

An die
Gemeinde Bad Zwischenahn
Planungs- und Umweltamt
Am Brink 9
26160 Bad Zwischenahn

21.01.2026

Stellungnahme des Ortsbürgervereins Aschhausen

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 165
„Aschhausen, östlich Wiefelsteder Straße“
mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ortsbürgerverein Aschhausen (OBV) vertritt die Interessen der Einwohnerinnen und Einwohner des Ortsteils Aschhausen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsgebiets und steht in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes hat daher unmittelbare Auswirkungen auf das Ortsbild, die verkehrliche Situation sowie auf die gewachsene städtebauliche und soziale Struktur des Ortsteils. Insbesondere sind Veränderungen des Erscheinungsbildes, eine zusätzliche Verkehrsbelastung sowie Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur und die Wohnqualität zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund sieht sich der Ortsbürgerverein Aschhausen in besonderem Maße betroffen und nimmt im Interesse der Anwohnerschaft wie folgt Stellung:

1. Inhalt und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde beabsichtigt, den bestehenden Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass anstelle der ursprünglich vorgesehenen Einfamilien- und Doppelhäuser künftig Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie eine Kindertagesstätte errichtet werden sollen. Ermöglicht werden soll dies unter anderem durch:

- die Erhöhung der maximalen Traufhöhe von bislang 4,5 m bzw. 5,0 m auf 6,0 m,
- die Erhöhung der maximalen Firsthöhe von bislang 9,5 m bzw. 10,5 m auf 11,0 m,
- die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosszahl (ursprünglich ein Vollgeschoss),
- die Öffnung der Bauweise sowie
- die geplante Vergabe von Teilflächen an einen oder mehrere Investoren.

Ziel der Planänderung ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie der Bau einer dauerhaften Kindertagesstätte als Ersatz für die derzeitige Übergangslösung.

Der Ortsbürgerverein Aschhausen begrüßt grundsätzlich sowohl die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als auch den Neubau einer festen Kindertagesstätte. Gleichwohl ergeben sich aus dem vorliegenden Planungskonzept erhebliche Bedenken, die im Folgenden dargestellt werden.

2. Textliche Festsetzungen – Regelung der Wohneinheiten

In den textlichen Festsetzungen der Planänderung ist insbesondere Punkt 4 missverständlich formuliert. Dort heißt es sinngemäß, dass „je angefangene, auf dem Baugrundstück verfügbare und dem Gebäude zugeordnete 140 m² Grundstücksfläche eine Wohnung errichtet werden“ darf. Diese Formulierung könnte so ausgelegt werden, dass bereits bei einer Grundstücksfläche von 141 m² zwei Wohneinheiten zulässig wären.

Dies würde zu einer deutlich höheren Verdichtung führen als beabsichtigt. Die Formulierung sollte daher dringend präzisiert werden, um Missverständnisse zu vermeiden und eine ungewollte zusätzliche Verdichtung auszuschließen. Gleiches gilt für den entsprechenden Passus mit der Bezugnahme auf 120 m² Grundstücksfläche.

3. Verkehrliche Auswirkungen durch die Kindertagesstätte

Durch den Neubau der Kindertagesstätte ist mit einem erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dieses entsteht sowohl durch das Personal als auch, in besonderem Maße, durch die Eltern, die ihre Kinder täglich mit dem Pkw bringen und abholen.

Derzeit ist die verkehrliche Belastung innerhalb der Wohnsiedlung vergleichsweise gering, da sich die Übergangs-Kita am Rand des Baugebietes befindet und über großzügige Stellflächen sowie Wendemöglichkeiten verfügt. Sollte die neue Kita weiter innerhalb des Wohngebiets angesiedelt werden, ist eine grundlegende Überarbeitung des Verkehrskonzepts zwingend erforderlich.

Es besteht andernfalls die Gefahr, dass die Wohnsiedlung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, zusätzlichen Lärm sowie durch neue Gefährdungslagen erheblich belastet wird. Die Potsdamer Straße dient derzeit als Hauptschulweg für die Kinder der Siedlung. Ohne geeignete verkehrslenkende Maßnahmen könnten hier gefährliche Situationen entstehen. Maßnahmen wie ein durchgehender Gehweg bzw. Bürgersteig sind daher zwingend erforderlich. Eine Verkehrsleitung durch die Siedlung ist inakzeptabel.

Darüber hinaus sind ausreichend Stellplätze für das Bringen und Abholen der Kinder sowie eine geeignete Wendemöglichkeit vorzusehen. Es muss verhindert werden, dass zum Wenden der Wismarer Ring oder der Stralsunder Ring genutzt werden. Zudem ist sicherzustellen, dass die Straßenquerschnitte ausreichend dimensioniert sind, damit Begegnungsverkehr möglich ist und es nicht zu Blockierungen kommt.

4. Spielplatz im Baugebiet

Im ursprünglichen Bebauungskonzept des Neubaugebiets war ein öffentlicher Spielplatz vorgesehen, dieser wird jedoch mittlerweile über drei Jahren ausschließlich von der Übergangskindertagesstätte genutzt und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Diese Situation ist aus Sicht des Ortsbürgervereins Aschhausen problematisch. Insbesondere die Kinder des ersten Bauabschnitts sind inzwischen auf einen wohnortnahen, sicheren Spielbereich angewiesen. Aufgrund der laufenden Bautätigkeit im zweiten Bauabschnitt ist ein Spielen auf den Straßen und insbesondere auf der Spielstraße nur eingeschränkt und nicht gefahrlos möglich, da dort regelmäßig Baufahrzeuge verkehren. Der vorhandene Spielplatz stellt daher einen wichtigen geschützten Raum dar, der aktuell jedoch nicht zur Verfügung steht.

Darüber hinaus fehlt den Anwohnerinnen und Anwohnern, sowohl Kindern als auch Erwachsenen, ein gemeinschaftlicher Treffpunkt im Quartier. Der Spielplatz war als zentraler sozialer Anlaufpunkt gedacht und ist ein wesentlicher Baustein für die Entwicklung einer funktionierenden Nachbarschaft und Gemeinschaft.

Der Ortsbürgerverein Aschhausen fordert daher eine zeitnahe Lösung. Denkbar wäre beispielsweise eine Öffnung des Spielplatzes für die Öffentlichkeit außerhalb der Kita-Betriebszeiten, etwa am Nachmittag oder am Wochenende, bis die dauerhafte Kindertagesstätte in Betrieb genommen wird.

5. Parkraumsituation im Wohngebiet

Im Hinblick auf die mögliche Anzahl an Wohneinheiten bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Parkraumsituation. Da die Stellplatzpflicht für Wohnungen in Niedersachsen aufgehoben wurde, ist zu befürchten, dass nicht ausreichend Stellplätze für die zukünftigen Bewohner vorgesehen werden.

Bad Zwischenahn bzw. der Ortsteil Aschhausen sind ländlich geprägt. Viele Berufstätige sowie ältere Menschen sind auf den eigenen Pkw angewiesen. Aus Sicht des Ortsbürgervereins ist daher realistisch von mindestens 1,25, besser 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit auszugehen.

Diese Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Es darf nicht dazu kommen, dass Parkplätze des ersten Bauabschnitts oder der Kindertagesstätte zweckentfremdet werden oder dass zugeparkte Straßen die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen behindern.

6. Öffentlicher Personennahverkehr und Mobilität

Die Bushaltestelle „Lönskrug“ sollte näher an das Baugebiet herangeführt werden, da der derzeitige Standort schwer zugänglich ist und die Überquerung der Straße aufgrund eingeschränkter Sichtverhältnisse nicht ungefährlich ist. Dies gilt insbesondere für Kinder und Senioren.

Darüber hinaus ist die Buslinie 350 in Richtung Oldenburg bereits heute zu den Hauptverkehrszeiten stark ausgelastet. Die Gemeinde sollte sich daher für eine Erhöhung der Taktfrequenz einsetzen, um den öffentlichen Personennahverkehr attraktiver zu gestalten.

Ergänzend regen wir an, ein bis zwei Carsharing-Stellplätze sowie Ladeinfrastruktur für Elektromobilität insbesondere bei den geplanten Mietwohngebäuden vorzusehen.

7. Auswirkungen auf die Grundschule Aschhausen

Neben der Belastung der Verkehrsinfrastruktur bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der zusätzlichen Belastung der Grundschule Aschhausen. Bereits im vergangenen Schuljahr konnten nicht alle Kinder am Standort Aschhausen aufgenommen werden. Zudem erreichen die Klassenstärken teilweise eine Größe, für die die vorhandenen Klassenräume nicht ausgelegt sind.

Eine weitere Erhöhung der Wohneinheiten und der damit verbundene zusätzliche Zuzug in kurzer Zeit würde diese Situation weiter verschärfen.

8. Ortsbild und städtebauliche Einbindung

Der bisherige Bebauungsplan legte großen Wert auf ein ausgewogenes und ortsübliches Erscheinungsbild. Stadtvillen und Flachdächer waren nur in Teilbereichen zulässig, überwiegend waren Sattel- oder Walmdächer vorgesehen. Die Gebäudelängen waren auf 14 m (bzw. 18 m bei Doppelhäusern) begrenzt. Zudem bestanden Vorgaben zur Dachbegrünung sowie zur Farbwahl der Dachziegel.

Diese gestalterischen Festsetzungen sind in der vorliegenden Planänderung weitgehend entfallen. Gleichzeitig wurde die maximale Gebäudelänge auf 25 m erhöht. Dies stellt eine erhebliche Abweichung vom bisherigen, ortsüblichen Baustil dar.

Viele Anwohner haben ihre Gebäude und Gärten unter Berücksichtigung der bisherigen Planung errichtet und sich auf die festgesetzten Sichtachsen und Gebäudehöhen verlassen. Eine derart massive Änderung kann zu erheblichen Beeinträchtigungen führen und birgt zudem die Gefahr eines Wertverlustes der bestehenden Immobilien bei einer unzureichenden Umsetzung des Projekts.

Aschhausen ist zudem aufgrund der Nähe zur Autobahnanschlussstelle ein Durchgangsort in Richtung Bad Zwischenahn sowie zu touristischen Zielen. Ein ansprechendes Ortsbild sollte daher weiterhin einen hohen Stellenwert haben. Aus Sicht des Ortsbürgervereins sollte, mit Ausnahme der Kindertagesstätte, auf kleinteiligere Bebauungsformen gesetzt werden, etwa Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten sowie kurze Reihen- oder Kettenhauszeilen mit drei bis vier Einheiten.

9. Auswahl und Verantwortung des Investors

Abschließend weist der Ortsbürgerverein darauf hin, dass bei der Auswahl eines Investors nicht nur die Errichtung, sondern auch die langfristige Bewirtschaftung der Gebäude berücksichtigt werden sollte. Dazu gehört eine nachhaltige Instandhaltung ebenso wie eine ausgewogene Mieterstruktur, die einen Querschnitt der Bevölkerung widerspiegelt (z. B. junge Paare, Familien und ältere Menschen).

10. Schlussbemerkung

Der Ortsbürgerverein Aschhausen bittet darum, die vorgetragenen Punkte im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB umfassend zu berücksichtigen und die Planung entsprechend zu überarbeiten. Ziel sollte eine ortsverträgliche, sozial ausgewogene und langfristig tragfähige Entwicklung des Baugebietes sein.

Mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand des Ortsbürgerverein Aschhausen

i.A.