



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

Vom 11. September 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, zentral gelegenen Bauflächen im innerörtlichen Gemeindegebiet zur Schaffung von zusätzlichen Miet- bzw. Eigentumswohnraum, zur Schaffung und Verbesserung der bestehenden öffentlichen Parkraumsituation, zur Erweiterung des bestehenden Gemeinflächenbedarfs für öffentliche Einrichtungen, Veranstaltungen und ähnlichem.

§ 2 Geltungsbereich

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

- a) § 1 Nr. 1: Fl.Nrn. 105 und 114 der Gemarkung Lengenwang
- b) § 1 Nr. 2: Fl.Nr. 28 der Gemarkung Lengenwang



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 Vorkaufsrechtssatzung 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, 11. September 2026

GEMEINDE LENGENWANG

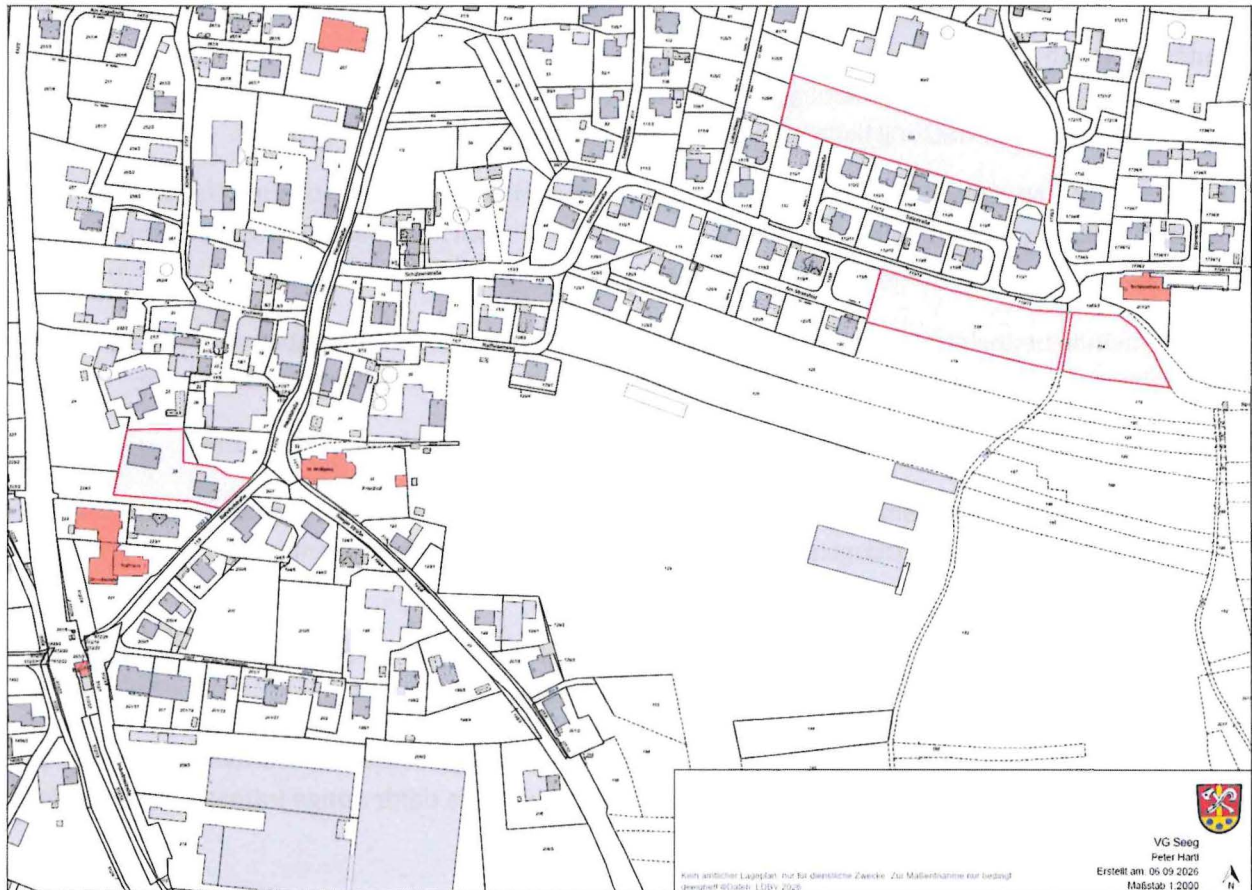
Peter Hartl

Erster Bürgermeister



Anlage 1

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



Lengenwang, 11. September 2026

GEMEINDE LENGENWANG

Peter Hartl

Erster Bürgermeister



Anlage 2

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 weitere bauliche Entwicklung soll vorwiegend auf Flächen erfolgen, die wirtschaftlich ohne großen Aufwand bereitgestellt und erschlossen werden können. Damit sollen zum einen die Aufwendungen der öffentlichen Hand in Grenzen gehalten, die vorhandenen



Infrastruktureinrichtungen genutzt werden, und damit dem Ziel, kostengünstige Bauplätze zur Verfügung zu stellen, entsprochen werden.

- Auf der zentralen Fläche nach § 1 Nr. 2 dieser Satzung plant die Gemeinde die Erhaltung und Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkmöglichkeiten, insbesondere auch für die dortigen Einrichtungen und Institutionen (z.B. Friedhof, Kirche, Pfarrheim, Schule, Kindergarten usw.) sowie mittelfristig die Schaffung von zusätzlichen, bezahlbaren Wohnraumangeboten. Außerdem soll dieses Grundstück auch weiterhin als Veranstaltungsfläche nutzbar bleiben.
- 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.

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 mit Ausnahme der Fläche unter § 1 Nr. 2 dieser Satzung 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.

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 Vorkaufsrecht die Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen erheblich erleichtert.

Lengenwang, 11. September 2026

GEMEINDE LENGENWANG

Peter Hartl

Erster Bürgermeister