



Mehr Baurecht zwischen Mühlfelder und Schönbichlstraße

Bauen, bauen, bauen: Die Regierung will Wohnungen schaffen und hat nun ein vermeintlich probates Mittel gefunden: In den Ortszentren sollen bestehende Gebäude aufgestockt und ausgedehnt werden – Nachverdichtung ohne weitere Bodenversiegelung, heißt das Zauberwort.

Das Herrschinger Rathaus wollte deshalb zusammen mit der CSU-Fraktion die Bebauungspläne 11 und 12 unterhalb der Schönbichlstraße in den Reißwolf werfen. Bauamt und Christsoziale traten für mehr Baurecht ein und kämpften deshalb für eine Liberalisierung der Bauvorschriften in diesem Gebiet. Gemeinderat Christoph Welsch (Grüne Fraktion) hatte sich letztes Jahr vehement für die Bebauungspläne eingesetzt. Architekt Welsch: „Wenn es keinen Bebauungsplan mehr gibt, werden sich die Bauwerber an den Bausünden der vergangenen Jahre orientieren.“

Der Widerstand gegen eine Shredderung der Bebauungspläne hatte Erfolg: Der Gemeinderat stimmte mehrheitlich gegen einen planlosen Zustand, machte aber beim Baurecht Zugeständnisse: Künftig sollen pro Haus mehr als zwei Wohneinheiten erlaubt sein. Doch der Regierung von Oberbayern ging der Kompromiss nicht weit genug – sie wollte mehr Baurecht erlauben, in der Amtssprache heißt das: Baurechtsmehrung.

In der letzten Bauausschuss-Sitzung stellte der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Ideen vor, wie man noch mehr Kubatur, sprich Wohnraum, in die Grundstücke pflanzen kann. Der Umweltplaner und Ingenieurs-Biologe Andre Krimbacher präsentierte einige Ideen, mit denen sich später der Bauausschuss und gegebenenfalls auch der Gemeinderat befassen werden. Die Hindernisse für Baurechtserweiterung im Bebauungsplan seien

- maximal zwei Wohneinheiten
- maximal zwei Vollgeschosse
- die Mindestgröße von 600 Quadratmetern pro Grundstück

Krimbacher schlägt nun vor,

- Doppelhäuser zuzulassen
- die Zahl von maximal zwei Wohnheiten zu beseitigen

- die Gesamtversiegelung im Bezug auf die Stellplätze zu ändern.

Die Baugrenzen sollen erweitert werden, die Firsthöhen besonders an Hanglagen könnten angehoben werden. Statt der Geschossflächenzahl GFZ (die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an) sollte mehr auf Baugrenzen und Wand- und Firsthöhen Bezug genommen werden. Diese Vorschläge werden nun vom Planungsverband in konkrete Handlungsideen umgesetzt.

Die Lösung liegt auch in der Aufsplitterung der Bebauungspläne. Die Bestimmungen sollen sich an den Verhältnissen der Quartiere orientieren. Deshalb werden die Pläne 11 und 12 in verschiedene Teilbereiche gegliedert.

Bürgermeister Schiller hob in der Diskussion hervor, dass es Ziel der Gemeinde sei, die Randzonen nicht ausfransen zu lassen, sondern im Ortszentrum nachzuverdichten.

Gemeinderat Gerd Mulert (Grüne) fragte nach dem Baumbestand, der in den Bebauungsplänen zwingend vorgeschrieben ist. Krimbacher räumte ein, dass die Kontrolle darüber, ob ein Baum erhalten oder nachgepflanzt worden sei, nicht immer funktioniere. Gemeinderat Christoph Welsch machte dazu einen einfachen und praktikablen Vorschlag: Auf jedem großen Grundstück sollte mindestens ein Baum vorgeschrieben sein.

Bürgermeister Schiller regte an, dass in den Quartieren mit gültigem Bebauungsplan aus Gerechtigkeitsgründen das gleiche Baurecht gelten solle wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wo nach Paragraph 34 verfahren wird. Dagegen wehrte sich Gemeinderätin Christiane Gruber vehement.

Christoph Welsch, von Beruf Architekt, hob hervor, dass ein Bebauungsplan auch ein Schutz für die Nachbarn sei. Er sei sehr wohl moderaten Änderungen gegenüber aufgeschlossen, aber ein Hausbesitzer müsse sich darauf verlassen können, dass ihm der Nachbar nicht ein Gebäude vor die Nase setze, das ihm die ganze Sonne wegnehme.

Category

1. Gemeinde

Date

25/08/2026

Date Created

24/09/2025