

„Wer zuerst baut, ist der Doofe“

Kreisbaumeister Christian Kühnel geht gegen Ausnahmegenehmigungen für Häuslebauer vor und will damit mehr Gerechtigkeit für alle schaffen

Starnberg – Das Starnberger Kreisbauamt gehört nicht gerade zu den beliebtesten Behörden im Landkreis, ganz im Gegensatz etwa zum Bürgerservice des Landratsamts. Dieser ist bekannt durch seine langen Öffnungszeiten. Das kommt an. Dennoch könnte in diesem Jahr das Kreisbauamt an Beliebtheit gewinnen, vor allem bei Häuslebauern. Und von denen gibt es im Landkreis eine Menge. Denn der Leiter des Bauamts, Kreisbaumeister Christian Kühnel, möchte eine liberalere Linie bei den Bebauungsplänen durchsetzen. Er fordert deshalb die Kommunen auf, bei der Aufstellung der Bebauungspläne großzügiger zu planen. Sein Motto: „Gebt mehr Baurecht – aber für alle!“

Kühnel erhofft sich durch die neue Großzügigkeit mehr „Fairness“ bei allen Bauvorhaben

Kühnels Vorstoß stellt eine kleine Kulturrevolution im Landkreis dar. Geht er doch gegen die Regelungswut vor, die in vielen Rathäusern und Gemeinderäten herrscht. Dort werden Bebauungspläne mit einem solch umfassenden Kriterienkatalog versehen, dass dieser auch noch die Farbe des Zaunes vorschreiben will. Die Folge davon sind ständige Änderungen an den Plänen, die sogenannten Befreiungen, weil man als Bauherr von den Vorgaben be-

freit werden möchte und dann nach eigenen Wünschen bauen darf. Angesichts der Fülle dieser Ausnahme-Genehmigungen wird es Kühnel nun zu viel: Er plant eine Tour durch die Gemeinden.

Nicht nur baurechtliche Aspekte sind dabei für ihn ausschlaggebend, sondern auch Aspekte der Gerechtigkeit: „Der, der sich an die Vorgaben hält, ist doch immer der Doofe.“ Sprich: Wer als erster in einem neuen Baugebiet sein Haus fertigstellt, darf anschließend feststellen, dass der Nachbar und die nachfolgenden Häuslebauer schon ganz anders – meist größer und höher – bauen durften. „Ich sage deshalb klipp und klar: Befreiungen stellen eine große Ungerechtigkeit dar.“ Er plädiert deshalb für eine andere Linie: „Weniger festsetzen, sich dann aber an die Vorgaben halten.“ Durch die neue Großzügigkeit erhofft er sich mehr „Fairness“ bei allen Bauvorhaben und für alle Bauwerber.

Wie Befreiungen einen Bebauungsplan zur Makulatur machen, zeigt ein Beispiel aus Weßling, das jüngst dem Bauausschuss vorlag: Es geht um den Bereich Rosenstraße Süd zwischen Weßling und dem Ortsteil Oberpfaffenhofen, eine kleine Siedlung mit vier Häusern, eines der Gebäude ist ein Doppelhaus. Wieder lag dem Gremium ein Antrag auf Befreiung vor. Diesmal schritt allerdings das Kreisbauamt ein. Es prüfte noch einmal rückwirkend, welche Vorgaben aus dem Bebau-

ungsplan von 1981 eigentlich eingehalten wurden und kam zu einem verblüffenden Ergebnis: In zwei von fünf Fällen wurde der Bauraum überschritten; in vier von fünf Fällen wurde sogar die Baulinie oder die Baugrenze nicht beachtet. In vier von fünf Fällen erhöhte sich die Geschossflä-



Kreisbaumeister Christian Kühnel (li.) kritisiert die Ausnahmen von der Regel, Weßlingers Bürgermeister Michael Muther verteidigt frühere Befreiungen. FOTOS (2): TREYBAL

chenzahl von 0,25 auf 0,33. Weiter wurden in vier von fünf Fällen die Sockelhöhe nicht beachtet und teilweise deutlich überschritten. Zwei Bauherren platzierten ihre Garage anders, während ein Häuslebauer die Firstrichtung geändert wissen wollte. Dies alles wurde von der Gemeinde in Form von



Befreiungen genehmigt. Das Kreisbauamt machte der Gemeinde nun aber deutlich, dass der Bebauungsplan angesichts der vielen Ausnahmeregelungen seine Funktion und damit seine Gültigkeit verloren hat. Wörtlich schreibt die Aufsichtsbehörde: „Demnach wird von den wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht nur im Einzelfall, sondern im gesamten Plangebiet in wesentlichem Umfang abgewichen. Somit können die Festsetzungen ihre ursprüngliche städtebauliche Funktion nicht mehr erfüllen, weshalb der Bebauungsplan aus Sicht des Landratsamts nicht mehr anwendbar ist.“ Die Kreisbehörde fordert deshalb die Gemeinde auf, den Bebauungsplan aufzuheben oder an die Gegebenheiten anzupassen.

Der Weßlinger Bürgermeister Michael Muther verteidigt die früheren Befreiungen. Er verweist auf die Muldenlage des Baugebiets, die im Plan nicht beachtet worden war: „Ohne höhere Sockel wären die Häuser unter Wasser gestanden.“ Petra Slawisch, die auch im Weßlinger Gremium sitzt und Architektin ist, möchte künftig die Ausnahmegenehmigungen reduzieren und vorher schon, während der Aufstellung des Bebauungsplans, großzügigere Vorgaben fixieren. „Auch im Sinne des Gleichstellungsgebots aller sollten wir dann restriktiver bei Befreiungen handeln.“ Das wird Kreisbaumeister Kühnel gerne hören. **WOLFGANG PROCHASKA**