein weiterer Balkon. Ein Entwässerungsplan ist beigefügt, das Niederschlagswasser wird versickert mittels Rigole. Für die Errichtung der Garagen und des Fahrradhauses ist eine Abweichung nach Art. 63 BayBO notwendig. Der betroffene östliche Nachbar hat dem Bauvorhaben zugestimmt. Ein Entwässerungsplan ist beigefügt, das Niederschlagswasser wird versickert mittels Rigole.

Da nun geplante Bauvorhaben ist deutlich kleiner (Höhe) als in der letzten Bauvoranfrage. Die Planung wie nun vorgelegt mit dem Kreisbaumeister abgestimmt.

Vorgaben des Innenentwicklungskonzeptes der Gemeinde Langerringen sind teilweise berücksichtigt und umgesetzt. Die Garagen und Stellplätze werden an der östlichen Grundstücksgrenze errichtet abgewandt von der Straße.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und ist 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.

Maßnahmen zur Herstellung notwendiger bzw. zur Änderung bestehender Grundstückszufahrten (insbesondere Gehweganpassungen/-anhebungen) im Bereich

öffentlicher Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Eine diesbezügliche Kostenübernahmevereinbarung ist daher nicht notwendig.

Die Verwaltung schlägt vor, das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Voraussetzung zu erteilen:

- Die beantragte isolierte Abweichung für die Garagen wird vom Landratsamt Augsburg erteilt,

sowie die Erteilung der Baugenehmigung befürwortet.

Diskussionsverlauf:
Nach den Ausführungen des Sachverhalts durch den Vorsitzenden ergeben sich keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen aus dem Gremium.

Beschluss:
Das Gremium erteilt das gemeindliche Einvernehmen unter folgender Voraussetzungen:

- Die beantragte isolierte Abweichung für die Garagen wird vom Landratsamt Augsburg erteilt, sowie die Erteilung der Baugenehmigung wird befürwortet.
- Das durch die Entwässerung von Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

5.4 Bauvoranfrage, Neubau eines Vierfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl. Nr. 213/3, Gemarkung Langerringen, Tegelbergweg 9

Sachverhalt:
Beantragt ist die Bauvoranfrage eines Vierfamilienhauses mit Einliegerwohnung, auf dem Grundstück Fl. Nr. 213/3 der Gemarkung Langerringen.

Geplant ist ein Vierfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung im Untergeschoss. Das Hauptgebäude wird voraussichtlich mit einer Grundfläche von 19,99m x 10,99m, einer Wandhöhe von 5,82m und einer Gebäudeoberkante von 8,04m errichtet. Es ist ein Walmdach geplant mit einer Neigung von ca. 22 Grad. Die notwendigen Stellplätze sind an der Nordseite jeweils vorgesehen. Die beigefügte Grundflächenzahlberechnung für Hauptnutzungen gemäß Antrag beträgt 0,26. Zulässig laut Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,3. Mitzurechnen sind jedoch die Terrassen, der Lichthof und die Außentreppen. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige Grundfläche (sog. GRZ II) beträgt 0,45. Bei der Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl II die Zufahrten und Rangierflächen. Bei einer Grundstücksfläche von 891qm sind daher max. 401qm nach dem Bebauungsplan Nr. 25 „An der Hurlacher Straße“ überbaubar. In der Bauvoranfrage bereits eine überbaute Grundfläche von ca. 360qm dargestellt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „An der Hurlacher Straße“. Das Vorhaben ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen. Auf Grundlage der

eingereichten Unterlagen ist das Vorhaben nur unter Zulassung von Befreiungen nach § 31 BauGB möglich. Gemäß Bebauungsplan ist auf dem Grundstück die Errichtung von zwei Doppelhaushälften zulässig. Nach Nr. 6 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans sind je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Geplant ist nun ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten. Nach Prüfung durch die Verwaltung wird für das geplante Bauvorhaben voraussichtlich auch eine Befreiung von der festgesetzten Grundflächenzahl notwendig.

Das Gremium hat darüber zu entscheiden, ob die beantragten Befreiung von der Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten für die Bauvoranfrage in Aussicht gestellt werden.

Diskussionsverlauf:
Der Vorsitzende führt den Sachverhalt aus und erläutert nochmals die vier notwendigen Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplans, nämlich bzgl. der GFZ I und II, bzgl. der Baugrenzen und bzgl. der Anzahl der WE. Er führt dazu aus, dass bislang bei neu geplanten Baugebieten derlei Abweichungen nicht gestattet wurden. Nur bei Bebauungsplänen die älter als 20 Jahre sind, habe man zwischenzeitlich mehrere Abweichungen gestattet. Dabei handelte es sich beispielsweise um Aufstockungen oder zeitgemäß Abweichungen vom Gebäudetyp. Da sich andere Käufer insbesondere z. B. in der Nachbarschaft auf eine gewisse Gültigkeitsdauer der geltenden Regeln verlassen werden, empfiehlt der Vorsitzende, an dieser Verwaltungspraxis festzuhalten. Zudem sei zu erwarten, dass von fünf WE mehr Auswirkungen auf die Umgebung bzw. Nachbarschaft ausgehen werden, als von vier WE, sodass nachteilige Auswirkungen zugunsten des privaten Interesses des Antragstellers entstehen könnten. Überdies habe man bislang insbesondere bei den Festsetzungen zur GFZ im Interesse eines begrenzten Maßes am Bodenversiegelung konsequent keine Ausnahmen erteilt. Das entsprechende Vorgehen auch im vorliegenden Fall sei daher auch eine Frage der Gleichbehandlung und Gerechtigkeit. Auf Nachfrage des Vorsitzenden ergeben sich lediglich einige zustimmende Wortmeldungen.

Beschluss:
Die erforderlichen Befreiungen für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstück Flur Nr. 213/3, Gemarkung Langerringen, Tegelbergweg 9 gemäß dem Antrag auf Bauvoranfrage werden in Aussicht gestellt.

Abstimmungsergebnis: 0 : 12

6. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 16.10.2025

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

Beschluss:

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 16.10.2025 wird anerkannt und genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

7. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 06.11.2025

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

Beschluss:
Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 06.11.2025 wird anerkannt und genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

8. Sonstiges, Wünsche, Anfragen

Um 20:10 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

Gemeinde Langerringen

Marcus Knoll
Vorsitzender

Jantzen
Schriftführer/in