

Der Marktgemeinderat will die Bebauung im Zentrum von Mallersdorf steuern

- Veränderungssperre als Instrument - Mehrheit für 17 Hektar großen Solarpark in Ascholtshausen -

Mallersdorf-Pfaffenberg (al) Wohl keine der Sitzungen des Marktgemeinderates in den letzten Monaten hatte in gebündelter Form so viele brisante Themen aufzuweisen, wie die letzte vor wenigen Tagen im großen Sitzungssaal des Rathauses. Aus gegebenem Anlass – es liegt ein Bauplan für insgesamt 30 Wohneinheiten vor – will man nun alle rechtlichen Mittel ausschöpfen, um eine geordnete bauliche Entwicklung für das Zentrum von Mallersdorf zu gewährleisten.

Architekt Werner Eisenreich vom Büro Eisenreich, Drechsel, Partner Architekten stellte per Power Point auf 23 Seiten die Ausführungsplanung für die Sanierung und Umnutzung des alten Rathauses in eine Krankenpflegeschule vor. Die Baugenehmigung hierfür liegt seit kurzem vor. Der Förderantrag ist bereits bei der Regierung von Niederbayern, erläuterte Eisenreich eingangs. Die Schadstoffsanierung und erste Rückbauarbeiten haben bereits begonnen. Aktuell laufen bereits zwei Ausschreibungen. Der Baubeginn bei den Baumeisterarbeiten wird für den Januar 2024 angestrebt. Als erstes sind die Rohbauarbeiten und die Rohinstallation vorgesehen. So wie es derzeit aussieht, kann man im Januar oder Februar 2025 mit der Fertigstellung des Umbaus rechnen. Der planende Architekt stellte in der Folge auch die aktuellen Kosten vor. Auf insgesamt 5.736.000 Euro wird der Umbau samt Sanierung geschätzt.

Der Marktgemeinderat stimmte letztlich der Ausführungsplanung zu und beauftragte das Architekturbüro, einen geeigneten Sonnenschutz aus einem UV-beständigen und leicht zu reinigenden Stoff einzuplanen.

Einige Gegenstimmen bei Solarpark.

Bereits in der Sitzung am 19. September beschäftigte sich der Marktgemeinderat mit der Ausweisung einer 17 Hektar großen landwirtschaftlichen Fläche als Solarpark. Etwas über 13 Hektar gelten dabei als Agri-Photovoltaikanlage und der Rest als Ausgleichsfläche. Inzwischen fand für die Bürgerschaft von Ascholtshausen auch eine Informationsveranstaltung statt. Der Marktgemeinderat wurde von den geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen für solche Photovoltaik-Freiflächenanlagen unterrichtet. In einem bestimmten Korridor können entlang von Autobahnen und Bahnlinien solche Anlagen jetzt sogar ohne Bebauungsplan genehmigt werden. Im Falle Ascholtshausen liegt nur ein Teil in diesem Korridor, der Rest nicht. Mit nicht allzu deutlicher Mehrheit, nämlich mit 12:8 Stimmen, beschloss der Marktgemeinderat, die Planung für die aufgezeigte PV-Anlage weiter zu verfolgen. Mit jeweils 14:6 Stimmen kam man gleichzeitig überein, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu ändern und einen

Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen.

Sehr umfangreich war auch die Behandlung wegen der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortszentrum von Mallersdorf. Konkreter Anlass war der vorliegende Bauantrag eines auswärtigen Bauherrn zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 15 Wohneinheiten in der Marktstraße 3 in unmittelbarer Nähe des Feuerwehrhauses. Der Bau- und Umweltausschuss hatte bei der ersten Behandlung gewissen Bedenken. Erster Bürgermeister Dobmeier beauftragte daher kürzlich die Verwaltung, die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan und zugleich für eine Veränderungssperre nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu prüfen. Von Bauamtsleiter Dominik Salzberger lag in der Sitzung eine rechtliche Würdigung vor. Demnach sind Bauleitpläne aufzustellen, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die große Zahl der geplanten Wohneinheiten lässt nach Ansicht der Verwaltung befürchten, dass die Nachverdichtung im Ortszentrum von Mallersdorf in einem Maße voranschreitet, welches über die städtebaulichen Ziele hinausgeht. Ohne Gegenstimme beschloss der Marktgemeinderat schließlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Ortszentrum Mallersdorf – Marktstraße, Bachstraße, Bahnhofstraße, Hofmark“. Durch diese Planung soll ein verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe sowie Feuerwehr geschaffen werden.

Veränderungssperre beschlossen.

Da bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes die planerischen Vorstellungen des Marktes im Baugenehmigungsverfahren keine Berücksichtigung finden können, beschloss der Marktgemeinderat ebenfalls ohne Gegenstimme für das gleiche Gebiet den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 Baugesetzbuch. Diese Bestimmung ermöglicht es, während der Planaufstellung Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen oder wertsteigernde Veränderungen der Grundstücke im Interesse der Plansicherung zu unterbinden.

Als Folge dieser beiden Beschlüsse hat der Marktgemeinderat bei der anschließenden Behandlung des Bauantrages für zwei Mehrfamilienhäuser mit je 15 Wohneinheiten das Einvernehmen verweigert.

Bei der 1. Änderungssatzung zur Ortsabrundungssatzung „Pfaffenberg“ hat die Verwaltung im Sommer die Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Fachstellen abgewickelt. Die Änderungssatzung betrifft die Ausweisung eines kleinen Baugebietes westlich des Reitsportgeländes in Pfaffenberg. Die Stellungnahmen waren nicht gravierender Art, so dass nur geringfügige Ergänzungen vorgenommen wurden und man gleich den Satzungsbeschluss erlassen konnte.

Gebilligt wurde bei dieser Sitzung der erste Entwurf zur Einbeziehungssatzung Oberellenbach-Süd, der die Ausweisung von zwei Bauparzellen beinhaltet.

Die Bundesnetzagentur hat den Markt kürzlich als Träger öffentlicher Belange zur geplanten Gleichstromverbindung SuedOstLink angeschrieben. Der Trassenverlauf der TenneT TSO GmbH wurde durch Bürgermeister Dobmeier aufgezeigt. Der Markt ist im Bereich Hainthal betroffen. Der Marktgemeinderat beschloss, dass die bisherigen Einwände in einer neuerlichen Stellungnahme zum Ausdruck zu bringen sind und die Verwaltung dabei auf Hainthal und das Kiesvorkommen aufmerksam machen soll.

Wie in jedem Jahr muss der Markt an die Regierung von Niederbayern die Maßnahmen für das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm melden. Für 2024 wurde die Umnutzung des ehemaligen Rathauses gemeldet und ein fester Betrag für das Fassadenförderprogramm. Auch für die Folgejahre 2025 - 2027 wurden die ins Auge gefassten Projekte für dieses Programm angezeigt.

Bei den „Informationen“ zeigte Erster Bürgermeister Dobmeier einige Fotos von den Rückbauarbeiten im alten Rathaus und informierte über anstehende Termine.

Unter „Anregungen“ erkundigte sich MGR Helmut Stumfoll über das neue Klimagerät im HDG, während MGR Harald Bauer wegen der fehlenden Schaukeln im Kindergarten und den Pflastersenkungen im Eingangsbereich anfragte.

MGR Tobias Zellmeier wies darauf hin, dass seit neuestem in der Dr.-Heiß-Straße Autos beidseitig parken und die Durchfahrt erschweren. MGR'in Maria Beck bat um Auskunft, ob es für die Nutzung des ehemaligen Standesamtes konkrete Planungen gibt. Dies wurde durch den Bürgermeister verneint.