



Beschlussvorlage

Nr.: BV/012/2026 / öffentlich

Planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Geltungsbereich des Dichtekonzepts der Stadt Friesoythe

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz	04.02.2026
Verwaltungsausschuss	11.02.2026
Stadtrat	

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens gem. § 36 BauGB sowie der Einleitung eines Bauleitverfahrens, neben dem Zugrundelegen des Dichtekonzeptes, eine Einzelfallentscheidung auf Grundlage der Bestandsbebauung herbeizuführen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Der Rat der Stadt Friesoythe hat in seiner Sitzung am 24.05.2023 den Beschluss über das städtebauliche Dichtekonzept für den Kernort Friesoythe gefasst (vgl. BV/080/2023). Durch die Erarbeitung des informellen Konzeptes sollte ein Rahmen für die bauliche Nutzung der gewachsenen Siedlungsstruktur im Kernort Friesoythe gesetzt werden. Vor diesem Hintergrund wurden die im Dichtekonzept berücksichtigten Flächen drei verschiedenen Bereichen zugeordnet:

- Bereich I (Stadtzentrum und Hauptverkehrsstraßen): Diesem Bereich wurde der historischen Stadtkern sowie die Bebauung entlang der Straßenzüge „Lange Straße“, „Bahnhofstraße“, „Barßeler Straße“ und „Europastraße“ zugeordnet (dargestellt als blauer Bereich). Dieser Bereich soll auch langfristig in seiner Funktion als Kern des Mittelzentrums erhalten und entwickelt werden. Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten sind in diesem Bereich nicht vorgesehen, es ist vielmehr die Verdichtung des Stadtzentrum, auch unter Berücksichtigung eines sparsamen und ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, vorgesehen.
- Bereich II (Verdichtete Bebauung): Dieser Bereich ist durch seine zentrale bzw. zentrumsnahe Lage überwiegend von Wohnnutzung geprägt (dargestellt als gelber Bereich). Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die geltenden Festsetzungen jedoch geringer als im Bereich I. Um dem auch weiterhin Rechnung zu tragen, wurde beschlossen, je Wohngebäude maximal vier Wohnungen und je vollendete 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zuzulassen.
- Bereich III (Lockere Wohnbebauung): bei diesem Bereich handelt es sich überwiegend um Einfamilienhausgebiete jüngerer Datums bzw. Flächen, die für eine solche Erschließung und Entwicklung vorgesehen sind (dargestellt als roter Bereich).

Wie eingangs beschrieben handelt es sich hierbei um ein informelles Konzept, welches keinerlei rechtlich bindende Wirkung für Bauvorhaben entfaltet. Bei der Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB wurden seitens der Bauverwaltung daher die Grundsätze des Dichtekonzeptes zu Grunde gelegt. Sofern ein Bauvorhaben diesen nicht entsprach, wurde eine Zurückstellung des Baugesuches gem. § 15 BauGB beantragt, mit dem Ziel, den betreffenden Bebauungsplan zu ändern und somit an das beschriebene Dichtekonzept anzupassen (vgl. Bsp. BV/253/2025).

Zwecks Anwendungsempfehlung für die Praxis künftiger Verfahren wurde eine Unterredung mit einem Fachanwalt geführt. Nach seiner Einschätzung ist eine strikte planerische Umsetzung des Dichtekonzeptes in Bereichen von Bestandsbebauung kritisch zu hinterfragen. Bei einer Änderung eines Bebauungsplanes ist demnach stets zu bedenken, dass für die Betroffenen in der Regel ein

schutzwürdiges Vertrauen auf den Bestand der bisherigen Festsetzungen besteht. Dieses kann im Rahmen der Abwägung überwunden werden, wenn entsprechende gewichtige öffentliche Belange vorangestellt werden. Bei einer Überplanung eines bereits vorhandenen baulichen Bestandes ist in besonderem Maße das Eigentum in die planerische Abwägung einzustellen. Im Grundsatz ist es zwar möglich, vorhandene Nutzungen auch so zu überplanen, dass sie ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit verlieren und damit auf den Bestandsschutz beschränkt sind. Das Bundesverwaltungsgericht betont in diesem Zusammenhang regelmäßig, dass es keinen Rechtssatz des Inhalts gibt, dass eine vorhandene Nutzung auch nach einer Überplanung weiterhin bauplanungsrechtlich zulässig sein muss. Allerdings muss natürlich eine Überplanung, die eine vorhandene Nutzung auf den Bestandschutz beschränkt, durch überwiegende städtebauliche Gründe sachgerecht gerechtfertigt sein. Wenn sich durch die vorhandene Bestandsbebauung abzeichnet, dass die Zielsetzung der baulichen Anpassung an das Dichtekonzept faktisch nicht mehr umsetzbar ist, ist der erhebliche bauleitplanerische Eingriff in das Eigentum im Verhältnis zum Planergebnis als unangemessen zu beurteilen.

Insofern ist eine Einzelfallentscheidung vorzunehmen. Daher wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, der fachlichen Einschätzung des Anwalts zu folgen.

Konkret wäre ein Überblick vor Ort über die Bestandsbebauung zu verschaffen. Auf dieser Grundlage wäre zu prüfen, ob das planerisch angestrebte Ziel überhaupt noch durch eine Änderung des Bebauungsplanes umsetzbar erscheint oder die Erteilung des Einvernehmens für Wohnbebauung zu erfolgen hat. Über Erteilungen des Einvernehmens, welche vom Dichtekonzept abweichen, erfolgt in regelmäßigen Abständen eine Information an die Ausschussmitglieder.

Hier sei noch einmal ausdrücklich beschrieben, dass gewerbliche Nutzungen hiervon nicht betroffen sind.

Weitere Informationen werden bei Bedarf in der Sitzung vorgetragen.

Finanzierung:

- ☒ Keine finanziellen Auswirkungen
- ☐ Gesamtausgaben in Höhe von €
- ☐ Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- ☐ Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- ☐ Umsetzung des Beschlusses bis

Bürgermeister