



## Wenn aus Ackerland Baggerland wird

**Gemeinderat genehmigt Wohnblock mit sechs Wohnungen im Außenbereich von Widdersberg/  
Zwei Wohnungen sind Mietpreis-gedeckelt/Wie kann man verpönte Einfamilienhäuser  
verhindern?/Mehrheit aus CSU und SPD lehnt Leitlinien für den Bauturbo ab///**

**Der Umweg über den Gemeinderat hat der Bürgergemeinschaft und den Grünen keinen Erfolg beschert: Der Gemeinderat bestätigte am Montag den Beschluss des Bauausschusses, einen Wohnblock im Außenbezirk von Widdersberg per Bauturbo zu genehmigen. Die Grünen hatten zudem verlangt, der Gemeinderat solle Leitlinien für den Bauturbo aufstellen. Dass der geladene Fachanwalt Dr. Gerhard Spieß solche Leitlinien durchaus sinnvoll findet, half dem Antrag allerdings nicht: Er wurde mit der CSU-SPD-Mehrheit abgeschmettert. Immerhin entzündete sich eine Qualitätsdebatte über Vor- und Nachteile des neuen Baubeschleunigers namens Turbo. Wann die Gemeinde diese gesetzliche Zauberformel für unorthodoxe Baugenehmigungen aus dem Hut holt, bleibt auch künftig eine Ad-hoc-, manche sagen auch Zufallsentscheidung im Bauausschuss.**

Der Bauturbo gibt der Gemeinde das Recht, von gesetzlichen Vorschriften abzuweichen – Bebauungspläne, so sie denn existieren, können großräumig ignoriert werden. Auch im Außenbereich darf dank Bauturbo gebaut werden, wenn das Bauvorhaben im Zusammenhang mit bereits bebaubaren Flächen steht. Auf ortsfernen grünen Wiesen zündet der Bauturbo also nicht.

Der Honig, den der Gesetzgeber in das Gesetz gemischt hat, und an dem sich die Gemeinden nun laben, sind die „städtebaulichen Verträge“. So hat der Bauausschuss beschlossen, dass von den sechs genehmigten Wohnungen zwei 30 Jahre lang zu günstigeren Mieten an Herrschinger Bürger vermietet werden müssen.

Der Verwaltungsrecht-Experte Dr. Gerhard Spieß goss etwas Wasser in den Wein oder Essig in den Honig mit dem Hinweis, dass man bei den Verträgen nicht von „Abschöpfung“ der Grundwert-Steigerungen reden sollte. Sogenannte städtebauliche Verträge, in denen die Gemeinde Mietpreisdeckelungen vorschreibt, müssten angemessen sein. Das bedeutet: Für rund ein Drittel der Wohnungen kann die Gemeinde ermäßigte Mieten festschreiben. Und wenn der Bauwerber keine Erschließungskosten zu tragen habe, so Spieß, könnten es auch einmal 50 Prozent sein. Allerdings müsse die Gemeinde darauf achten, dass der Bauherr nicht die Lust verliere, Wohnraum zu schaffen. Sprich: Wenn man ihn mit harten Verträgen drangsaliert,

könnte er den Spaß am Bauen verlieren. Und dann hätte niemand etwas gewonnen.

Die Sprecherinnen der grünen Fraktion, Karin Casaretto, und der BGH, Christiane Gruber, plagte eine andere Sorge: Mit dem Bauturbo für den Außenbereich von Widdersberg schaffe man einen Präzedenzfall. Tatsächlich könnte an der Andechser Straße in den nächsten Jahren eine Bauexplosion stattfinden: Wenn für die Flurnummer 67/8 der Bauturbo gezündet werde, könnten die Besitzer der Nachbargrundstücke ebenfalls auf den Geschmack kommen und ihre landwirtschaftlich genutzten Äcker und Wiesen gewinnbringend in Bauland verwandeln. Die Gewinne, so Casaretto, wären beträchtlich: Durch die Verwandlung von Ackerland in Baggerland wäre der Eigentümer mit einem Schlag um einen siebenstelligen Betrag reicher. Diesen Zugewinn könne man, so Rechtsanwalt Spieß, nicht abschöpfen.

Bürgermeister Schiller hielt unbeirrt am Bauturbo für Flur Nr. 67/8 fest: „Wir sollten froh sein, dass dort dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird. Wenn dort ein Bebauungsplan bestünde, wäre die Gefahr groß, dass auf dem Grundstück Einfamilienhäuser statt eines Wohnblocks gebaut würden. Und das bringt uns dem Ziel, Wohnraum zu schaffen, nicht näher.“

Nach diesem Statement und der apodiktischen Aufforderung zur Abstimmung durch Christina Reich war es denn auch keine Überraschung, dass der Bauturbo für Widdersberg gezündet wurde: 14 Gemeinderätinnen und Gemeinderäte von CSU und SPD sowie eine Stimme aus der BGH stimmten für das Projekt.

Auch die Forderung der Grünen und der BGH, für den Bauturbo Leitlinien zu entwerfen, fand keine Mehrheit im Gemeinderat. Dabei ließ Fachanwalt Dr. Spieß durchaus erkennen, dass er solche Leitlinien für sinnvoll erachtet. Solche Leitlinien könnten regeln

- wie Herrsching bei künftigen Bauturbo-Entscheidungen die Erschließungskosten festlegt
- wie Herrsching städtebauliche Grundsätze verankert
- wie die Bauturbo-Grundstücke an den Ort angebunden sein müssen
- wie man im Außenbereich die städtebaulich verpönten Einfamilienhäuser verbieten könnte.

Solche Leitlinien dienen, so Spieß, der nachhaltigen Stadtplanung und der städtebaulichen Qualitätssicherung.

Im Zeitalter der großen Vereinfachung allerdings haben solche Leitplanken wohl keine Chancen in der Politik. Dabei wies der Rechtsanwalt darauf hin, dass Vereinfachungen in den Baugesetzen keine Wohnungen bauen. „Die Baukonjunktur lahmt, weil es Geld fehlt.“

## Category

1. Gemeinde

## Date

25/08/2026

## Date Created

11/06/2026