GEMEINDE
LANGERRINGEN

Satzung Nr. 1 der Gemeinde Langerringen über ein besonderes Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Ortsteil Schwabmühlhausen westlich der Großkitzighofer Straße

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I SNr. 394) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl.S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 und 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2026 (GVBl. S. 376), erlässt die Gemeinde Langerringen folgende Satzung:

§ 1
Zweck der Satzung

Die Gemeinde Langerringen zieht im Ortsteil Schwabmühlhausen westlich der Großkitzighofer Straße städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden durch diese Satzung Flächen bezeichnet, an denen der Gemeinde Langerringen ein Vorkaufsrecht zusteht, soweit Sie nicht bereits Eigentümerin der Flächen ist.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfassen die Flurstücke Nrn. 101, 101/1, 102, 102/1, 102/2 und 112 der Gemarkung Schwabmühlhausen.

(2) Das Vorkaufsrecht erfasste Gebiet ist im Lageplan (Anlage zur Satzung) dargestellt. Der Lageplan ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung.

(3) Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Langerringen
Langerringen, den 28.08.2026

Marcus Knoll
Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE LANGERRINGEN

GEMEINDE
LANGERRINGEN

Begründung des Erlasses der Satzung Nr. 1 der Gemeinde Langerringen über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 1 im Ortsteil Schwabmühlhausen westlich der Großkitzighofer Straße

Nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde Langerringen in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen einbeziehen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht.

Das durch die Vorkaufsrechtssatzung begründete Vorkaufsrecht ergänzt, die allgemeinen Vorkaufsrechte der Gemeinde Langerringen, die in den Fällen der § 24 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 Baugesetzbuch bestehen.

Die Zielsetzung der Vorkaufsrechtssatzung besteht darin, mittels Grunderwerbs durch die Gemeinde Langerringen oder die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, die Realisierung von städtebaulichen Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten.

Die Gemeinde Langerringen hat sich schon länger mit der Innerörtlichen Entwicklung beschäftigt und für den Hauptort Langerringen bereits ein Innenentwicklungskonzept mit Handlungsempfehlungen und konkreten Planungen für eine nachhaltige Ortsentwicklung erstellt. Im Rahmen des Innenentwicklungskonzeptes für den Hauptort wurden die Zielsetzungen der Gemeinde über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse erhoben und Zusammenhänge sowie anzustrebende zukünftige Handlungsempfehlungen definiert.

Der Ortsteil Schwabmühlhausen wurde jedoch beim Innenentwicklungskonzept nicht untersucht. Jedoch wird die Gemeinde Langerringen diese Handlungsempfehlungen auch in den Ortsteilen wenn möglich umsetzen.

Es werden folgende weitere Planungsabsichten, sowie Ziele und Zwecke definiert:

- Erlebbarbeit der Singold stärken (öffentliche Zugänglichkeit der Uferbereiche ermöglichen, Aufenthaltsqualität der begleitenden Uferzonen erhöhen)
- Nachverdichtung unter Berücksichtigung und Erhaltung der dörflich geprägten Bebauungs- und Freiflächenstruktur
- Schaffung von neuen öffentlichen Freiflächen unter Einbeziehung der Singold

Des Weiteren besteht in der Gemeinde Langerringen ein erheblicher Handlungsbedarf an Miet- und Eigentumswohnungen für Bevölkerungsschichten mit mittleren und niedrigeren Einkommen. Es ist verfassungsrechtlich (Art. 106 Abs. 2 BV) und städtebaulich (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) Aufgabe der Gemeinde, solche Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen mit ausreichend Wohnraum zu versorgen. Die besondere Eignung der Fläche ergibt sich aus der hier zentral gelegenen Ortslage. Da jedoch die Möglichkeit in der Gemeinde, über Bebauungspläne verbindliche Vorgaben zu machen, sehr eingeschränkt ist, wird die Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels durch den Flächenerwerb der Gemeinde deutlich erweitert. Während Private naturgemäß darauf ausgerichtet sich, den maximalen Gewinn zu realisieren, kann die Gemeinde im Rahmen eines Flächenerwerbs und etwaiger staatlicher Förderungen eine Bebauung umsetzen, die sich gerade daran orientiert, günstige Miet- und Eigentumswohnungen für die Bevölkerung zu realisieren. Somit besteht ein Sicherungsbedürfnis, das erst und nur durch die Vorkaufsrechtssatzung umgesetzt werden kann.

GEMEINDE
LANGERRINGEN

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass sie mit dem Erlass der Vorkaufsrechtssatzung in den regulären Grundstücksverkehr eingreift bzw. eingreifen kann. Sie hält jedoch dieses planerische Sicherungsmittel jedoch für geeignet und erforderlich, um auf der genannten Flurnummern die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern und um zukünftig tatsächlich zentrumsnahe Miet- und Eigentumswohnungen und öffentliche Grünflächen entlang der Singold schaffen zu können. Der Grunderwerb kann die Umsetzung der geplanten Nutzungszwecke erleichtern und beschleunigen.

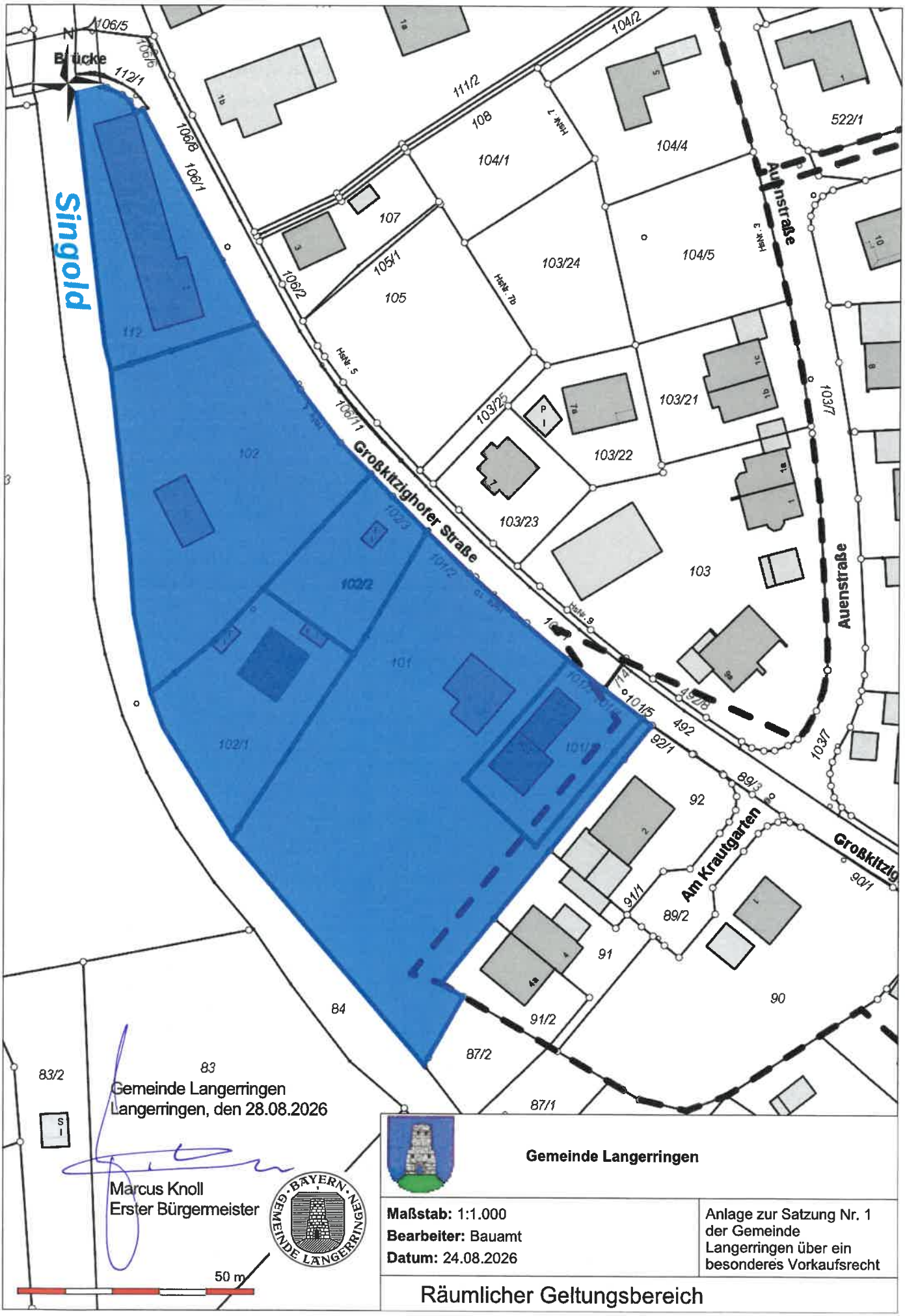
Daher wird die Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Ortsteil Schwabmühlhausen westliche der Großkitzighofer Straße erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. An den durch die Satzung bezeichneten Flächen besteht für die Gemeinde die Möglichkeit das Vorkaufsrecht auszuüben. Bezüglich der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts ist die Gemeinde frei, auch dann, wenn die Voraussetzungen für die Ausübung vorliegen.

Ein besonderes städtebauliches Vorkaufsrecht wird begründet, um bereits zum jetzigen oder zu einem späteren Zeitpunkt zum Verkauf stehende Flächen zu erwerben, die für die Realisierung der Planungsabsichten der Gemeinde erforderlich sind. Um für den Geltungsbereich der Satzung langfristig eine städtebauliche Aufwertung und gesamthafte Umsetzung eines Planungskonzeptes zu ermöglichen, ist daher der frühzeitige Erwerb der hierfür erforderlichen Grundstücksflächen von wesentlicher Bedeutung. Darüber hinaus sollen Bodenspekulationen, die evtl. im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung zu befürchten sind, verhindert werden. Ferner soll der Grunderwerb für Bodenordnungsmaßnahmen zu Verbesserung von unzugänglich und schwierigen Erschließungsverhältnissen erleichtert werden.

Die tatbestandlichen Anforderungen an den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den genannten Geltungsbereich sind erfüllt. Die angestrebten städtebaulichen Ziele sind hiermit begründet. Um die beabsichtigten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zu sichern, ist eine Vorkaufsrechtssatzung erforderlich.

Langerringen, den 28.08.2026

Marcus Knoll
Erster Bürgermeister



Gemeinde Langerringen
Langerringen, den 28.08.2026

Marcus Knoll
Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE LANGERRINGEN

Gemeinde Langerringen

Maßstab: 1:1.000 **Bearbeiter:** Bauamt **Datum:** 24.08.2026	Anlage zur Satzung Nr. 1 der Gemeinde Langerringen über ein besonderes Vorkaufsrecht

Räumlicher Geltungsbereich