



## Bauturbo könnte das Stadtbild beschädigen

**Möglich, dass der Schreiber dieser Zeilen nicht alles verstanden hat im jüngsten Bauausschuss. Er befindet sich aber mutmaßlich in guter Gesellschaft: In der ersten Sitzung nach dem Zünden des Berliner Bauturbos schwirrten so viele neue Paragraphen durch den Herrschinger Rathaussaal, dass sich sogar die Rathaus-Spitze auf unsicherem Terrain wühlte. Beispiel: Der neue Paragraph 36a, der „Zustimmung durch Einvernehmen ersetzt“. Aha.**

Wie bisher muss über das „gemeindliche Einvernehmen zu einem Bauvorhaben“ abgestimmt werden. Die zehn Rätinnen und Räte entscheiden nun aber zusätzlich, ob sie den neuen „Zauberparagraphen 36a“ aus dem Sack lassen wollen. Der bestimmt nämlich, dass die Gemeinde das Landratsamt umdribbeln kann wie Musiala einen Verteidiger: Lehnt also der Bauausschuss einen Antrag ab, darf ihn das Landratsamt nicht über den Kopf der Gemeinde hinweg genehmigen. Im Baujuristen-Deutsch heißt das: Abgelehnte Zustimmung kann nicht vom Landratsamt ersetzt werden. Der Antrag kann nur noch von einem Verwaltungsgericht genehmigt werden. Das bedeutet, dass die einzelne Gemeinde mehr Macht bekommt.

Die Vor- und Nachteile des neuen Berliner Regelwerks hat die Gemeinde so zusammengefasst:

### **Vorteile:**

- Es gibt mehr Spielraum für die Gemeinde ohne sofortigen neuen Bebauungsplan
- Es gibt ein neues kommunales Steuerungsinstrument
- Damit kommen weniger Vorlauf- und Gutachter- sowie Planungskosten auf den Bauwerber zu

### **Nachteile:**

- Kommunale Selbstbindung. (Anmerkung: Die Gemeinde muss, wenn sie einen Antrag genehmigt oder ablehnt, alle anderen Bauwerber auch so behandeln)
- Es ist eine nachhaltige Veränderung des Ortsbildes möglich (Anmerkung: Weil von bestehenden Bauplänen abgewichen werden darf)
- Damit werden Bebauungspläne sehr schnell funktionslos werden.

---

## **Bauvorhaben Schmidschneider-, Gachenau- und Kientalstraße und Bucher Weg**

Praktische Auswirkungen hatten die neuen Paragraphen bei einem konkreten Bauvorhaben keine. Beispiel

**Schmidschneiderstraße:** Dort wollte ein Bauwerber ein Doppelhaus bauen, das sich aber nach Meinung der Gemeinde im Außenbereich befindet. Das Landratsamt war anderer Ansicht und wollte die fehlende Zustimmung der Gemeinde „ersetzen“, sprich es will das Bauvorhaben genehmigen. Und jetzt hätte der Bauausschuss den neuen Wunderparagraphen 36a ziehen können. Wäre die Gemeinde hart geblieben und hätte die Zustimmung nach dem neuen Regelwerk verweigert, wäre das Landratsamt ausgebremst gewesen, das Bauvorhaben damit auch.







*Entsetzte Nachbarn hatten sich an Zeitungen und Rathaus gewandt, als an der Gachenaustraße mehrere Bäume gerodet wurden. Sie sollten einem Bauvorhaben Platz machen. Für dieses Gebiet gibt es einen Bebauungsplan, der schützenswerte Einzelbäume aufzählt. Diese Bäume, deren Stümpfe man hier sieht, zählten nicht dazu.*

In der **Gachenaustraße** wurde die Planung für zwei Doppelhaushälften in der Variante 1 abgelehnt. Begründung: Die Grundzüge der Planung sind berührt. Mit einer Genehmigung kann der Bauwerber dagegen für die acht oberirdischen Stellplätze rechnen.

Bei einem Neubau eines Mehrfamilienhauses in der **Kientalstraße** waren die Gemeinderäte gnädiger. Das Haus hat eine Grundfläche von 215 Quadratmeter, drei Vollgeschosse und ein Flachdach. Dieser Voranfrage erteilten die Räte ihren Segen, obwohl Gemeinderätin Christiane Gruber darauf hinwies, dass die Referenzgebäude Kiental 3, Kiental 7 und Andechsstraße 7 kein Flachdach haben. Das fanden die übrigen Räte nicht relevant genug.

Weniger Glück hatte ein Bauwerber mit seiner Dachaufstockung im **Bucher Weg** 21 in Breitbrunn. Dort wollte ein Bauher das Satteldach abtragen, das Gebäude aufstocken und eine weitere Wohnung bauen. Der Bauausschuss lehnte gemäß dem bekannten Paragraphen 34 das Vorhaben aber ab, weil sich in der Nähe des Objektes kein Gebäude mit einer vergleichbaren Höhenentwicklung befinde. Es gab auch keine Zustimmung nach dem Paragraphen 36a. Damit allerdings kann das Landratsamt doch noch dazwischen funken und das „gemeindliche Einvernehmen ersetzen“.

Dieser alte Paragraph 34 aus dem Bayerischen Baugesetz, so oft verwünscht wie gewünscht, bestimmt, dass ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dieser Gummiparagraf habe, so formulierte es Bürgermeister Schiller, eine gewisse „Baudynamik“, die so vom Gesetzgeber auch gewünscht sei.

Die praktischen Auswirkungen kritisierte insbesondere Gemeinderätin Christiane Gruber, die immer wieder auf die Folgen exzessiver Ausnutzung des Baurechts hinweist. Die ehemalige Bürgermeisterin Christine Hollacher beklagte früher schon, dass dann halt außerhalb der Legalität etwas Kubatur draufgesattelt werde. Der nächste Bauwerber in der Nachbarschaft beziehe sich dann genau auf diese kleine Bausünde und baue mindestens ebenso voluminös. So reproduzieren sich nicht nur Schwarzbauten, sie vergrößern sich dann immer weiter. Das könnte man – schön umschreibend – Baudynamik nennen.

## Category

1. Gemeinde

## Date

03/02/2026

## Date Created

04/12/2025