

Im Gewerbegebiet bei Ettersdorf entstehen einige größere Bauprojekte

- Aus der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses – Einvernehmen zu allen Bauanträgen-
Mallersdorf-Pfaffenberg (al) Bei der kürzlich stattgefundenen Sitzung des Bau- und
Umweltausschusses im Sitzungssaal des Rathauses stand fast ausschließlich die Behandlung von
Bauanträgen auf der Tagesordnung. Auffallend dabei die drei gewerblichen Bauvorhaben im
Gewerbegebiet Ettersdorf,

Beim ersten Bauantrag ging es um den Bauteil A, dem Neubau einer Lager- und Fahrzeughalle
im südwestlichen Teil des Gewerbegrundstücks Bayerwaldstraße 8. Geplant ist ein
zweigeschossiges Gebäude und das anfallende Regenwasser soll über die Oberbodenschicht
versickert und in ein Rigolensystem eingeleitet werden. Das Baugesuch weicht in einigen
Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ettersdorf“ ab. So wird
nicht nur die Grundflächenzahl (0,91 statt 0,8) überschritten, sondern auch die Traufhöhe (9,60
m statt 7 m). Auch die Baugrenzen können nicht ganz eingehalten werden. Bezüglich der
Dacheindeckung beantragte die Bauherrin Trapezblech anstatt Well- oder Dachplatten aus
Ziegel.

Der Bau- und Umweltausschuss erteilte das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag und zu
den beantragten Befreiungen. Allerdings machte er zur Auflage, dass die Dacheindeckung in
Richtung Westen, also zur Wohnbebauung, aus einem schalldämpfenden Material erfolgen muss,
sofern dort keine Bedeckung mit einer PV-Anlage vorgesehen ist. Zudem hielt man einen
weiteren Befreiungsantrag für notwendig, da auch der bepflanzte Wall entfernt werden soll.
Hierfür, so die Ausschussmitglieder vorweg, sind passende naturschutzfachliche
Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen.

Auf dem gleichen Gewerbegrund möchte die Bauherrin eine ca. 1400 qm große Werkstatthalle
errichten. Für das neue Flachdachgebäude können die Baugrenzen und die festgesetzte
Traufhöhe nicht eingehalten werden. Zudem wird auch für dieses Bauwerk mit der Bezeichnung
Bauteil B die Grundflächenzahl überschritten. Der Bau- und Umweltausschuss zeigte sich mit
den Bauplänen einverstanden und verlangte wegen der Abweichungen vom Bauleitplan
entsprechende Befreiungsanträge.

Bürogebäude mit Sozialräumen.

Um den Bauteil C, nämlich den Neubau eines Bürogebäudes mit Sozialräumen auf dem gleichen
Betriebsgelände in der Bayerwaldstraße, ging es in der Folge. Das neue Gebäude soll an an eine
bestehende Halle angebaut werden und besteht aus drei Geschossen. Auch für diesen Bürotrakt
reichen die Baugrenzen des alten Bebauungsplanes nicht aus. Zudem werden die maximal
zulässigen zwei Vollgeschosse um ein Geschoss überschritten. Der Bau- und Umweltausschuss
erteilte ohne Bedenken seine Zustimmung zum Bauantrag und den Befreiungsanträgen. Die
Stellplatzberechnung ist aber noch zu überarbeiten.

Das folgende Baugesuch betraf den Einbau einer Wohnung in ein ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude in der Schierlmühle. In diesem Zusammenhang wurde der Ausschuss von Ersten Bürgermeister Dobmeier davon in Kenntnis gesetzt, dass für den im Sommer 2025 eingereichten Bauplan zum Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses das Landratsamt keine Genehmigung in Aussicht stellen konnte und der Eigentümer daher diesen Antrag zurückgenommen hat. Der ersatzweise vorgelegte Plan zum Einbau einer Wohnung in ein früheres landwirtschaftliches Betriebsgebäude fand bei einer Gegenstimme die Zustimmung des Ausschusses.

Kein Regress bei Hochwasser.

Der Bauherr, so die Bedingung des Ausschusses, kann keinen Anspruch auf Verbesserung des Hochwasserschutzes geltend machen und auch keinen Schadenersatz bei etwaigen Hochwasserschäden. Die Abwasserbeseitigung soll über eine Kleinkläranlage erfolgen.

Ein Hausbesitzer in Oberhaselbach 26 möchte eine Hackschnitzelanlage errichten, wobei die Abstandsflächen zum östlichen Angrenzer nicht eingehalten werden. Dies erfordert daher eine genauere Prüfung durch das Landratsamt. Das gleiche gilt für den Brandschutz. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses gaben schließlich ihr Einverständnis.

In Mallersdorf ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in der Superior-von-der-Sitt-Straße 16 a geplant. Der Bau- und Umweltausschuss erteilte sein Einvernehmen, verband dies allerdings mit einigen Hinweisen bzw. Auflagen. So sind beispielsweise Grundstücksauffüllungen nur im Bereich bis maximal 3 rund um das Haus zulässig. Das Niederschlagswasser darf nur gedrosselt in den Mischkanal eingeleitet werden. Zu beachten sind die gemeindliche Stellplatzsatzung sowie die Satzung über die Gestaltung von Einfriedungen.

Die Zufahrt, so der weitere Tenor, ist mit der Tiefbauverwaltung am Landratsamt, abzustimmen.

Eine Bauwerberin plant in Mallersdorf, Ferstlstraße 6 den Abbruch eines ca. 70 qm großen landwirtschaftlichen Gebäudes und den Bau einer rund 200 qm großen landwirtschaftlichen Halle mit Heizung und Hackschnitzzellager. Das Bauvorhaben liegt komplett im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kleinen Laber. Mit 6:1 Stimmen wurde der Bauantrag mit Mehrheit befürwortet, wobei das Landratsamt noch den Ausgleich für den Verlust an Retentionsraum festzulegen hat.

In Westen 76 soll ein Nebengebäude abgetragen werden. An Stelle dessen ist eine Garage mit Freisitz vorgesehen. Der Ausschuss hatte damit keine Probleme, verlangte aber eine großflächige Versickerung der Dachabwässer auf dem Grundstück.

Bei Parkplätzen bleibt alles beim alten.

Der abschließende Tagesordnungspunkt im öffentlichen Teil war mehr eine Information und betraf die Stellplatzsituation vor dem Wohnhaus Brünnlstraße 8 a. Erster Bürgermeister Christian Dobmeier erinnerte, dass im März 2024 vom Ausschuss ein Antrag von zwei Damen zum Kauf

von zwei Parkplätzen vor ihrem Anwesen abgelehnt wurde. Alternativ wurde beschlossen, vor diesem Wohngebäude einen öffentlichen Behindertenparkplatz auszuweisen. Bis dato wurde von den Mietern des genannten Hauses kein Schwerbehindertenausweis vorgelegt und außerdem wurde der ursprüngliche Antrag zurückgenommen.