



## Mitteilungsvorlage

Nr.: MV/028/2026 / öffentlich

### Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeland in den Ortsteilen und Ortschaften

#### Beratungsfolge:

| Gremium                                    | frühestens am |
|--------------------------------------------|---------------|
| Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz | 04.02.2026    |

#### Sach- und Rechtsdarstellung:

Die Schaffung von Wohnbau- und Gewerbeland in den Ortschaften und Ortsteilen ist immer wieder Thema in den städtischen Gremien, sie ist zudem auch regelmäßig Gegenstand von Anfragen aus der Mitte des Stadtrates.

Schon bis 2020 war es immer wieder Thema, ob die Stadt selbst als Erschließungsträger auftreten oder ob man dies privaten Investoren überlassen sollte. Der Stadtrat hat am 8. Juli 2020 folgenden Beschluss gefasst:

*Die Stadt Friesoythe übernimmt die Erschließung und Vermarktung von Bau- und Gewerbeland **grundsätzlich** als eigene Aufgabe. Der Rat kann Ausnahmen zulassen, wenn sich die Erschließung durch private Investoren gleichwertig darstellt im Hinblick auf*

- *den Erschließungsstandard*
- *die Verwirklichung der Zielsetzung der Stadtentwicklung*
- *die End-Verkaufspreise für die künftigen Erwerber*
- *die finanzielle Belastung für die Stadt Friesoythe.*

....

Bezogen auf die Entwicklungen in den Dörfern war die Ausgangslage ohnehin eine etwas andere als im Kernort Friesoythes oder Altenoythes: Hier fanden sich kaum Investoren, die an einer Erschließung von Wohnbauland interessiert waren. Bei Gewerbeflächen ist dies ebenso, und zwar bezogen auf das gesamte Stadtgebiet. Gewerbegrundstücke sind hoch subventioniert, weshalb keine privaten Investoren dieses Feld nutzen möchten.

Festzustellen ist, dass sich der Grundsatzbeschluss aus 2020 bewährt hat. Es gibt zwar auch jetzt noch einige wenige Baugebiete in privater Erschließung, diese sind aber nicht günstiger als die städtischen Angebote und lassen sich auch nicht schneller realisieren.

Insgesamt wird es zunehmend schwieriger, Wohn- oder Gewerbeland zu entwickeln, wofür gleich mehrere Gründe maßgeblich sind.

Zum einen sind dies vor allem die Rahmenbedingungen in den Ortsteilen und Ortschaften. Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben oder gewerblichen Unternehmen setzen Grenzen, ebenso die notwendigen Rücksichtnahmen auf natürliche Ressourcen (Abstände zu Wäldern oder geschützte Areale).

Den Ratsmitgliedern dürften die vielen Beispiele bekannt sein, wo sich der Plan, etwas zu entwickeln, nicht realisieren ließ. Die Etablierung einer zusätzlichen Kindertagesstätte in Neuvrees ist dafür wohl das anschaulichste Exempel.

Die Anfragen aus der Mitte des Stadtrates lassen manchmal den Eindruck aufkommen, als wäre die Verwaltung hier nicht aktiv genug. Dabei sind die Gespräche mit Flächeneigentümern eine Hauptaufgabe des Liegenschaftsamtes und der Verwaltungsspitze. Hier gilt es aber einige Regeln einzuhalten, damit solche Verhandlungen auch zum Erfolg führen.

Zum einen erwarten Flächeneigentümer, dass über die Verhandlungen Stillschweigen gewahrt bleibt bis diese einen gewissen Stand erreicht haben und den Ratsgremien zur Entscheidung vorgelegt werden können. Es hilft nicht, wenn Grundstückseigentümer mit Verkaufsinteresse immer wieder angesprochen werden, wie weit die Verhandlungen mit der Stadt gediehen sind.

Weiterhin werden die Verhandlungen erschwert, weil Flächeneigentümer „wertvolle Ratschläge“ Dritter ins Feld führen, was von der Stadt als Käuferin von Grundstücken erwartet werden kann. Wenn dies für die Stadt dann aber nicht mehr darstellbar ist – insbesondere weil sich die monetären Erwartungen nach oben schrauben -, kann und muss dies teilweise auch zum Abbruch von Gesprächen führen. Leider ist dies in den letzten Jahren bereits vorgekommen, obwohl Stadt und Verkäufer sich bereits handelseinig waren.

Bei Flächeneigentümern herrscht zudem oftmals die Haltung vor, die Stadt sei zwingend auf sie angewiesen, weil ohne ihre Grundstücke ließen sich bestimmte Aufgaben nicht lösen oder Vorhaben nicht umsetzen. Hier muss man aber immer beachten, dass die Stadt selbst bei großer Flächennot keine Ankäufe zu jedem Preis tätigen kann. Überspitzt ausgedrückt kann das auch dazu führen, dass bestimmte Entwicklungen dann eben ausgeschlossen sind. Oder konkret formuliert: Wenn in einem Dorf keine bezahlbaren Flächen angeboten werden, gibt es eben keinen Einkaufsmarkt, keinen Kindergarten oder kein Wohnbauland.

So sehr die Interessen der verkaufsbereiten Grundstückseigentümer nachvollziehbar sind, darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Stadtverwaltung bei den Verhandlungen öffentliche Interessen zu wahren hat. Und das ist eben die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnbauplätzen oder die finanziell noch darstellbare Erschließung von Gewerbeland. Dabei kann es keine Rolle spielen, ob die Flächen, die man erwerben möchte, wertvolles Ackerland in Eschlage sind oder Grundstücke mit niedriger Bonität. Für ein Bau- oder Gewerbegebiet spielt das keine Rolle. Zur Schonung natürlicher Ressourcen wäre es sogar sinnvoll, wertvolle Ackerflächen eben nicht mit einer Bebauung zu versehen.

Der Schlüssel bei den Verhandlungen ist jeweils das Tauschverhältnis, dass sich in EUROS im Kaufpreis oder in der Größe der Tauschfläche niederschlägt. Hier wird immer wieder argumentiert, dass andere Kommunen einen höheren Tauschfaktor zugrunde legen oder mehr Geld bezahlen. Das kann nach Rücksprachen mit den anderen Kommunen aber eindeutig widerlegt werden. Die Verwaltung ist gerade bei diesem Thema im regen Austausch mit den Nachbarkommunen.

Der Vorlage sind Rechenbeispiele beigelegt, aus denen ersichtlich ist, wozu ein höhere Relation führen würde: Die Bauplätze – die zum Selbstkostenpreis veräußert werden müssen – würden so teuer, dass es nicht mehr darstellbar ist und dann Kritik von Bauwilligen einsetzt, wenn nicht ganz das Interesse schwindet.

Festzustellen ist aber auch, dass in den benachbarten Kommunen m<sup>2</sup>-Preise für Wohnbaugrundstücke in den Dörfern um 100,00 € mittlerweile der Regelfall sind.

Bei Gewerbeland würde die Subvention durch die Stadt deutlich steigen.

Nun wird oftmals damit argumentiert, dass die Preise allgemein steigen, mithin auch die Preise für unbebaute Flächen anzuheben sind. Das ist richtig, dem wurde in den vergangenen Jahren auch Rechnung getragen. Waren vor Jahren noch Ankaufpreise von um die 5,00 €/m<sup>2</sup> für Flächen üblich, liegen diese nun bei mindestens 10,00 € (es sei denn es handelt sich um wenig wertige Moorflächen o.ä.). Maßgeblich ist auch weniger der monetäre Preis, sondern das Tauschverhältnis. Flächen sind ein rares Gut, schon weil sie nur begrenzt vorhanden sind und sich nicht vermehren lassen. Die Tauschverhältnisse waren auch über Jahre stabil und anerkannt. Da viele Landwirte allerdings gar nicht an Verkaufserlösen interessiert sind, sondern lieber Tauschgrundstücke als Wertausgleich erhalten möchten, ist die Relation Kauf- zu Tauschfläche der entscheidende Punkt. Hier liegt sogar der Hauptgrund dafür, wenn sich Verhandlungen als schwierig erweisen.

Wenn die Verwaltung nun Anfragen erhält, was aktuell im Bereich der Wohn- und Gewerbelandentwicklung veranlasst wird, kann nur auf die Vorgänge verwiesen werden, die bereits mitgeteilt wurden. Und die Verwaltung informiert die Gremien immer dann, wenn sich ein Ankauf als konkrete Option abzeichnet.

Bei der Prüfung neu ins Spiel gebrachter Flächen hat die Stadtverwaltung bereits dann eine schlechte Ausgangsposition, wenn dies überhaupt bekannt wird. Informationen werden deshalb auch erst dann in die Gremien gegeben, wenn konkrete Ergebnisse zu berichten sind.

Hinzu kommen die Sachverhalte, die bereits eine gewisse Öffentlichkeit erreicht haben. Auch hier ist das Vorgehen der Verwaltung sehr klar: Man definiert ein Angebot und gibt es in den Gremien bekannt, wenn sich ein konkreter Ankauf abzeichnet. Dann ist die Verkaufspartei am Zuge. Meist ist die nicht mit dem Angebot einverstanden, obwohl die Verwaltung schon im ersten Gespräch realistische Bedingungen nennt und keine „Dumpingpreise“ anbietet. Es erfolgen weitere Gespräche und neue Angebote. Soweit die Verwaltung am Zuge ist, handelt sie auch recht zügig. Wenn es dann nicht weitergeht, liegt dies an der Verkäuferseite. Dann gibt es immer mal Erinnerungen seitens der Verwaltung. Letztlich kann die Stadt aber niemanden zwingen, ein Grundstück an die Stadt zu veräußern.

Bleiben noch die Angebote von Maklerbüros, die regelmäßig bei der Stadtverwaltung eingehen. Diese werden geprüft und mit den Plänen zur Stadtentwicklung abgeglichen. Es wird also geschaut, ob das jeweilige Grundstück im Einzugsbereich eines Gewerbe- oder Wohnbaugebietes liegt, ob es für eine Entwicklung Hemmnisse gibt, ob die Fläche im Rahmen von Ausgleich- und Ersatz interessant ist oder sich als Tauschfläche eignet. Wenn es sich um eine gute landwirtschaftliche Fläche handelt, an der auch ein landwirtschaftliches Unternehmen Interesse hat, hält sich die Stadt meist zurück.

## **Anlagen**

2026 01 27 Musterkalkulation Grundstückskosten

Bürgermeister