



Beschlussvorlage

Nr.: BV/156/2026 / öffentlich

Steuerungskriterien und Leitlinien zum sog. "Bau-Turbo" - u.a. Anträge aus der Fraktion SPD-Bündnis 90/Die Grünen und der CDU-FDP-Fraktion

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz	12.08.2026
Verwaltungsausschuss	09.09.2026
Stadtrat	23.09.2026

Beschlussvorschlag:

Die Steuerungskriterien und Leitlinien zur Anwendung des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung für die Stadt Friesoythe werden entsprechend der Anlage beschlossen.

Konkret bedeutet dies

- Der Stadtrat überträgt seine Zuständigkeit zur Erteilung von Zustimmungen bei Bauvorhaben gem. den in den Leitlinien aufgeführten Schemata auf den Verwaltungsausschuss sowie auf die Verwaltung. Unabhängig davon behält sich der Stadtrat vor, das Zustimmungsverfahren in Einzelfällen jederzeit durch Beschluss an sich zu ziehen. Die Verwaltung informiert den Bauausschuss regelmäßig über erteilte und abgelehnte Zustimmungen.
- Für den Kernort Friesoythe werden die baurechtlichen Instrumente des sog. Bau-Turbo als Ergänzung zu dem vom Rat der Stadt Friesoythe 2023 beschlossenen Dichtekonzept angewendet.
- Bei den Ortsteilen mit kompakten baulichen Strukturen (Altenoythe, Gehlenberg, Markhausen) erfolgt eine Anlehnung an das Dichtekonzept für die Kernstadt. Hier kommen die Bereiche I - verdichtete Wohnbebauung an Hauptverkehrsstraßen, II – verdichtete Wohnbebauung an Hauptverkehrsstraßen in zweiter Reihe und III lockere Wohnbebauung zum Tragen.
- Bei den Ortsteilen mit dörflichen Siedlungsstrukturen (Neuscharrel, Neuvrees, Kampe, Kamperfehn, Edewechterdamm) finden die neuen Vorschriften im Rahmen der im Leitfaden aufgeführten Grenzen Anwendung.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Am 30.10.2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft getreten. Zweck des Gesetzes ist es, den Wohnungsbau zu beschleunigen und damit einen substanziellen Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot sowie zur Dämpfung von Mietpreissteigerungen zu leisten. Die Gesetzesbegründung führt dazu aus:

„Viele der vorgeschlagenen Regelungen dienen der Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Diese Änderungen dürften sich insbesondere zugunsten älterer Menschen und Familien auswirken. Die Regelungen können in allen Gemeinden genutzt werden; verstärkt dürften diese jedoch in Kommunen zur Anwendung gelangen, in denen ein hoher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht. Durch die vorgeschlagenen Änderungen des § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b BauGB sowie der Einführung des § 246e BauGB soll insbesondere durch Nachverdichtung und Umnutzung Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden.“

Der Innenentwicklung ist somit ein Vorrang einzuräumen. Um dies in der Praxis entsprechend

realisieren zu können, hat der Gesetzgeber drei neue Instrumente eingeführt:

- Erleichterte Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB.
- Erleichterte Abweichung vom Kriterium des Einfügens nach § 34 Abs. 3b BauGB.
- Abweichung von den Regelungen des Baugesetzbuches, von der Baunutzungsverordnung und Satzungen nach dem Baugesetzbuch durch § 246e BauGB.

Für den Arbeitsalltag bedeutet dies, dass es einer Anwendung des § 246e BauGB nur bedarf, wenn das Bauvorhaben nach bestehendem Planungsrecht nicht zulässig ist. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist daher zunächst § 30 Abs. 1 BauGB sowie das Vorliegen einer Ausnahme bzw. Befreiung nach § 31 BauGB zu prüfen. Insbesondere die neue Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird dabei relevant.

Im unbeplanten Innenbereich ist für den Wohnungsbau neben den bestehenden Möglichkeiten nach § 31 Abs. 1 und 2 BauGB bzw. § 34 Abs. 3a BauGB nunmehr auch eine Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB zu prüfen.

Sofern keine der zuvor genannten Regelungen für eine Realisierung des Vorhabens herangezogen werden kann, ist zu ermitteln, ob eine Anwendbarkeit des § 246e BauGB gegeben ist.

Abschließend kann von der Anwendung der Regelungen jedoch nur Gebrauch gemacht werden, wenn das Vorhaben der Schaffung von Wohnraum dient und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Auch die Zustimmung der Gemeinde gem. § 36a BauGB ist zwingend erforderlich.

Mithilfe des Grundsatzbeschlusses soll nunmehr festgelegt werden, für welche Bauvorhaben die gemeindliche Zustimmung gem. § 36a BauGB erteilt werden soll. Die ausgearbeiteten Leitlinien sollen zudem konkretisieren, in welchen Gebieten und Ortschaften eine Anwendung grundsätzlich in Betracht kommt und welche Standards die Bauvorhaben dabei einzuhalten haben. Sie dienen hierbei in hohem Maße der Transparenz und Nachvollziehbarkeit im Genehmigungsprozess und sichern gleichzeitig wichtige Qualitäten und Standards der Bauvorhaben sowie der städtebaulichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund ist für die Stadt Friesoythe insbesondere Folgendes zu berücksichtigen: Um eine bedarfsgerechte und ortsspezifische Entwicklung zu gewährleisten, empfiehlt das Planungsbüro die Ortschaften und Ortsteile der Stadt Friesoythe in verschiedene Strukturtypen einzuteilen. Für die Kernstadt Friesoythe soll hierbei im Wesentlichen das bereits vorhandene Dichtekonzept aus dem Jahr 2023 zu Grunde gelegt werden. Auch die Ortschaften Altenoythe, Gehlenberg und Markhausen sollen in Anlehnung an das Dichtekonzept entlang der Hauptverkehrsstraßen weiterentwickelt werden. Die Ortschaften Neuscharrel, Neuvrees, Kampe, Kamperfehn, Edewechterdamm und Mittelsten Thüle sind strukturell hingegen dörflichen Siedlungsstrukturen zuzuordnen. Um diese Entwicklung zu wahren, sollen lediglich die Instrumente der §§ 31 und 34 BauGB zur Anwendung kommen, die Regelungen des § 246e BauGB sollen hingegen nicht genutzt werden. In den Ortsteilen Schwaneburger Moor, Ahrendorf, Heinfelde, Schwaneburg, Mehrenkamp, Neulorup, Augustendorf, Ellerbrock und Neumarkhausen soll zur Wahrung des gewachsenen Siedlungscharakters von einer Anwendung der neuen gesetzlichen Möglichkeiten abgesehen werden. Sofern sich ein Bedarf abzeichnet, hätte für diese Ortsteile wie gewohnt eine bauleitplanerische Weiterentwicklung zu erfolgen.

Unabhängig von den vorangegangenen Ausführungen empfiehlt die Verwaltung, von einer Anwendung der Regelungen des § 246e BauGB auf den Außenbereich in sämtlichen Ortschaften zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen. Dies ist u. a. damit zu begründen, dass diesem eine besondere Schutzfunktion obliegt und grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist, womit auch dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gefolgt wird. Zudem können die Belange von Natur- und Landschaftsschutz bestmöglich im Rahmen eines bauleitplanerischen Verfahrens ermittelt werden, welches insbesondere die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorsieht. Entscheidungen über erforderliche Infrastruktureinrichtungen, verkehrliche Erschließung und sonstige Folgekosten sollten auch weiterhin im Rahmen einer

Bauleitplanung erfolgen, um eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung zu steuern und zu gewährleisten.

Neben der Anwendung und der Gestaltung der Vorschriften zielt der Grundsatzbeschluss darauf ab, dass die Zuständigkeit für diese Zustimmung je nach Größe und städtebaulicher Bedeutung des Vorhabens unterschiedlich ausgestaltet wird. So soll die Entscheidung für Vorhaben von geringem Umfang oder ohne wesentliche städtebauliche Relevanz auf die Verwaltungsebene übertragen werden; für komplexere oder städtebaulich bedeutsame Vorhaben soll hingegen eine Beteiligung und Entscheidung durch den Verwaltungsausschuss erfolgen. Auf diese Weise soll eine angemessene Steuerung und politische Kontrolle der Anwendung des „Bau-Turbos“ sichergestellt werden.

Nähere Einzelheiten zu den vorgeschlagenen Zuständigkeiten zur Erteilung von Zustimmungen lassen sich den Leitlinien auf den Seiten 24 bis 28 entnehmen.

Abschließend schlägt die Verwaltung vor, das vorliegende Konzept bei Bedarf mit politischem Beschluss praxisorientiert weiterzuentwickeln, zu ändern und zu ergänzen. Um diesen Bedarfsfall bestmöglich feststellen zu können, informiert die Verwaltung den Planungsausschuss regelmäßig über die erteilten und abgelehnten Zustimmungen.

Bereits im April 2026 hat die Fraktion „SPD-Bündnis 90/Die Grünen“ einen Antrag zu Bau-Turbo eingebracht.

Im Mai 2026 hat die CDU-FDP-Fraktion hierauf reagiert, indem zum Antrag der SPD-Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion ein Änderungsantrag vorgelegt wurde.

Über die Anträge ist gem. Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 17. Juni 2026 im Ausschuss für Planung, Umwelt und Klimaschutz zu beraten.

Inhaltlich wird das Thema Bau-Turbo in dieser Vorlage und vor allem in dem von dem Planungsbüro Fokus erstellten Leitfaden umfassend aufbereitet. Mit dem nun vorliegenden Kriterienkatalog wird auch vielen Ansätzen gerecht, die in den beiden Anträgen aus den Stadtratsfraktionen aufgeführt sind.

Weitere Informationen werden bei Bedarf in der Sitzung vorgetragen.

Anlagen

2026 7 09 Stadt Friesoythe_Steuerungskriterien und Leitlinien u.a. zum Bau-Turbo

2026 04 29 Antrag SPD Bündnis 90 Die Grünen - Bau-Turbo

2026 05 18 Antrag CDU-FDP Bau-Turbo

2026 08 24 Niederschrift interfraktionelle Sitzung Bau Turbo

Sven Stratmann
Bürgermeister