

# Gemeinde Langerringen



## NIEDERSCHRIFT über die öffentliche

### Sitzung des Gemeinderates

vom 5. März 2026  
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  
Irmgard Betten  
Lukas Bucher  
Tobias Erhart  
Herbert Graßl  
Enno Hörsgen  
Ralph Maier  
Gregor Rager  
Herbert Rogg  
Dr. Andreas Rohrer  
Herbert Rupprecht  
Karl Schaffner  
Klaus Tochtermann

anwesend ab 19:04 Uhr

anwesend ab 19:11 Uhr

#### Entschuldigt

Barbara Rösner  
Thomas Vogt

## **Öffentliche Sitzung**

1. 8. Änderung des Flächennutzungsplans
  - 1.1 Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
  - 1.2 Billigungs- und Verfahrensbeschluss nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
2. Neufassung Bebauungsplan Nr. 18 "Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie"
  - 2.1 Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
  - 2.2 Billigungs- und Verfahrensbeschluss nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
3. Genehmigung von Bauvorhaben
  - 3.1 Neubau eines Vierfamilienhauses, Flur Nr. 213/3, Gemarkung Langerringen, Tegelbergweg 9
  - 3.2 förmliche Bauvoranfrage, Umnutzung der ehemaligen Vogtmühle, Flur Nr. 40, Gemarkung Langerringen, Schwabmühlhauser Straße 40
  - 3.3 Abbruch eines ehem. landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit drei WE an das best. Wohnhaus, Fl. Nr. 29, Gemarkung Gennach, Bgm.-Fischer-Straße 27
4. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 05.02.2026
5. Sonstiges, Wünsche, Anfragen

## Öffentliche Sitzung

### 1. 8. Änderung des Flächennutzungsplans

#### 1.1 Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

##### **Sachverhalt:**

Die Firma Avantor (ehemals Ritter) beabsichtigt den bestehenden Betriebsitz zu erweitern. Bereits in der Gemeinderatssitzung vom 11. Dezember 2026 wurde hierzu ein Änderungsbeschluss gefasst. Im RIS ist nun der Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05. März 2026 eingestellt. Vom Architektur- und Stadtplanungsbüro Hörner & Partner aus Schongau erläutert voraussichtlich Herr Zichner in der Sitzung die geplante Änderung.

##### **Diskussionsverlauf:**

Herr Hörner und Herr Zichner vom Architekturbüro Hörner & Partner erläutern die im RIS eingestellte 8. Änderung des FNP und in dem Zuge auch bereits die Planung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Südlich Fa. Ritter“, die im Parallelverfahren erfolgen soll und unter TOP 2.1 und 2.2 Gegenstand der Beratungen ist. Ein Mitglied des Gemeinderats erkundigt sich, ob sich die Höhe des Hochregallagers mit 19,80 m auf den Bebauungsplan Nr. 18 auswirkt. Herr Hörner verneinte dies und erklärt hierzu, dass die Höhenfestsetzung bei allen anderen Gebäuden bei 12,50 m liegt. Überdies werden verschiedene weitere Fragen zur Planung geklärt. Der Vorsitzende verwies darauf, dass vor dem nächsten Verfahrensschritt der naturschutzfachliche Ausgleich und die Entschädigung der damit verbundenen Kosten noch zu klären und zu regeln sind. Nach den weiteren Ausführungen von Herrn Hörner ergeben sich auf Nachfrage des Vorsitzenden keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen.

##### **Beschluss:**

Das Gremium beschließt die Durchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05. März 2026.

**Abstimmungsergebnis:** 15 : 0

#### 1.2 Billigungs- und Verfahrensbeschluss nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

##### **Sachverhalt:**

Der Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05. März 2026 ist im RIS eingestellt.

##### **Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende verweist auf die Beratung unter TOP 1.1. Auf Nachfrage des Vorsitzenden ergeben sich keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen aus dem Gremium.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung in der Fassung vom 05. März 2026. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

## **2. Neufassung Bebauungsplan Nr. 18 "Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie"**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2025 wurde bereits die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Südlich Fa. Ritter“ beschlossen. Im RIS sind nun die Vorentwürfe für eine Neufassung des Bebauungsplans Nr. 18 „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“ mit Textteil, Begründung und Grünordnungsplan in der Fassung vom 05. März 2026 vor. Vom Architektur- und Stadtplanungsbüro Hörner & Partner aus Schongau stellt Herr Zichner die Entwürfe dem Gremium vor.

#### **Diskussionsverlauf:**

Infolge der Beratung der Planung auch im Hinblick auf die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Südlich Fa. Ritter“ unter TOP 1.1 und 1.2 ergaben sich auf Nachfrage des Vorsitzenden keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen aus dem Gremium.

#### **Beschluss:**

Das Gremium beschließt Die Durchführung für die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 18 „Zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie“ gemäß dem Vorentwurf, mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 05.03.2026.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

### **2.2 Billigungs- und Verfahrensbeschluss nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Der Vorentwurf der Neufassung des Bebauungsplans Nr. 18 „Erweiterung Gewerbegebiet zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 05. März 2026 ist im RIS als Anlage beigefügt.

#### **Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende verweist auf die Beratung unter TOP 1.1. Auf Nachfrage des Vorsitzenden ergeben sich keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen aus dem Gremium.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf der Neufassung des Bebauungsplans Nr. 18 „Erweiterung Gewerbegebiet zwischen Kaufbeurer Straße, Schwabmünchen und Bahnlinie mit Textteil und Begründung in der Fassung vom 05. März 2026. Die Verwaltung wird beauftragt das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:** 15 : 0

**3. Genehmigung von Bauvorhaben****3.1 Neubau eines Vierfamilienhauses, Flur Nr. 213/3, Gemarkung Langerringen, Tegelbergweg 9****Sachverhalt:**

**Beantragt ist die Genehmigung zum Neubau eines Vierfamilienhauses, Flur Nr. 213/3, Gemarkung Langerringen, Tegelbergweg 9.**

Das Vierfamilienhaus wird errichtet mit einer Grundfläche von 17,99m x 12,49m, Walmdach mit einer Dachneigung von 22 Grad und einer Gebäudeoberkante von 8,53m. Die Stellplätze werden jeweils in zwei Gruppen dargestellt. Eine Absenkung eines Bordsteins ist nicht erforderlich. Der Entwässerungsplan ist beigefügt. Über das Bauvorhaben wurde bereits in formlosen Bauvoranfragen beraten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. Nr. 25 „An der Hurlacher Straße“ vom 09. 06.2015. Das Vorhaben ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen. Für das Vorhaben ist eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig. Zulässig sind nach Nr. 6 des Bebauungsplans nur Einzelhäuser, sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt die beantragte Befreiung auch auf Grundlage der bereits gestellten Bauvoranfragen, die in Aussicht gestellt wurden zu erteilen. Grundsätzlich ist nach Bebauungsplan auf dem Grundstück ein Doppelhaus mit zwei Wohnungen zulässig, daher wurde die Befreiung für die Erteilung nach Nr. 6 des Bebauungsplans bereits in Aussicht gestellt, da hier nicht mehr Wohneinheiten entstehen wie zulässig, jedoch nur ein Treppenhaus und ein Eingang gebaut werden. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen des Bebauungsplans werden eingehalten. Weitere Befreiungen sind nicht notwendig.

**Diskussionsverlauf:**

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

**Beschluss:**

Dem vorliegenden Bauantrag wird zugestimmt. Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie das gemeindliche Einvernehmen werden erteilt. Die Erteilung der Baugenehmigung wird befürwortet.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 1**

### **3.2 förmliche Bauvoranfrage, Umnutzung der ehemaligen Vogtmühle, Flur Nr. 40, Gemarkung Langerringen, Schwabmühlhauser Straße 40**

#### **Sachverhalt:**

**Förmliche Bauvoranfrage, Umnutzung der ehemaligen Vogtmühle, Flur Nr. 40, Gemarkung Langerringen, Schwabmühlhauser Straße 40**

Die Bauherren beabsichtigen das bestehende Mühlengebäude auf der Flur Nr. 162, Gemarkung Langerringen einer neuen Nutzung zuzuführen. Der bisher gewerblich genutzte Mühlenturm soll zu einem Wohngebäude umgenutzt werden. Der am Mühlenturm anschließende Turm des Getreidespeichers soll durch einen Neubau in gleicher Kubatur ersetzt werden. Im RIS sind die Entwurfspläne beigefügt.

Bauantragsunterlagen inkl. Genehmigungsvermerk konnten für die betroffenen, bestehenden Gebäudeteile amtsintern vom Landratsamt Augsburg trotz intensiver Recherche nicht aufgefunden werden, weshalb ein genehmigter Bestandsschutz aktuell nicht nachgewiesen werden kann.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und aus Sicht der Verwaltung **nicht** zulässig, denn es fügt sich nach Art und Maß nicht in die Umgebungsbebauung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Da keine genehmigten Bestandsunterlagen vorliegen ist auch eine Genehmigung nach § 34 Abs. 3a Buchstabe 1 BauGB aus Sicht der Verwaltung nicht möglich. Da hier jedoch eine reine Wohnnutzung geplant ist, wäre eine Zulassung für das geplante Vorhaben nach § 34 Abs. 3b (sog. Bauturbo) BauGB möglich.

In § 36 a BauGB ist geregelt, dass Vorhaben nach § 34 Abs. 3b BauGB nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig sind. Die Gemeinde kann die Zustimmung erteilen, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabensträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung einer Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Das geplante Vorhaben liegt ebenfalls im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Langerringen vom 11.12.2025 und entspricht nicht den städtebaulichen Zielen dieser Satzung. Die Ermöglichung des Vorhabens mithilfe des sog. Bauturbos hätte als Präzedenzfall daher eine völlige Ausuferung der städtebauliche Prägung des Umfelds entgegen den Zielen der Erhaltungssatzung zur Folge.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen daher erhebliche Bedenken gegen die geplante Nutzungsänderung, sowie zu dem Teilneubau, da diese nicht den städtebaulichen Zielen der Erhaltungssatzung der Gemeinde Langerringen entsprechen. Überdies fehlt ohnehin ein

zweiter baulicher Rettungsweg, wobei dies aufgrund der städtebaulichen Aspekte dahingestellt bleiben kann.

Nach der Recherche des Landratsamtes fehlen genehmigte Bestandsunterlagen. Es können somit voraussichtlich die erforderlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung nicht eingehalten werden und eine Abweichung nach Art. 63 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Ersatzneubau durch die fehlenden Bestandsunterlagen ist voraussichtlich nicht möglich.

Der Gemeinderat hat darüber zu beraten und beschließen, ob eine Zustimmung nach § 34 Abs. 3b BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB in Aussicht gestellt wird.

**Diskussionsverlauf:**

Der Vorsitzende führt den Sachverhalt aus und erläutert nochmals ausführlich die Gründe für die Einordnung des Vorhabens seitens der Verwaltung, wie im Sachverhaltsvortrag bereits geschildert. Ein Mitglied des Gemeinderats befürchtet, wenn kein Umbau stattfindet, dann bleibt die Vogtmühle voraussichtlich eine Ruine. Da die Vogtmühle für ein Wohngebäude zu hoch ist, schlägt ein anderes Mitglied des Gemeinderats vor, das die oberen Geschosse der Mühle zurück zu bauen. Ein weiteres Mitglied des Gemeinderats bemängelt, dass keine Stellplätze nachgewiesen sind. Mehrheitlich zeigen sich die Mitglieder des Gemeinderats darüber einig, dass der geplante Umbau der Vogtmühle zu einem Wohngebäude in dieser Höhe nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht. Auf Nachfrage des Vorsitzenden ergeben sich keine weiteren Fragen oder Wortmeldungen aus dem Gremium.

**Beschluss:**

Für die förmliche Bauvoranfrage zur Umnutzung der ehemaligen Vogtmühle in vorgelegter Form wird eine Zustimmung nach § 34 Abs. 3b BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB in Aussicht gestellt.

**Abstimmungsergebnis: 0 : 15**

**3.3 Abbruch eines ehem. landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit drei WE an das best. Wohnhaus, Fl. Nr. 29, Gemarkung Gennach, Bgm.-Fischer-Straße 27**

**Sachverhalt:**

**Bauantrag zum Abbruch eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten an das bestehende Wohnhaus, Fl. Nr. 29, Gemarkung Gennach, Bgm.-Fischer-Straße 27**

Ein bestehendes ehemaliges landwirtschaftliche Betriebsgebäude wird abgerissen. An dieser Stelle wird ein neues Wohngebäude mit einer Länge von 18,11m x 10,87m neu errichtet, mit drei Wohneinheiten. Es wird mit Satteldach mit einer Neigung von 42 Grad und einer Gebäudeoberkante von 11,64m errichtet. Die Abstandsflächen sind auf dem Grundstück nachgewiesen. Das Oberflächenwasser wird entsprechend dem Entwässerungsplan versickert. Insgesamt sind neun Stellplätze ausgezeichnet. Vier davon über eine neue Grundstückszufahrt über die bestehende Dorfstraße

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) in der Dorfstraße sind erforderlich. Eine diesbezügliche Kostenübernahmevereinbarung ist daher notwendig.

Die Verwaltung schlägt daher vor, unter folgender Bedingung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und die Erteilung der Baugenehmigung zu befürworten:

- Die Kostenübernahmevereinbarung bezüglich der notwendigen Maßnahmen zur Herstellung bzw. Änderung bestehender Grundstückszufahrten zwischen der Gemeinde Langerringen und dem/den Bauantragstellern zustande gekommen ist.

**Diskussionsverlauf:**

Nach den Erläuterungen 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 Bedingung erteilt:

- Die Kostenübernahmevereinbarung bezüglich der notwendigen Maßnahmen zur Herstellung bzw. Änderung bestehender Grundstückszufahrten zwischen der Gemeinde Langerringen und dem/den Bauantragstellern zustande gekommen ist.

**Abstimmungsergebnis: 14 : 0**

Zweiter Bürgermeister Stefan Baur wurde wegen persönlicher Betroffenheit von der Abstimmung ausgeschlossen.

**4. Genehmigung der öffentlichen Sitzungsniederschrift vom 05.02.2026**

**Diskussionsverlauf:**

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

**Beschluss:**

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 05.02.2026 wird anerkannt und genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 15 : 0**

## 5. Sonstiges, Wünsche, Anfragen

### Sachverhalt:

./.

### Diskussionsverlauf:

#### Veranstaltungshinweis:

Der Vorsitzende weist auf die Veranstaltung Schwammforum am 09.03.2026 im Gemeindezentrum am 09.03.2026 hin und bittet um Anmeldung über den QR-Code auf der Einladung.

#### Bauarbeiten Hochfeldstraße:

Ein Mitglied des Gemeinderats berichtet über den schlechten Zustand der Hochfeldstraße seit den Bauarbeiten der Fernwärmeleitung. Die Straße ist seitdem höher, teilweise bleibe Niederschlag in Mulden auf der Straße stehen oder läuft in die Einfahrten der anliegenden Grundstücke. Die Fahrspur müsse befestigt werden. Der Vorsitzende teilt mit, dass der schlechte Zustand bekannt sei. Die Instandsetzung mache allerdings erst Sinn, wenn die Rohbaumaßnahmen der an der Hochfeldstraße im relevanten Bereich laufenden Baustelle erledigt seien.

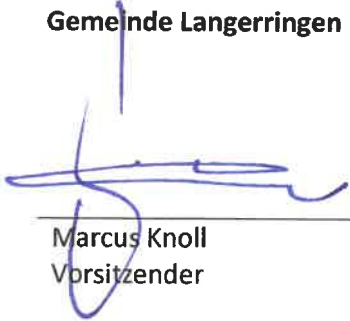
#### Sperrung der Untermeitinger Straße

Der Vorsitzende informiert, dass aufgrund der Verlegung der Fernwärmeleitung die Untermeitinger Straße vom 16.03. bis einschließlich 20.03.2026 komplett gesperrt wird. Um Schleichverkehr über Feldwege zu vermeiden, werde die Untermeitinger Straße zusätzlich mit einem Kieshaufen an der Grenze der Gemarkung Untermeitingen gesperrt. Dies werde auch noch öffentliche bekannt gemacht.

Um 20:04 Uhr wurde die Sitzung geschlossen.

Für die Richtigkeit der Niederschrift

**Gemeinde Langerringen**



---

Marcus Knoll  
Vorsitzender



---

Jantzen  
Schriftführer/in