



„Für jede neue Wohneinheit sollte ein Baum gepflanzt werden“

Christoph Welsch - wär' der was für den Gemeinderat? Der Architekt ist im Bauausschuss des Gemeinderates immer wieder durch fachlich wertvolle und kritische Fragen aufgefallen. Die Grünen haben ihn trotzdem auf dem Listenplatz zehn versteckt. Ihm würde nun noch ein „Häufelwunder“ helfen.

In loser Folge stellt herrsching.online Gemeinderatskandidatinnen und Kandidaten vor, die den Herrschinger Gemeinderat bereichern könnten.

Kritisch hinterfragt der Architekt Christoph Welsch im Gemeinderat nicht nur manche Bauvorlagen, auch viele grüne Ideen von Fraktionskollegen haben seine Zustimmung nicht gefunden. Erstaunlich aber, dass ein Mann, der von der Kubatur lebt, kein hemmungsloser Größer-Breiter-Höher-Baufanatiker ist. So sagt er im herrsching.online-interview: „In Innenbereichsgebieten ohne Bebauungsplan wünsche ich mir manchmal etwas mehr Regulierung.“ Das Ortsbild von Herrsching würde anders aussehen, wenn Welsch mehr Macht über die Baupläne hätte.

herrsching.online: Sie hatten in den letzten sechs Jahren einen zeitraubenden Nebenjob: Wir haben mal grob überschlagen: Sie haben rund 500 Stunden in Gemeinderatssitzungen und im Bauausschuss verbracht.

Welsch: Um Gottes Willen, sagen Sie sowas nicht.

herrsching.online. Ja, Kommunalpolitik ist eine zeitfressende Angelegenheit. Aber die Bretter sind ja auch ganz dick, die man da bohren muss.

Welsch: Ja, Sie sind ja auch immer dabei...

herrsching.online: Immerhin kriegen Sie 40 Euro für die Sitzung, Sie liegen damit unter dem staatlichen Mindestlohn...

Welsch: Aber wegen des Zubrots macht man das tatsächlich nicht.

herrsching.online: Warum, Herr Welsch, tut man sich das an? Wegen des Engagements fürs Gemeinwohl, oder spielen da auch berufliche Interessen eine Rolle?

Welsch: Nein, das ist schon das Engagement für unsere Gemeinschaft. Der Wille, was zu gestalten. Das ist eigentlich der Hauptantrieb.

hersching.online: Man unterstellt ja Bauunternehmern, Handwerkern und Architekten immer, dass sie im Gemeinderat aus erster Hand erfahren wollen, wo wann was gebaut wird.

Welsch: Aus wirtschaftlichen Gründen mache ich es sicher nicht. Was aber für mich beruflich durchaus interessant ist, sind die unterschiedlichen baurechtlichen Themen, mit denen wir im Gemeinderat befasst sind.

hersching.online: Und ganz nebenbei lernt man etwas über die Psychologie der Baubehörden?

„Es ist erstaunlich, wie unterschiedlich Genehmigungsbehörden entscheiden“

Welsch: Ja, die Verwaltungen beurteilen durchaus unterschiedlich. Ich habe ja beruflich mit mehreren Genehmigungsbehörden zu tun. Es ist immer wieder erstaunlich, wie unterschiedlich da entschieden wird.

hersching.online: Weil wir gerade bei Verwaltungen sind. Wird die Gemeinde Herrsching gut verwaltet?

Welsch: Ich stelle immer wieder fest, dass draußen gar nicht wahrgenommen wird, wie hart im Gremium um Entscheidungen gerungen wird. Dabei finden die Diskussionen über die Parteigrenzen hinweg statt. Das finde ich übrigens sehr gut. Es wird ergebnisoffen und sachorientiert diskutiert, es gibt wenig Parteiengeklüngel.

hersching.online: Kommunalpolitiker betonen immer, dass Kommunalpolitik nur Sachpolitik sei, Parteiideologie und persönliche Überzeugungen spielen keine Rolle. Nach unserer Beobachtung ist das keinesfalls so, zumindest nicht immer. Beispiele? Die Diskussion um NS-belastete Straßennamen oder der Baumschutz. Da weiß man dann genau, welche Fraktion wie abstimmt.

„Bei der CSU herrscht meist eine gemeinsame Fraktionslinie“

Welsch: Das stellt man öfter bei der CSU-Fraktion fest, da spüre ich mitunter schon ein Abstimmungsverhalten an der Parteilinie entlang. Bei den Grünen ist das anders, und das schätze ich an unserer Fraktion. Auch andere Gruppierungen im Gemeinderat bringen durchaus unterschiedliche Meinungen zum Ausdruck. Anders bei der CSU. Da herrscht meist eine gemeinsame Fraktionslinie.

hersching.online: Es gab hin und wieder durchaus abweichende Äußerungen...

Welsch: Kommt aber selten vor. Diese Disziplin ist umso überraschender, als auch diese Fraktion durchaus nicht homogen ist.

hersching.online: Ihrer Grünen-Fraktion kann man nicht vorwerfen, dass es ein Meinungsdictat gibt. Die sieben Gemeinderäte, also eine Rätin und sechs Räte, waren sich ja häufig so einig wie

ein Sack voller Flöhe, wir bitten den Vergleich zu entschuldigen.

Welsch: Ja, das ist wahr, aber der Umgang untereinander war immer positiv. Ich kann da nur Gutes berichten. Schade ist natürlich, dass sich Räte aus der Fraktion verabschiedet haben, sei es, dass sie nicht mehr antreten oder gar die Partei gewechselt haben.

hersching.online: Wer waren die Meinungsführer in der Fraktion?

Welsch: Gerd Mulert und ich haben uns tatsächlich am häufigsten an den Diskussionen beteiligt.

hersching.online: Sie haben im Bauausschuss oft kritische Fragen gestellt, obwohl man Sie als Architekt ja eher auf der Seite der hemmungslosen Bau-Befürworter vermuten würde. Und Sie denken bei der Überplanung eines Grundstücks auch an die Bäume, die bei einer exzessiven Bebauung weichen müssen.

Welsch: Mir ist ein grünes Ortsbild wichtig. Wobei ein gestaltetes Ortsbild noch wichtiger ist. Besonders in Breitbrunn ist bei Neubebauungen oft eine massive Zunahme von Baudichte gegeben. Und das bringt natürlich Brüche mit sich, die mitunter schmerzen.

hersching.online: Ja, gerade Breitbrunn verändert zur Zeit sein Gesicht mitunter dramatisch. Wenn jetzt noch die Klosterwiese bebaut wird, ist Boomtime überm Ammersee.

Welsch: Wir werden sehen. Insbesondere in Innenbereichsgebieten ohne Bebauungsplan wünsche ich mir manchmal etwas mehr Regulierung.

hersching.online: Wäre das über einen Bebauungsplan zu erreichen? Solche Pläne sind verbindlich und könnten als aktives Gestaltungselement helfen, ein schönes Ortsbild zu bewahren?

Welsch: Bebauungspläne sind die einzige Möglichkeit für eine Gemeinde zu gestalten. Ansonsten gelten nur die Einfügungskriterien und das Abstandsflächenrecht.

hersching.online: In Zeiten des neuen Bauturbos, den die Regierung in unglaublicher Geschwindigkeit zusammengeschraubt hat, ist auch ein Bebauungsplan nicht mehr sicher vor den Baulöwen.

Welsch: Ja, das ist richtig. Der Gemeinderat hat nun schon einmal von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einen bestehenden Bebauungsplan mittels des Bauturbos außer Kraft zu setzen. Breitbrunn im Besonderen hat ein Problem mit sehr alten Bebauungsplänen, das aber ist ein anderes Thema. Aber wenn ein Bebauungsplan funktioniert und auch in der Vergangenheit rechtsgültig angewendet wurde, dann ist es eigentlich nicht möglich, in gravierenden Dingen abzuweichen.

hersching.online: Gegenbeweis Ploetzstraße, wo wegen eines gemeindeeigenen Grundstücks der Bebauungsplan außer Kraft gesetzt wurde.

„Ein Bebauungsplan hat eine schützende Wirkung für die Menschen, die in diesem Viertel leben“.

Welsch: Zugunsten der eigenen Gemeindetasche. Weil jetzt mehr gebaut werden darf, ist das gemeindeeigene Grundstück mehr wert. Ich habe nicht verstanden, warum die Gemeinde da den Vorreiter gibt und für sich selber den Bauturbo anwendet und den Bebauungsplan über Bord wirft. Ich empfinde die B-Pläne nicht immer als Einschränkung. Ein B-Plan ist auch eine Versicherung für alle, die dort leben, dass nur eine gewisse Bebauung möglich ist. Ein Bebauungsplatz hat also auch eine schützende Wirkung für die Menschen, die in diesem Viertel leben. Und das wird halt oft übersehen.

herrsching.online: Fühlt sich ein Architekt manchmal eingeengt durch einen Bebauungsplan?

Welsch: Ja, aber ein guter Bebauungsplan regelt nur grundsätzliche Dinge. Zum Beispiel Baufenster und Wandhöhen oder eine Grundflächenzahl, also die Dichte einer Bebauung. Ein Bebauungsplan muss nicht die Farbe der Dachziegel oder der Dachneigung regeln. Es gibt alte Bebauungspläne aus den 80er, 90ern, die bis zur Fassadenbekleidung alles festlegen. Die gängeln natürlich den Bauherrn. So etwas macht keinen Sinn. Aber eine grundsätzliche Festlegung, das ist in meinen Augen durchaus sinnvoll.

herrsching.online: : Wann ist denn ein Bebauungsplan rechtssicher und gegen Angriffe von Verwaltungsgerichten tabu? Baupläne wurden speziell in Breitbrunn schon öfter von Gerichten als ungültig aus dem Weg geräumt.

Welsch: Es gab in Breitbrunn gravierende Abweichungen von Baufenstern und Wandhöhen, die in alten Bebauungspläne festgelegt waren. Und wenn ein Bebauungsplan in solchen gravierenden Punkten schon missachtet wurde und Ausnahmen genehmigt worden sind, dann ist der Plan angreifbar. Deshalb muss man diese sehr alten Bebauungspläne irgendwann aufheben.

herrsching.online: In den letzten sechs Jahren ist nach meiner Kenntnis kein einziger neuer Bebauungsplan verabschiedet worden, sieht man mal vom B-Plan für das Gymnasium und für die Gebäude „Bezahlbares Wohnen“ ab. Warum eigentlich? Macht ein B-Plan der Verwaltung zu viel Arbeit?

„Ein Bebauungsplan sollte nur die Grundflächenzahl regeln“

Welsch: Natürlich bedeutet die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Verwaltung Arbeit. Dies ist insbesondere in bereits bebauten Gebieten der Fall. Hier müsste sich ein B-Plan an den größten vorhandenen Baudichten orientieren, und würde zu einer massiven Verdichtung führen. So sieht das zumindest die Verwaltung.

Denkbar wären einfache Bebauungspläne die zum Beispiel nur die Grundflächenzahl – also den Anteil des Grundstückes, der überbaut werden darf – festlegen würde. Ohne B-Plan gilt der Paragraph 34 Bayerisches Baugesetzbuch, der keine Vorgaben macht, wie viel Quadratmeter eines Grundstückes bebaut werden dürfen. Das heißt, ohne B-Plan ist es auch möglich, dass mal zwei Häuser in ein Grundstück reinkommen, wo vorher nur eines stand.

herrsching.online: Kann es sein, dass mit dem berüchtigten Paragraph 34, der sich an den Bauten in der Nachbarschaft orientiert, die Häuserhöhen und -größen immer mehr aufschaukeln?

Welsch: Ja, das ist so. Das Landratsamt toleriert eine Überschreitung von bis zu fünf Prozent zum Beispiel auf die Grundfläche eines Bezugsobjektes aus der Nachbarschaft. Bei den Wandhöhen ist das nicht so, aber

bei den Grundflächen gibt es einen gewissen Toleranzbereich. Und wenn man das dann hochrechnet, dann entwickelt sich die Dichte immer weiter nach oben. Was ja primär auch nicht verkehrt ist. Ich möchte nicht generell eine Verdichtung schlecht reden, aber es muss halt eine gewisse Verträglichkeit und Maßstäblichkeit gegeben sein.

herrsching.online: Sie haben immer wieder kritisiert, dass die Verdichtung auch Bäume gefährdet. Schöne alte Bäume müssen größeren Häusern weichen...

Welsch: Kommt natürlich vor, lässt sich nicht vermeiden. Letztendlich ist ein Baugebiet ein Baugebiet. Nichtsdestotrotz prägen auch Bäume eine gewisse Eigenart der Umgebung. Wenn ein altes, stark bewachsenes Grundstück bebaut wird, dann bleibt oft kein Stein auf dem anderen. Dann fügt sich ein Neubau nicht in die Umgebung ein, sondern definiert die Eigenart des Ortes neu. Das betrachtet der Paragraph 34 leider nicht, und es ist daher baurechtlich auch nicht zu verhindern. Und zum Thema Baumschutzverordnung: Ich bin kein Freund einer Baumschutzverordnung, insbesondere keiner, die den Eigentümer des Baumes gängelt. Aber eine Begrünung gehört zu einer sinnvollen Ortsgestaltung schon dazu. Zum Beispiel die Vorgabe, für jede neue Wohneinheit einen Baum pflanzen zu müssen, würde ich begrüßen.

herrsching.online: Regierung und Verwaltungen versprechen sich vom Bauturbo einen massiven Impuls für den Wohnungsbau. Sehen Sie das auch so?

Welsch: Ich bin da skeptisch, ob die versprochene Wirkung so stark ausfällt. In Herrsching gibt es ja gar keine Flächen für große neue Neubaugebiete. Das heißt, Herrsching ist zur Verdichtung nach innen gezwungen. Aber das ist ja auch die politisch gewollte Line des Landratsamtes: Weniger neues Bauland, mehr Verdichtung.

herrsching.online: Anderes konkrete Thema: Glauben Sie daran, dass in den nächsten sechs Jahren irgendwas mit dem Bahnhof passiert?

Bahnhofs-Erneuerung: „Es gibt den politischen Willen aller Fraktionen. Und die Bevölkerung will das auch.“

Welsch: Ja, das glaube ich. Es gibt den politischen Willen aller Fraktionen. Und die Bevölkerung will das auch.

herrsching.online: Sie sind auf der grünen Kandidatenliste nur auf Platz zehn platziert. Was veranstalten Sie noch, damit Ihnen möglichst viele Leute drei Stimmen geben und Sie nach vorne häufeln?

Welsch: Dass ich als Parteiloser auf Platz 10 liege, ist in Ordnung, weil sich andere auch viel mehr für die Partei engagieren. Wenn ich's schaffe, ist es gut, dann werde ich mich die nächsten Jahre mit Engagement einbringen. Und wenn nicht, ist es auch O.K.

Category

1. Gemeinde

Date

25/08/2026

Date Created

04/03/2026