



**2. Satzung**  
**zur Begründung von besonderen Vorkaufsrechten**  
**der Gemeinde Lengenwang**  
**(Vorkaufssatzung)**

**Vom 28. Mai 2026**

Aufgrund von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) erlässt die Gemeinde Lengenwang folgende

**SATZUNG**  
**über die Begründung von besonderen Vorkaufsrechten:**

**§ 1 Städtebauliche Maßnahmen**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird ein Vorkaufsrecht für die in der Anlage dargestellten und in § 2 genannten Flächen begründet. Die Gemeinde verfolgt mit dieser Satzung insbesondere folgende städtebaulichen Ziele:

1. Sicherung und Vorbereitung von städtebaulichen Maßnahmen zur Schaffung von Wohnangeboten, die den dringenden Bedürfnissen nach Wohnraumversorgung von Personen, vorwiegend Familien mit örtlichen Wohnraumversorgungsproblemen nach einer dauerhaften, nachhaltigen Sesshaftigkeit in der Gemeinde Rechnung trägt. Damit soll der dringende Bedarf nach solchen Wohnangeboten im Gemeindegebiet sukzessive reduziert bzw. gelindert werden. Gleichzeitig will die Gemeinde den Anforderungen nach Flächensparen, vorrangiger Innenentwicklung und Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten im innerörtlichen Bereich mit vorhandener bzw. kostengünstiger Erschließung und damit bezahlbaren Baugrundstücken Rechnung tragen.
2. Aktivierung von vorhandenen, unbebauten Misch- und Gewerbebauflächen im innerörtlichen Gemeindegebiet aus den gleichen städtebaulichen Gründen wie unter Ziffer 1 ausgeführt.

**§ 2 Geltungsbereich**

Die Satzung umfasst die in den nachfolgenden Absätzen aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Lengenwang:

1451, 1451/6, 1451/7, 1455, 1457, 1457/19, 1462/2, 1462/3, 1463/4, 1464/1, 2319, 2319/2, 1574/1 (Teilfläche lt. beiliegender Anlage 1), 1574/10 und 2242 (Teilfläche laut beiliegender Anlage 1).

Der Geltungsbereich des Ausübungsbereichs der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan in der Anlage 1, der Bestandteil dieser Satzung ist.



### **§ 3 Besonderes Vorkaufsrecht**

- (1) Im räumlichen Geltungsbereich nach § 2 Abs. 1 dieser Vorkaufssatzung steht der Gemeinde Lengenwang ein Vorkaufsrecht an allen nachfolgend aufgeführten Grundstücken zu.
- (2) Im räumlichen Geltungsbereich nach § 2 Abs. 2 dieser Vorkaufssatzung plant die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen zur Schaffung von weiteren Wohnbauflächen zur Linderung der bestehenden örtlichen Wohnraumversorgungsproblemen; ihr steht deshalb dort ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu.
- (3) Im räumlichen Geltungsbereich nach § 2 Abs. 3 dieser Vorkaufssatzung beabsichtigt die Gemeinde durch Bebauungsplan bestehende Baurechte für gewerbliche Grundstücke zu aktivieren. Nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB steht der Gemeinde Lengenwang ein Vorkaufsrecht an allen enthaltenen Grundstücken zu.
- (4) Sofern der Gemeinde für die Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich dieser Vorkaufssatzung ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 (1) BauGB zusteht, findet diese Satzung keine Anwendung.
- (5) Der Verkäufer eines Grundstückes hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrages unverzüglich mitzuteilen; die Mitteilung des Verkäufers wird durch die Mitteilung des Käufers oder eines Beauftragten (z.B. Notar) ersetzt. Das Grundbuchamt darf bei Kaufverträgen den Käufer nur in das Grundbuch eintragen, wenn ihm die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts nachgewiesen wurde.

### **§ 4 Inkrafttreten der Vorkaufssatzung**

Diese Satzung tritt mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Lengenwang, 28. Mai 2026

**GEMEINDE LENGENWANG**

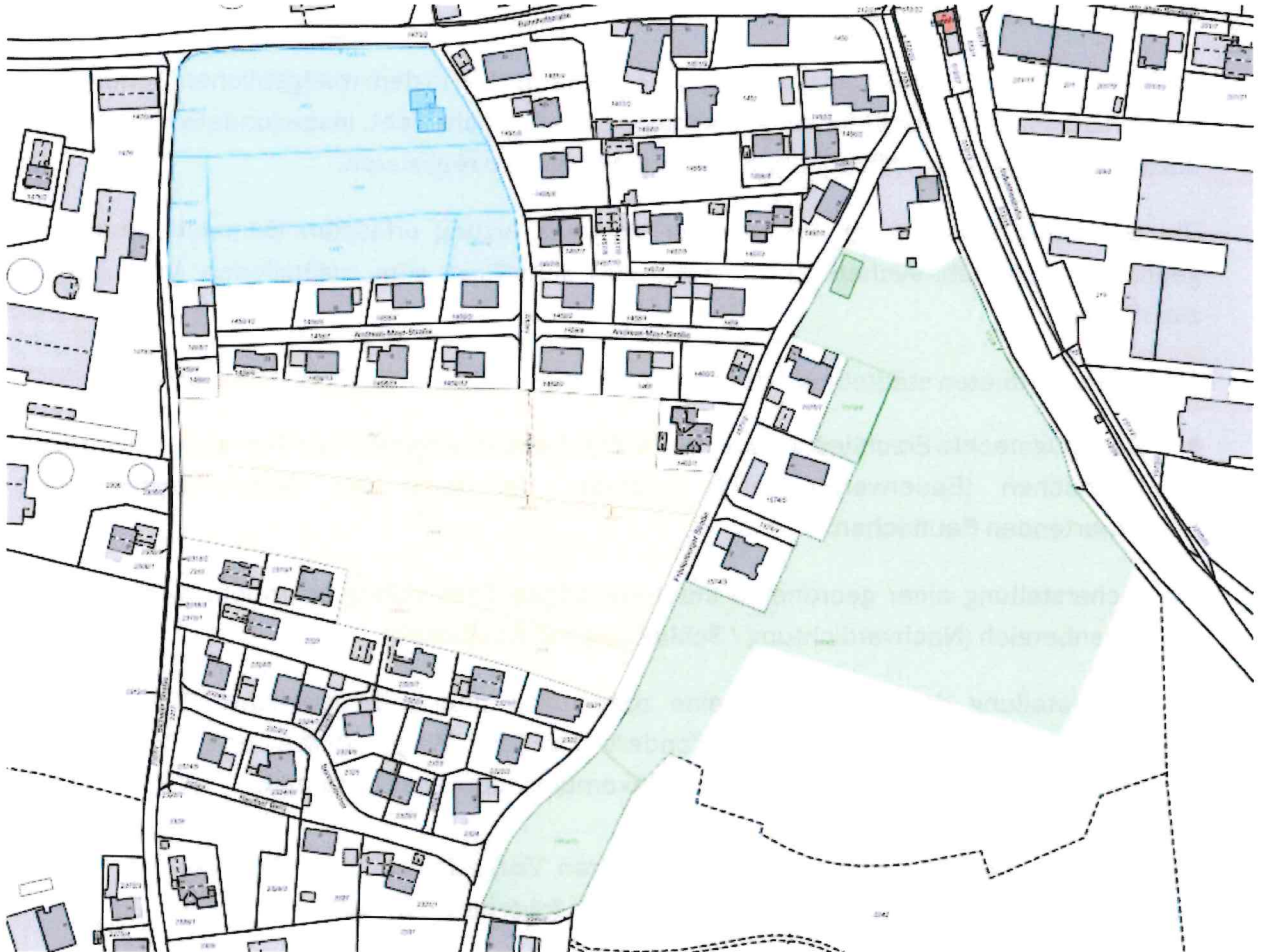
**Peter Hartl**

Erster Bürgermeister



**Anlage 1**

**Lageplan mit den erfassten Vorkaufs-Grundstücken einschl. der Abgrenzung der Teilflächen**



Lenggenwang, 28. Mai 2026

**GEMEINDE LENGGENWANG**

**Peter Hartl**

Erster Bürgermeister



## **Begründung**

Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine entsprechende Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Mit einer Vorkaufssatzung wird für die Gemeinde ein Vorkaufsrechtatbestand für die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke dem Grunde nach begründet.

§ 25 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB setzt voraus, dass die Gemeinde in dem maßgeblichen Geltungsbereich der Vorkaufssatzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, insbesondere Maßnahmen, die dazu dienen und geeignet sind, Planungsvorstellungen zu realisieren.

Die Gemeinde beabsichtigt, die von der Vorkaufssatzung erfassten Gemeindebereiche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen zuzuführen.

Zu dieser geordneten städtebaulichen Entwicklung gehören u.a. folgende Maßnahmen:

- Bedarfsgerechte Erschließung von den im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesenen Bauflächen (Bauerwartungsland) und/oder der nach der Gemeindeentwicklung zu erwartenden Bauflächen.
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im (noch) nicht überplanten Innenbereich (Nachverdichtung / Schließung von Baulücken).
- Bereitstellung der Flächen für eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Weiterentwicklung öffentlicher Einrichtungen, insbesondere Straßen, Wege, Plätze und die dafür nötige Infrastruktur wie Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Breitband usw.

## **Die Satzung zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts zu Gunsten der Gemeinde Lengenwang gem. § 25 Abs. 1 und 2 BauGB dient folgendem Zweck:**

Ein vorbereitender Grunderwerb durch die Gemeinde soll eine zügige Erschließung von Neubaugebieten und eine zügige Bebauung der Baugrundstücke (keine Baulücken) ermöglichen.

- Im Hinblick auf geplante städtebauliche Maßnahmen (Erschließung von Baugebieten, Erweiterung öffentlicher Einrichtungen, Ausbau von Gemeindestraßen u.a.) sollen eventuell zu befürchtende Bodenspekulationen verhindert werden. Von der Satzung wird eine ausgeglichene Wirkung auf die Bodenpreise erwartet.
- Im Vorfeld auf die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen soll verhindert werden, dass private Grundstückskäufe der bereits erkennbaren städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen und so die weitere Entwicklung erschweren.
- Der Grunderwerb für Bodenordnungsmaßnahmen zur Verbesserung von unzugänglichen und schwierigen Erschließungsverhältnissen soll erleichtert werden.



- Die Grundstückseigentümer erhalten frühzeitig Kenntnis über die gemeindliche Planungsabsicht.

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht dient ausdrücklich nicht der Gemeinde für die Vorratsbeschaffung von Grundstücken. Sie dient ausschließlich der Sicherstellung der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Diese vorstehend genannten Tatbestandsvoraussetzungen sind wie nachfolgend näher beschrieben für die Flächen, die aufgrund der Vorkaufssatzung mit einem Vorkaufsrecht belegt werden sollen, wie folgt erfüllt:

Die Flächen, für die ein Vorkaufsrecht im Bereich der geplanten, gemischt nutzbaren Flächen (MI, MD) zwischen der **Bahnhofstraße und der Andreas-Mayr-Straße** begründet werden soll, sind in der Anlage 1 hellbau dargestellt und mit den Flurnummern 1455, 1457, 1457/19 und 1469 aufgelistet. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich im Wesentlichen aus der Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde. Als städtebauliche Maßnahmen ist dort die Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen bzw. im Hinblick auf die vorhandene angrenzende landwirtschaftliche Nutzung möglichen gemischt nutzbare Flächen (WA, MI, MD) geplant, ohne damit den bestehenden Betrieb im Norden zu beeinträchtigen bzw. in der Entwicklung unzulässig einzuschränken.

Bezüglich der Bedarfs- und Potenzialflächen für Wohnbauflächen bzw. Gewerbeflächen wurden sowohl die Flächenpotenziale als auch die Flächenbedarfe durch eine Bauflächenbedarfs- und -potenzialanalyse des Büros Sieber Consult GmbH im Jahr 2025 erhoben und festgestellt. Diese Erhebung ist u.a. Grundlage für diese Vorkaufssatzung.

Die Flächen, die sich zurzeit weitgehend in privatem Eigentum befinden, werden landwirtschaftlich genutzt.

Die oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen werden von der Gemeinde Lengenwang ernsthaft in Betracht gezogen. Die Gemeinde beabsichtigt dazu diese Flächen zur Erweiterung der bestehenden Baugebiete zu erwerben und dort durch die Aufstellung eines Bebauungsplans gemischte Bauflächen zu schaffen. Der entsprechende Bebauungsplan wird dort aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die vorstehenden Ausführungen gelten uneingeschränkt auch für die unbebauten, in privatem Eigentum stehenden und vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der **Andreas-Mayr-Straße und der Ortsstraße „Sonnenbichl“** (im Lageplan Anlage 1 gelb dargestellt)

Gleiches gilt für die **Flächen östlich der Frödenberger Straße** (im Lageplan Anlage 1 grün dargestellt). Dort plante die Gemeinde Lengenwang bereits im Jahr 2003 die Aufstellung eines Bebauungsplans im Norden zwischen der Frödenberger Straße und der Bahnlinie Marktoberdorf – Füssen. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im damaligen Bebauungsplan-Entwurf wurde bereits eine Parzellierung mit Erschließung beplant, letztlich aber damals wegen der Schwierigkeiten beim Grunderwerb nicht weiterverfolgt.



Im weiteren Verfahren zur **Umsetzung der oben beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen** ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts vorgesehen. Der Bebauungsplan wird dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert. Daraus ergeben sich erhebliche Vorteile, z.B. geringerer Abstimmungsaufwand und dadurch verbundene reduzierte Verfahrensdauern, wirtschaftliche Erschließungsmöglichkeiten, Optimierungsmöglichkeiten der Planung unabhängig von individuellen Eigentümerwünschen und insbesondere die Vermeidung von Baulücken. Es besteht daher ein gewichtiges öffentliches Interesse die Flächen zu erwerben, für die städtebauliche Maßnahmen geplant sind.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird daher die Begründung eines besonderen Vorkaufrechts durch Satzung nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB erforderlich, da dieses Vorkaufrecht die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen erheblich erleichtert.

Lengenwang, 28. Mai 2026

**GEMEINDE LENGENWANG**

**Peter Hartl**

Erster Bürgermeister