Beschlussvorlage BA/055/2026

Aufgabenbereich	Sachbearbeiter
Bauamt	Baumgartner

Beratung	Datum	
Marktgemeinderat	13.10.2026	öffentlich

Betreff

Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung südwestlich der Birkenstraße in Pemmering

Sachverhalt:

Bereits am 08.07.2025 hat der Marktgemeinderat über einen Antrag auf Erlass einer Einbeziehungssatzung im Bereich der Birkenstraße in Pemmering entschieden.

Die Eigentümer wurden zur Klärung bzw. Unterbreitung von Lösungsvorschlägen zu den nachfolgenden Punkten aufgefordert:

- Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers
- Anfahrt und Aufstellflächen für Feuerwehr und Abfallbeseitigung wegen der überlangen Zufahrten zu den geplanten Gebäuden

Auf Grundlage eines Gutachtens ist die Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Als Lösung sollen Sickermulden erstellt werden. Platzbedarf je nach Bebauung zwischen ca. 30 m² und 40 m² je Wohngebäude. Diese Sickermulden nehmen neben den Wohngebäuden, Stellplätzen und Nebenanlagen einen erheblichen Teil der verbleibenden Freiflächen ein. Ungeklärt bleibt auch, ob das gesammelte Oberflächenwasser auf die unterliegenden Grundstücke abfließt, wenn ein stärkerer als der angesetzte 5-jährige Bemessungsregen auftritt.
Die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr konnten mit der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Erding abgestimmt werden.

Es wurde beschlossen sich frühestens nach einem weitgehenden Abschluss der bereits anstehenden Bauleitplanverfahren mit einer möglichen Einbeziehungssatzung für diesen Bereich zu befassen.

Die beantragte kleinteilige bauliche Entwicklung wurde vom damaligen Marktgemeinderat zumindest nicht ausgeschlossen, wobei gleichzeitig explizit klargestellt wurde, dass ein Anspruch auf Aufstellung der beantragten städtebaulichen Satzung dadurch nicht begründet wird.

Mit Schreiben vom 29.01.2026 haben die Grundstückseigentümer nun erneut die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für die betreffenden Grundstücke beantragt.

Die Bearbeitung des Antrags wurde wegen des bereits vorgesehenen Erlasses einer Leitlinie zum Umgang mit Bauvorhaben im Rahmen des sogenannten „Bauturbos“ zurückgestellt.

Die betroffenen Flächen wären trotz der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich einer Wohnbebauung im Rahmen des Bauturbos dem Grunde nach zugänglich.
In der Leitlinie zum Bauturbo hat sich der Marktgemeinderat aber aus nachvollziehbaren Gründen dazu entschlossen, seine Zustimmung für Vorhaben nicht zu erteilen, durch welche insbesondere eine Zersiedelung oder Ausfransung des Siedlungsrandes entsteht und welche nicht in die bestehende Infrastruktur eingebunden sind.
Die vorgenannten Ausschlussgründe sind vorliegend zweifelsohne erfüllt, sodass hier keine Zustimmung erteilt würde.
Es gilt also zu entscheiden, ob bei identischer Planung für ein Vorhaben im Rahmen des Bauturbos strengere Maßstäbe gelten als im Rahmen einer möglichen Bauleitplanung.

Seitens der Antragsteller wird eine endgültige Entscheidung des Marktes Isen eingefordert, ob und wann eine Einbeziehungssatzung erlassen werden soll.

Vorschlag zum Beschluss:

Eine Bauleitplanung im beantragten Bereich erfolgt bis auf Weiteres nicht.