

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2025/110

Fachbereich/Amt: III - FB III - Planung, Bauen, Klima, Umwelt Datum: 07.11.2025
Bearbeiter-in/Tel.: Herr Fortmann / 604-630

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	18.11.2025	öffentlich
Verwaltungsausschuss	02.12.2025	nicht öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße,,

- **Aufstellungsbeschluss (§13a i.V.m.§§13 und 2 Absatz 1 BauGB)**
- **Beschluss zur Veröffentlichung (§ 13a Absatz 2 i.V.m. § 13 Abs 2 und 3 S.1 BauGB)**

Beschlussvorschlag:

1. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ wird der Beschluss für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (**Anlage 1**) gefasst (**Rechtsgrundlage:** § 13a in Verbindung mit §§ 13 und 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)).
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ einschließlich Begründung wird beschlossen (**Anlage 2**).
3. Auf dieser Grundlage wird die Veröffentlichung (Beteiligung der Öffentlichkeit) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen (**Rechtsgrundlage:** § 13 a Absatz 2 in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB).

Sachverhalt:

Planungsanlass ist die Tatsache, dass in den letzten Jahren vermehrt preiswerte Mietwohnungen beispielsweise von Familien, Alleinerziehenden, Facharbeiterinnen und Facharbeitern, Servicepersonal in der Gastronomie oder im Garten- und Landschaftsbau gesucht wurden.

Schon das Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Ammerland stellt fest, dass sich die Situation im preiswerten Segment seit 2019 deutlich verschärft hat. Das Angebot an preiswertem Wohnraum ist deutlich zurückgegangen. Mindestens 260 preiswerte, bezahlbare Wohnungen fehlen laut Konzept in Bad Zwischenahn. Diese müssen vor allem im Mehrfamilienhausbau geschaffen werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es daher, die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen zu lockern, um auch den Bau von Mehrfamilienhäusern und damit die Schaffung von vermietbaren, preiswerten Wohnungen zu ermöglichen. Ziel ist es auch, den Standort der Kindertagesstätte an den nördlichen Rand des Gebietes zu verschieben.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 165 „Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“ wurde am 15.12.2020 als Satzung beschlossen und ist seit dem 12.04.2021 rechtskräftig, fällt also genau in die Zeit, seit der Wohnungsmarkt angespannter ist.

Dieser Bebauungsplan Nr. 165 sieht eine Begrenzung von zwei Wohnungen pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet und fünf Wohnungen im Mischgebiet vor. Außerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsgebietes entstehen hier 53 Gebäude (Einzelhäuser oder Doppelhäuser), die in der Regel nur über eine Wohnung verfügen, obwohl der Bebauungsplan mehr zulässt.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung soll nun auch der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um vor allem kleinere Wohnungen zu schaffen, die über das Wohnraumfördergesetz förderfähig sind. Zum einen geschieht dies durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung, die durch Trauf- und Firsthöhen geregelt wird. Es können also zweigeschossige Gebäude mit einem Satteldach entstehen.

Zum anderen soll die Regelung zur Begrenzung der Wohnungen behutsam ergänzt und erweitert werden:

Um die Anzahl der Wohnungen künftig besser steuern und nachvollziehen zu können, wird die Anzahl der Wohnungen in Bezug zur Grundstücksfläche gesetzt. Es wird festgesetzt, dass je nach Lage eine Wohnung pro 120 m² bzw. 140 m² Grundstücksfläche ermöglicht wird. So können ca. 60 Wohnungen entstehen, also 7 Wohnungen mehr als die im übrigen Baugebiet zu erwartenden 53. Berücksichtigt worden ist dabei, dass ein Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit einem Kindergarten bebaut werden soll und sich im Mischgebiet auch eine gewerbliche Nutzung wiederfinden muss. Über den Verkauf der Grundstücke in Losen können weitere Differenzierungen vorgenommen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist eng verknüpft mit der Frage, wie künftig im Gemeindegebiet die Schaffung von preiswertem Wohnraum gesteuert werden kann. In einer separaten Beschlussvorlage (siehe BV/2025/123) soll dargelegt werden, wie hoch die Quote für preiswertem Wohnraum in der Gemeinde sein soll. Im Anschluss daran erfolgt die „Feinsteuerung“ über den Verkauf des Grundstücks. In einem Exposé werden die Kriterien dargelegt, die ein Investor erfüllen muss, um ein Grundstück zu bekommen. Kriterien können dabei sein: der Anteil an preiswertem Wohnraum, die Mischung von unterschiedlichen Wohnungsgrößen für Alleinerziehende oder Familien, die Schaffung von Stellplätzen für PKW und Fahrrädern, das Pflanzen von Bäumen, Fassadenbegrünung etc. Investoren können sich auf den Bau der Kita in Kombination mit dem Bau von Wohnungen bewerben.

Da es sich bei dieser Änderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine Grundfläche von weniger als 2 Hektar festgesetzt werden soll, kann das Planverfahren nach § 13a Baugesetzbuch angewandt werden. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 165 entstehen Kosten für die Planung, die Verfahrensabwicklung und für eventuell notwendige Gutachten.

Anlagen:

Anlage 1 - Umgrenzung des Geltungsbereiches
Anlage 2 – Planzeichnung

Anlage 3 - Begründung