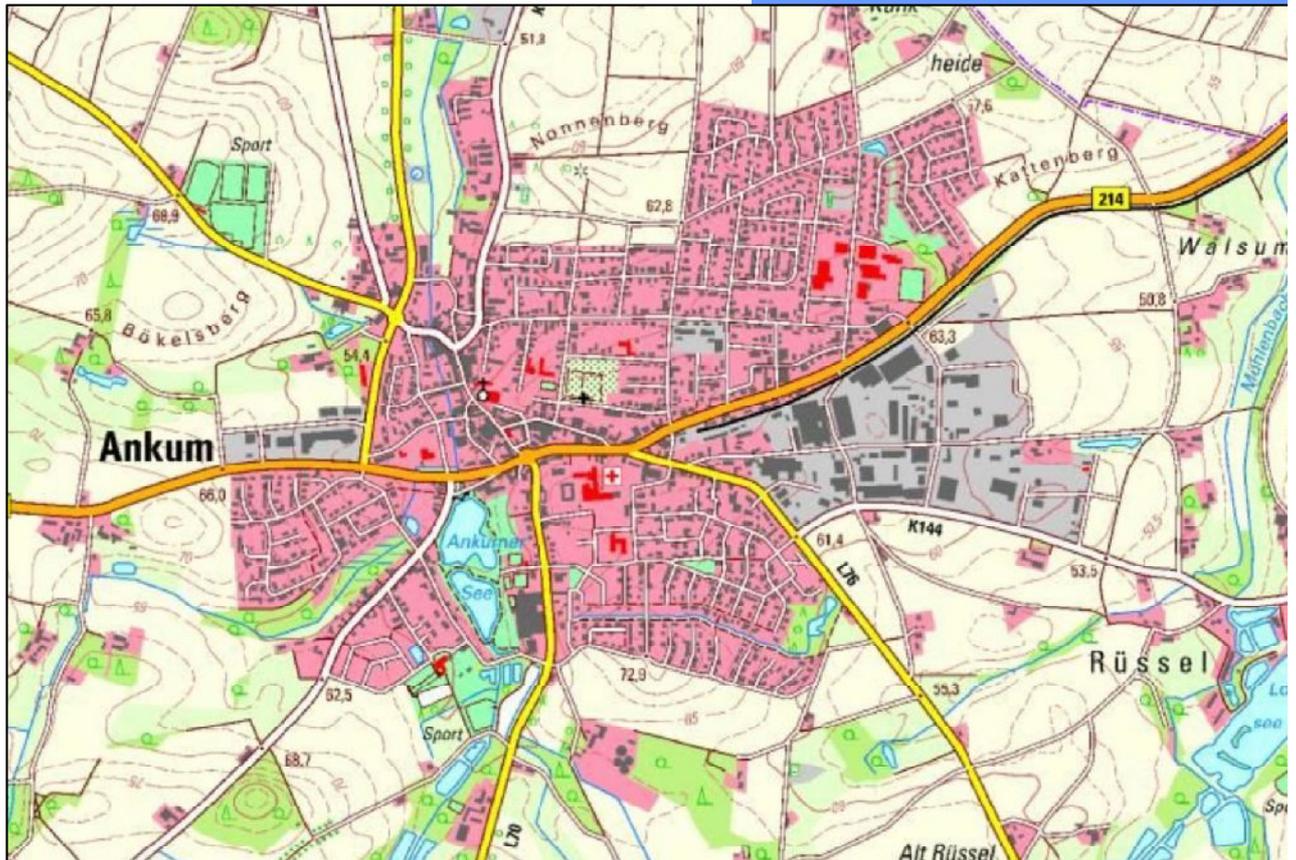


Gemeinde Ankum

Landkreis Osnabrück



Bauflächenbedarfsanalyse 2035



BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Bearbeitungsstand: 10.03.2017



Inhalt

	Seite
1. Anlass und Ziel der Untersuchung	3
2. Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs	4
3. Ermittlung der Wohnbaulandreserven im Ort	6
4. Ausweisung von neuem Wohnbauland	9
4.1 Flächenbedarf	9
4.2 Örtliche Rahmenbedingungen	10
4.3 Mögliche Standorte für neue Wohnbaugebiete	12
4.4 Abschließende Beurteilung	42
5. Ermittlung des Gewerbebaulandbedarfs	44
6. Ermittlung des Gewerbebaulandreserven im Ort	49
7. Ausweisung von neuem Gewerbebauland	50
7.1 Flächenbedarf	50
7.2 Mögliche Standorte für neue Gewerbegebiete	50
7.3 Abschließende Beurteilung	54
8. Handlungsempfehlungen	55



1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Ankum boomt - hat aber kaum noch verfügbare Bauflächen! Unter dieser Überschrift könnte man die derzeitige Situation der Ortsentwicklung zusammenfassen. Aufgrund der Attraktivität der Gemeinde wird die Einwohnerzahl in den nächsten 20 Jahren deutlich zunehmen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück geht von einem 10-prozentigen Wachstum aus. Für die neu hinzukommende Bevölkerung müssen Wohnungen, Arbeitsplätze und Infrastruktureinrichtungen vorgehalten werden. Dadurch besteht die Notwendigkeit, entsprechende Bauflächen bereitzustellen. Wurden in der Vergangenheit die Baugebiete eher schrittweise für den kurzfristigen Bedarf ausgewiesen, will die Gemeinde Ankum nunmehr insgesamt eine Flächenvorsorge bis zum Entwicklungshorizont 2035 betreiben. Das betrifft sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen.

Zu diesem Zweck soll der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück für den Bereich der Gemeinde Ankum dahingehend geändert werden, dass dort der voraussichtliche Bedarf an Wohnbauflächen (W) und an gewerblichen Bauflächen (G) bis zum Jahr 2035 dargestellt wird. Die Gemeinde Ankum geht davon aus, dass durch diese Flächenbevorratung die zukünftige Ortsentwicklung flexibler und bedarfsorientierter gesteuert werden kann. Durch die dargestellten Bauflächen macht die Gemeinde Ankum deutlich, wie sie sich die zukünftige Flächennutzung im Ort vorstellt. Andere, insbesondere konkurrierende Nutzungen müssen sich daran orientieren bzw. anpassen. In der vorliegenden Untersuchung wird der voraussichtliche Baulandbedarf ermittelt. Sie soll insbesondere als Datengrundlage und Orientierungshilfe für das Verfahren zur Aufstellung der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bersenbrück dienen.

Dabei wird zunächst ausgehend von der zu erwartenden Einwohnerentwicklung und Veränderung der Haushaltsgrößen und unter Berücksichtigung ortsspezifischer Faktoren der Wohnbaulandbedarf ermittelt. Weiterhin erfolgt eine Erhebung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven in der Ortlage. Durch die Gegenüberstellung der ermittelten Flächengrößen lässt sich ableiten, wie viel Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2035 benötigt wird und im Rahmen der anstehenden Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden sollte. Zwecks räumlicher Verortung der zukünftigen Wohnbauflächen werden insgesamt 13 Potenzialflächen vorgestellt und auf ihre städtebauliche Eignung untersucht.

Ähnlich wird auch bei der Bedarfsabschätzung für die gewerblichen Bauflächen vorgegangen. Hier kann der tatsächliche Bedarf jedoch nicht so konkret ermittelt werden wie bei den Wohnbauflächen, da die Ansiedlung von Betrieben von vielen verschiedenen Faktoren abhängig ist. Deshalb wird hier eine Von - Bis - Spanne für das benötigte Bruttogewerbebauland ermittelt, wobei hinsichtlich der Größenordnung der im Flächennutzungsplan darzustellenden gewerblichen Bauflächen eine eher offensive Vorgehensweise empfohlen wird.

Für sonstige Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung (gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen) besteht derzeit kein konkreter Flächenausweisungsbedarf.

2. Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs

Ankum wird in den nächsten 20 Jahren eine deutliche Zunahme der Bevölkerung verzeichnen. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück wird die Einwohnerzahl von derzeit 7.436 Einwohnern auf 8.214 im Jahr 2035 anwachsen. Das bedeutet ein Plus von 778 Einwohnern.

Gemäß Zensus 2011 BEVÖLKERUNG UND HAUSHALTE lag in der Gemeinde Ankum die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,59 Personen pro Haushalt. Wie die allgemeine Entwicklung zeigt, wird sich auch in Ankum dieser Wert ändern. In Niedersachsen beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße derzeit nur noch 2,03 Personen pro Haushalt. Dieser niedrige Wert ist für Ankum aufgrund der bestehenden Bevölkerungsstruktur und der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich bis zum Jahr 2017 die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 2,50 Personen pro Haushalt verringert hat und der Wert im Jahr 2035 bei 2,20 Personen pro Haushalt liegen dürfte.

Gemäß Zensus 2011 GEBÄUDE UND WOHNUNGEN befanden sich 50,8 % der Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohnung (Einfamilienhaus), 21,8 % in Gebäuden mit zwei Wohnungen (in der Regel Doppelhaus) und 27,4 % in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (Mehrfamilienhaus). Es ist davon auszugehen, dass sich diese Verteilung bis zum Jahr 2035 zu Gunsten des Wohnens in Mehrfamilienhäusern verändern wird. Für die weiteren Berechnungen wird von folgender Verteilung und folgendem Flächenbedarf ausgegangen:

Einzelhäuser:	50 %	Flächenbedarf pro Wohnung / Haushalt:	700 qm
Doppelhäuser:	20 %	Flächenbedarf pro Wohnung / Haushalt:	450 qm
Mehrfamilienhäuser:	30 %	Flächenbedarf pro Wohnung / Haushalt:	300 qm

Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs

Jahr	Einwohner	Ø HH-Größe	Haushalte	Neue Haushalte	Anteil Bestand	Anteil Zuwachs
2017	7.436	2,50	2.974			
				113	61	52
2020	7.564	2,45	3.087			
				119	65	54
2023	7.694	2,40	3.206			
				123	68	55
2026	7.824	2,35	3.329			
				129	72	57
2029	7.954	2,30	3.458			
				135	77	58
2032	8.084	2,25	3.593			
				141	82	59
2035	8.214	2,20	3.734			
Summe				760	425	335



Wie die vorstehende Tabelle zeigt, wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 stetig wachsen, gleichzeitig wird die durchschnittliche Haushaltsgröße sich schrittweise verringern. Dadurch wird die Zahl der Haushalte im Ort zunehmen. Für diese muss Bauland in ausreichendem Maße bereitgestellt werden.

Es zeigt sich, dass im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2035 etwa 760 neue Haushalte zu erwarten sind, wobei rund 425 neue Haushalte aufgrund geänderter Haushaltsgrößen im Bestand und rund 335 neue Haushalte aufgrund des Bevölkerungszuwachses zu verzeichnen sind.

Haushaltsverteilung

Es ist davon auszugehen, dass nicht für alle hinzukommenden Haushalte neues Bauland bereitzustellen ist. Ein Anteil von etwa 10 % (also 76 Haushalte) wird durch Umbau- oder Erweiterung von Bestandsgebäuden seinen Standort finden. Die restlichen 684 Haushalte werden sich voraussichtlich wie folgt verteilen:

- 50 % bzw. 342 Haushalte in Einzelhäusern
- 20 % bzw. 137 Haushalte in Doppelhäusern
- 30 % bzw. 205 Haushalte in Mehrfamilienhäusern

Flächenbedarf

Einzelhäuser:	342 Haushalte x 700 qm / Haushalt	=	23,9 ha
Doppelhäuser:	137 Haushalte x 450 qm / Haushalt	=	6,2 ha
Mehrfamilienhäuser:	205 Haushalte x 300 qm / Haushalt	=	6,2 ha

Summe:		=	36,3 ha

Ermittlung des Bruttowohnbaulandbedarfs

Benötigtes Nettowohnbauland insgesamt: 36,3 ha

Hinzuzurechnen sind die Flächen, die für die Infrastruktur (Grün- und Wasserflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für interne ökologische Kompensation etc.) der neuen Baugebiete erforderlich sind. Hierfür kann ein Wert von durchschnittlich 25 % in Ansatz gebracht werden.

Benötigtes Nettowohnbauland insgesamt: 36,3 ha
zuzüglich ca. 25 % Infrastrukturflächen: 9,1 ha

Benötigtes Bruttowohnbauland: 45,4 ha



Der vorstehenden Berechnungen zeigen, dass aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2035 rund **45,4 ha** neues Wohnbauland in der Gemeinde Ankum benötigt wird.

3. Ermittlung der Wohnbaulandreserven im Ort

Gemäß § 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Deshalb muss vor der Inanspruchnahme von neuen Bauflächen geprüft werden, ob Möglichkeiten der Innenentwicklung bestehen. Hierzu wurden zunächst die Flächenreserven im Ort ermittelt.

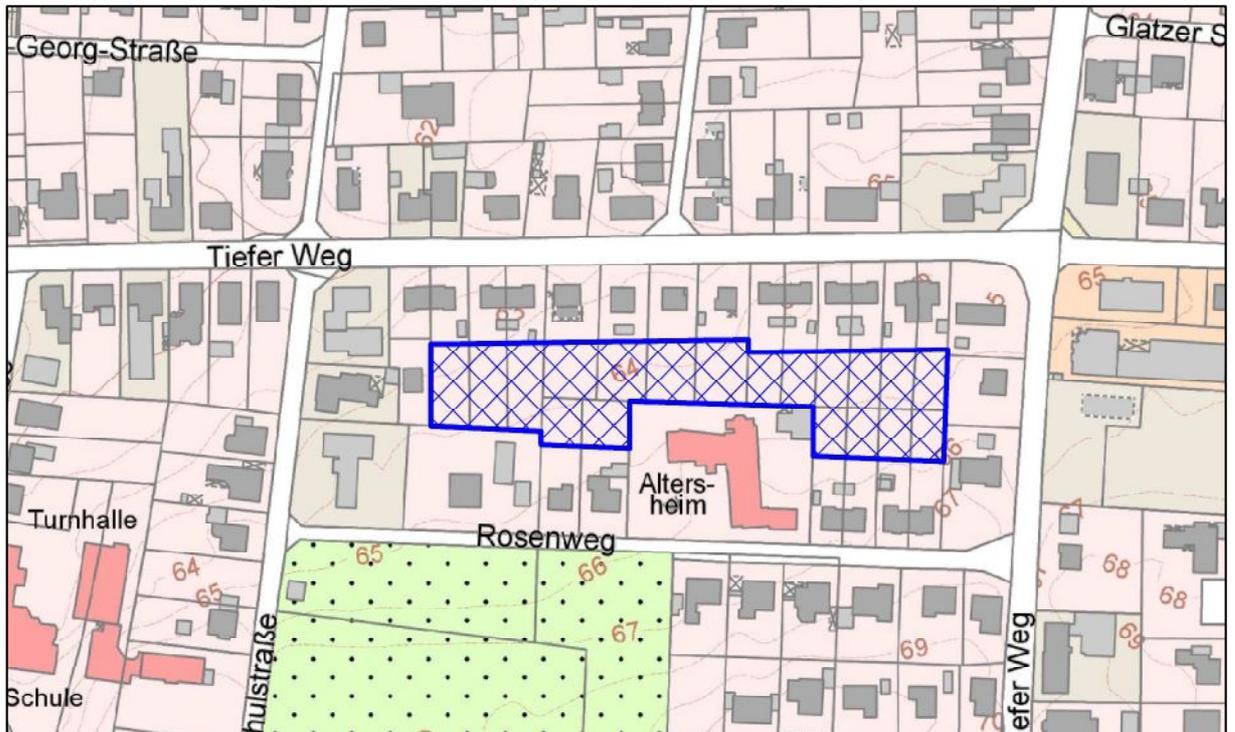
Grundsätzlich muss hierzu festgestellt werden, dass größere zusammenhängende Freiflächen in der Ortslage nicht vorhanden sind. Das Dorf zeichnet sich durch eine kompakte, in weiten Teilen arrondierte Siedlungsstruktur aus. Somit beschränken sich die innerörtlichen Flächenreserven auf die Baulücken in den einzelnen Wohnbaugebieten. Aus der nachfolgenden Aufstellung sind die Anzahl der unbebauten Grundstücke und die zugehörigen Flächengrößen zu entnehmen.

Baugebiet	freie Grundstücke	Flächengröße
Wohnpark Kunkheide	4	0,31 ha
Zwischen Sitter Weg und Grüner Weg	4	0,87 ha
Östlich Wilhelm-Hardebeck-Straße	1	0,52 ha
Wohnpark Aslage	10	0,78 ha
Wohnpark Im Grunde	8	0,65 ha
Summe	27	3,13 ha

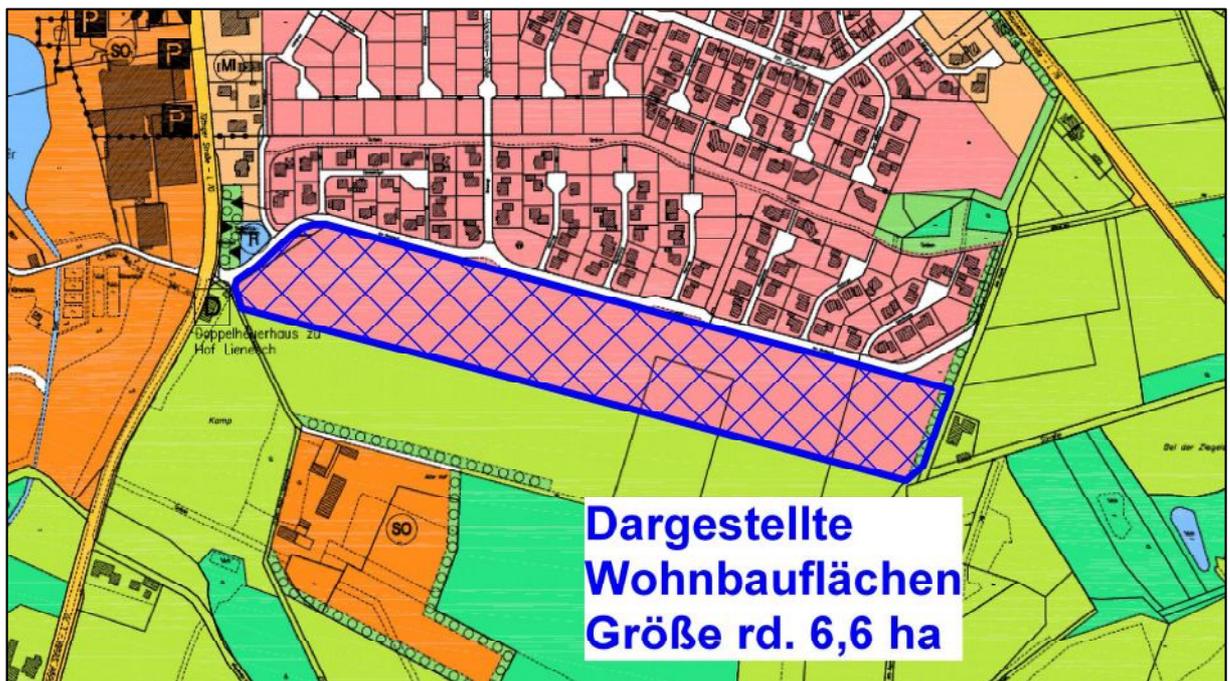
Neben der Bebauung von Baulücken wäre auch die Nachverdichtung älterer Baugebiete eine Maßnahme zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Eine Analyse der Siedlungsstruktur hat jedoch gezeigt, dass auch diese Option nur wenig zur Entlastung des Siedlungsdrucks beitragen kann. Für die Nachverdichtung kommen in der Regel Grundstücke mit einer Mindestgröße von 1.000 qm in Frage. Entscheidend ist dabei, ob die Eigentümer die Errichtung eines zweiten Gebäudes auf dem Grundstück mittragen oder nicht. Es wird in dieser Untersuchung optimistisch davon ausgegangen, dass mittelfristig rund 20 Grundstückseigentümer von dieser Möglichkeit Gebrauch machen werden. Somit kann von einer Baufläche in Höhe von 1,0 ha (20 x 500 qm) ausgegangen werden.



Lediglich das Quartier zwischen *Tiefer Weg* und *Rosenweg* bietet die Möglichkeit, eine städtebaulich gesteuerte größere Nachverdichtungsmaßnahme durchzuführen. Doch auch hier ist die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer entscheidende Voraussetzung für den Erfolg. Die nachfolgende Karte zeigt die möglichen Baubereiche auf. Diese umfassen eine Fläche von rund 0,6 ha.



Somit könnten insgesamt 1,6 ha Bauland durch Nachverdichtungsmaßnahmen in älteren Wohnbaugebieten bereitgestellt werden.



Letztlich ist zu überprüfen, ob im Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Bersenbrück noch Wohnbaulandbereiche dargestellt werden, die noch nicht einer Bebauung zugeführt wurden. Wie der Auszug aus dem FNP auf der vorhergehenden Seite zeigt, besteht südlich des Baugebietes Bergesch noch eine Reservefläche mit einer Größe von rund 6,6 ha, die grundsätzlich für eine Wohnbebauung zur Verfügung steht. Allerdings scheiterte die Realisierung eines Wohngebietes bislang an der fehlenden Flächenverfügbarkeit.

Andere noch freie Wohnbauflächen werden derzeit im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bersenbrück für den Bereich der Gemeinde Ankum nicht dargestellt.

Übersicht Wohnbauflächenreserven			
Fläche	Lagebeschreibung		Größe
RF 1	Baulücken in der Ortslage		3,1 ha
RF 2	Nachverdichtungsflächen in älteren Baugebieten		1,6 ha
RF 3	südlich des Baugebietes Bergesch; bereits im Flächennutzungsplan dargestellt		6,6 ha
Summe			11,3 ha



4. Ausweisung von neuem Wohnbauland

4.1 Flächenbedarf

Wie in Kapitel 2 dargelegt besteht bis zum Jahr 2035 ein Bedarf an Bruttowohnbauland in einer Größenordnung von 45,4 ha. In Kapitel 3 wurde eine Wohnbauflächenreserve in Höhe von 11,3 ha ermittelt. Wie die nachfolgende Aufstellung zeigt, muss im Untersuchungszeitraum neues Bruttowohnbauland in einer Größe von 34,1 ha bereitgestellt werden.

Realer Bedarf:	45,4 ha
abzüglich Flächenreserven	11,3 ha

Bedarf neues Bruttowohnbauland	34,1 ha

Aufgrund der nicht sichergestellten Verfügbarkeit aller vorgesehenen Flächen für die Wohnbaulandentwicklung (mangelnde Bereitschaft zum Verkauf der Flächen durch die Eigentümer, Belastung mit Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft, Probleme bei der Erschließung etc.) wird ein Zuschlag von ca. 20 % berechnet.

Benötigtes Bruttowohnbauland real:	34,1 ha
zuzüglich ca. 20 % Verfügungsflächen:	6,8 ha

Benötigtes Bruttowohnbauland insgesamt:	40,9 ha

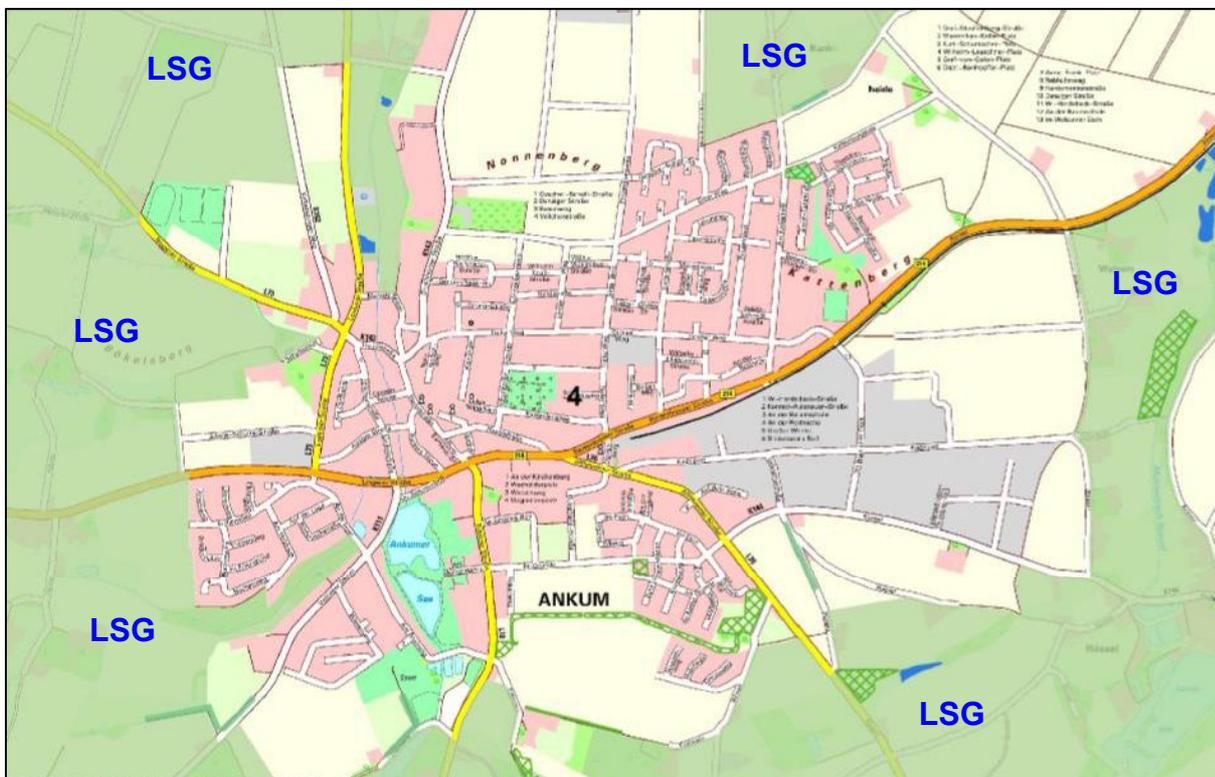


4.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Bei der Auswahl neuer Wohnbaugebiete sind verschiedene Restriktionen zu beachten. Zu nennen sind hier insbesondere Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft, Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes, ökologische Faktoren und Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen.

Landschaftsschutzgebiet

Die nachfolgende Karte zeigt die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Nördlicher Teutoburger Wald - Wiehengebirge“ (lindgrüne Markierung). Es zeigt sich, dass die Ortslage Ankums fast komplett vom LSG umschlossen wird, das teilweise sehr nah an die bestehende Bebauung heranrückt. Größere Ortskernerweiterungen sind beim gegenwärtigen Zuschnitt des LSG nur in nördlicher und östlicher Richtung möglich.



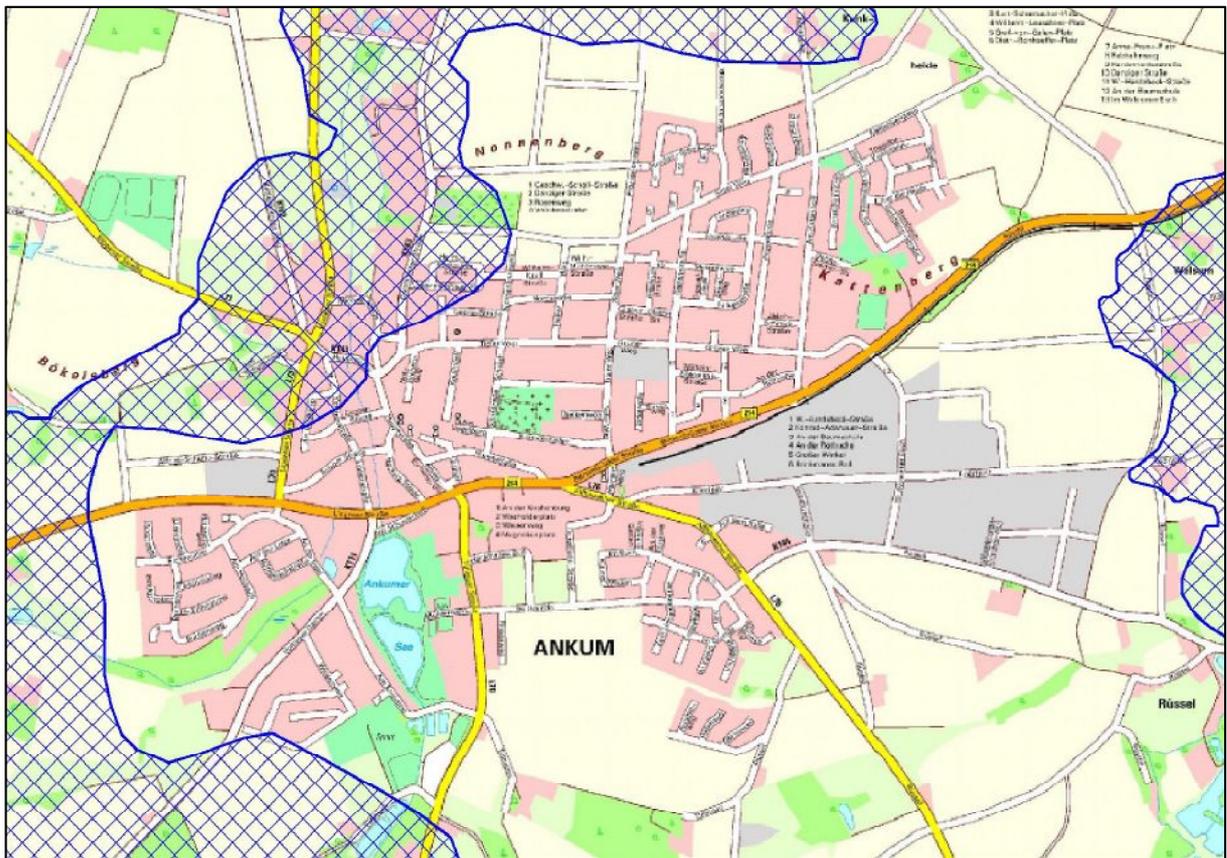
Mit unzuträglichen Geruchsimmissionen belastete Flächen

Ein weiteres Hemmnis bei der Ausweisung von Wohnbauland stellen die von viehhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Geruchsemissionen dar. Derzeit existieren noch mehrere Betriebe in der Nähe der Ortslage. Um das genaue Ausmaß der Geruchsbelastung zu ermitteln, hat die Gemeinde Ankum eine entsprechende gutachterliche Untersuchung bei der Landwirtschaftskammer Niedersachsen in Auftrag gegeben. In der nachfolgenden Karte sind die einzelnen Berechnungsergebnisse des Gutachters in generalisierter Form dargestellt.



Der in der westlichen Ortslage dargestellte Bereich zeigt die Flächen auf, die an mehr als 10 Prozent der Jahresstunden von unzuträglichen Geruchsbelastungen betroffen sind und daher gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) nicht für die Ausweisung eines Wohn- oder Mischgebietes in Frage kommen. Die Markierung am Ostrand gibt die Flächen wieder, die an mehr als 15 Prozent der Jahresstunden von unzuträglichen Geruchsbelastungen betroffen sind. Dies ist gemäß GIRL der Grenzwert für Gewerbegebiete.

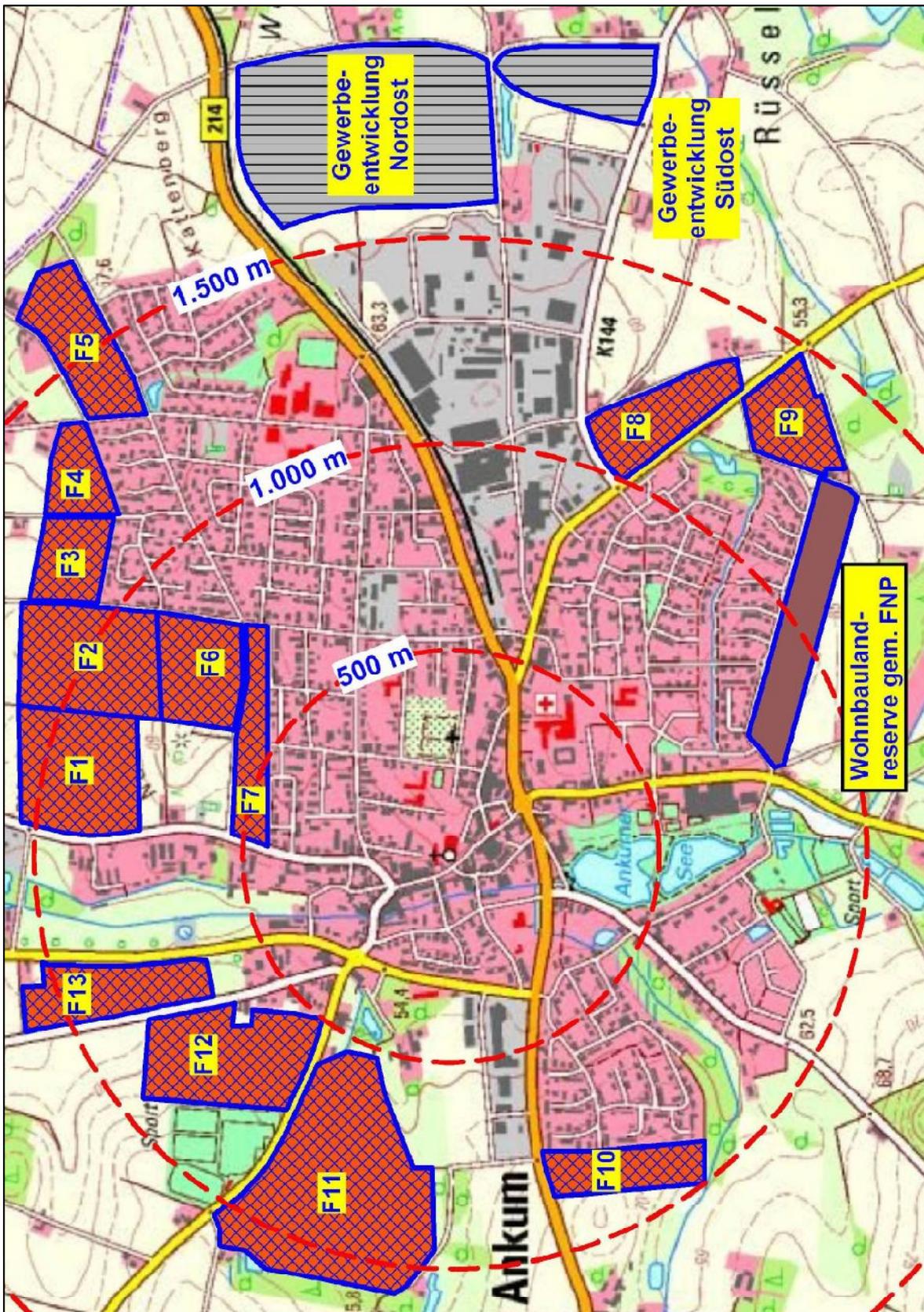
Es zeigt sich, dass insbesondere der Ortsentwicklung in Richtung Westen durch die derzeitige Situation der Geruchsimmissionen Grenzen gesetzt werden. Eine Verbesserung der Lage ist erst dann zu erwarten, wenn betroffene Betriebe die Viehhaltung aufgeben oder reduzieren.



Gewerbeentwicklungszone

Die Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Ankum hat sich bislang im Wesentlichen in Richtung Osten zwischen Bundesstraße 214 im Norden und der *Wehberger Straße* (K 144) im Süden vollzogen. Dieser Entwicklungskorridor sollte auch zukünftig beibehalten werden. Zur Vermeidung von Konflikten (insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes) sollte eine Ausweisung von Wohnbaulandflächen in der Nachbarschaft der Gewerbeflächen unterbleiben.

4.3 Mögliche Standorte für neue Wohnbaugebiete



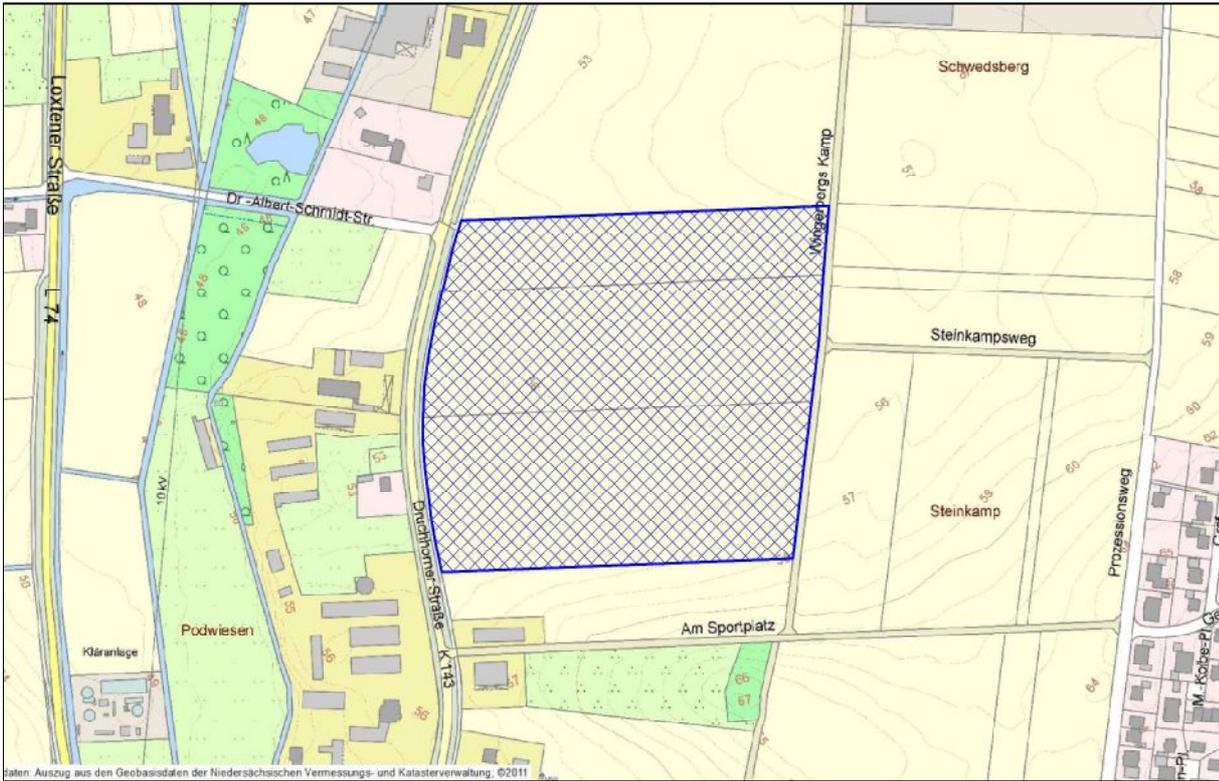
Übersichtskarte



Übersicht potenzielle Wohnbaulandflächen			
Fläche	Lagebeschreibung		Größe
F 1	östlich Druchhorner Straße		8,5 ha
F 2	nördlich der Straße Am Sportplatz / westlich Prozessionsweg		8,5 ha
F 3	nordwestlich des Wohnparks Kunkheide		3,4 ha
F 4	nordöstlich des Wohnparks Kunkheide		2,7 ha
F 5	nördlich des Wohnparks Kattenboll		5,5 ha
F 6	nördlich Nonnenbergerstraße / westlich Prozessionsweg		4,9 ha
F 7	südlich Nonnenbergerstraße		3,8 ha
F 8	nordwestlich des Wohnparks Im Grunde		4,7 ha
F 9	östlich des Baugebietes Bergesch		4,0 ha
F 10	westlich Wohnpark Aslage		3,8 ha
F 11	Auf dem Böckelsberge / südlich Quitt-Stadion		18,7 ha
F 12	zwischen Bippener Straße und Kettenkamper Weg		8,6 ha
F 13	zwischen Kettenkamper Weg und Loxtener Straße		6,0 ha
Summe			83,1 ha

In der nebenstehenden Karte sind die Standorte eingezeichnet, die unter Berücksichtigung der örtlichen Restriktionen grundsätzlich für die Wohnbauentwicklung in Frage kommen. Aus der obigen Tabelle sind die zugehörigen Flächengrößen zu entnehmen. Nachfolgend werden die möglichen Baugebiete im Einzelnen vorgestellt.

Potenzialfläche F1



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F1 - Steckbrief

Größe	rd. 8,5 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	keine
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	ein Flächenanteil von rund 2,5 ha ist mit unzuträglichen Geruchsmissionen belastet
Sonstige Restriktionen	Trinkwassergewinnungsgebiet Ahausen Sitter; Nähe zur Kreisstraße 143
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	900 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

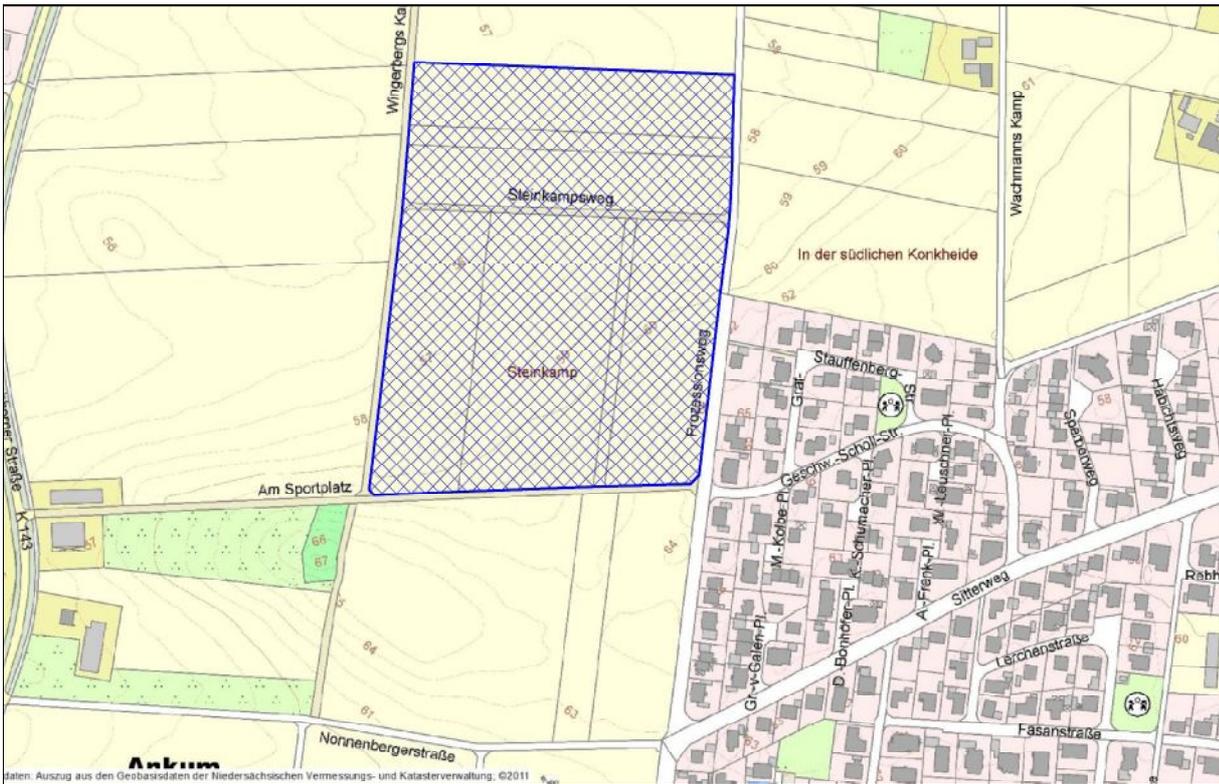
Das Gebiet zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Druchhorner Straße aus, so dass eine günstige verkehrliche Anbindungsmöglichkeit besteht. Es weist einen kompakten und ausreichend großen Zuschnitt auf, der die Realisierung eines in sich abgeschlossenen Baugebietes ermöglicht. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist aufgrund der ökologischen Bestandssituation nicht zu erwarten. Die Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet wird zwar den Erschließungsaufwand, insbesondere bei der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation erhöhen, ist jedoch kein Ausschlusskriterium, zumal fast alle Potenzialflächen im Norden der Ortslage davon betroffen sind. Negativ ist zu bewerten, dass ca. 30 % des Arealis derzeit von landwirtschaftlichen Geruchsmissionen betroffen ist.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
-------------------	---------------------	------------------



Potenzialfläche F2



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F2 - Steckbrief

Größe	rd. 8,5 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland, unterbrochen von einem Feldweg
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	keine
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	gesamter Bereich frei von unzuträglichen Geruchsbelastungen
Sonstige Restriktionen	Trinkwassergewinnungsgebiet Ahausen Sitter; Gewerbegebiet Schwedsberg
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	900 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

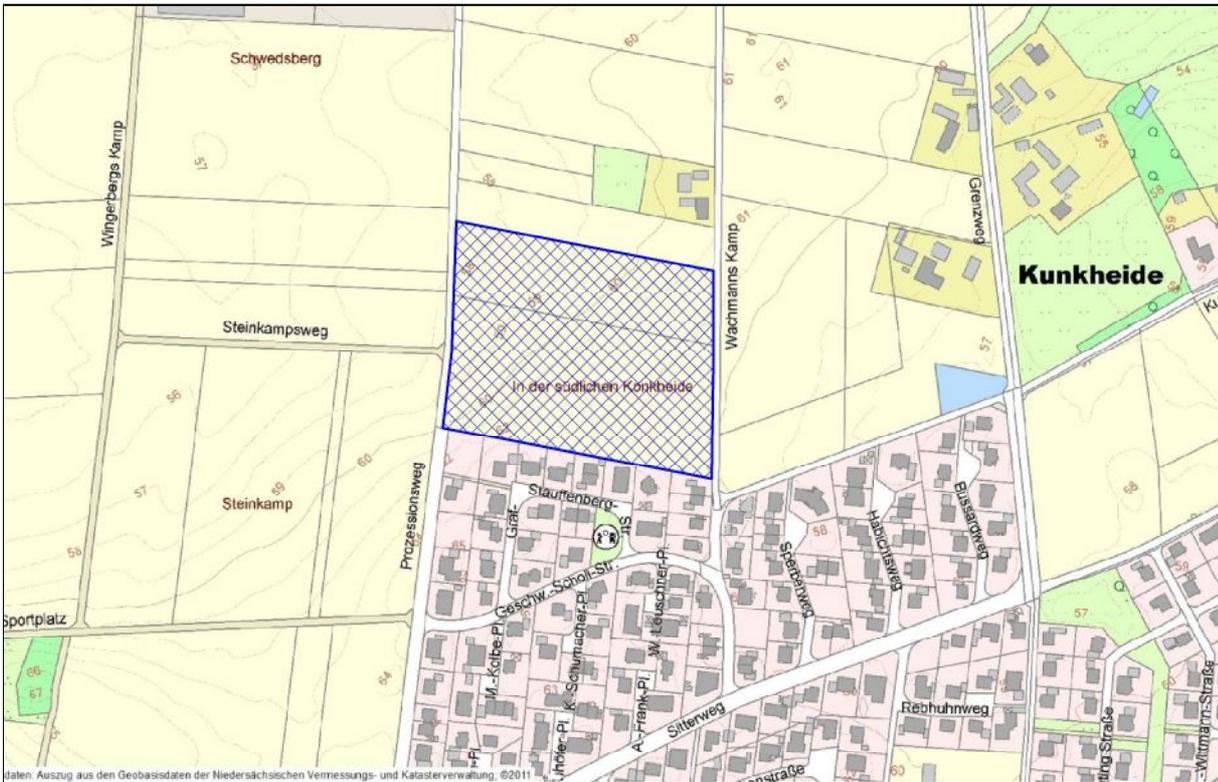
Das Gebiet bietet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes, da es nur wenige Restriktionen aufweist. Insbesondere ist es nicht von schädlichen Geruchsmissionen betroffen. Die ökologische Bestandssituation stellt sich so dar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Zwecks verkehrlicher Erschließung ist Bau einer neuen Anbindung an die *Druchhorner Straße* erforderlich, um die Sammelstraße *Sitterweg* nicht noch zusätzlich zu belasten. Die Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet wird zwar den Erschließungsaufwand, insbesondere bei der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation erhöhen, ist jedoch kein Ausschlusskriterium, zumal fast alle Potenzialflächen im Norden der Ortslage davon betroffen sind.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
--------------------------	--------------	------------------



Potenzialfläche F3



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F3 - Steckbrief

Größe	rd. 3,4 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	keine
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	gesamter Bereich frei von unzuträglichen Geruchsbelastungen
Sonstige Restriktionen	Trinkwassergewinnungsgebiet Ahausen Sitter Gewerbegebiet Schwedsberg
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	1.200 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

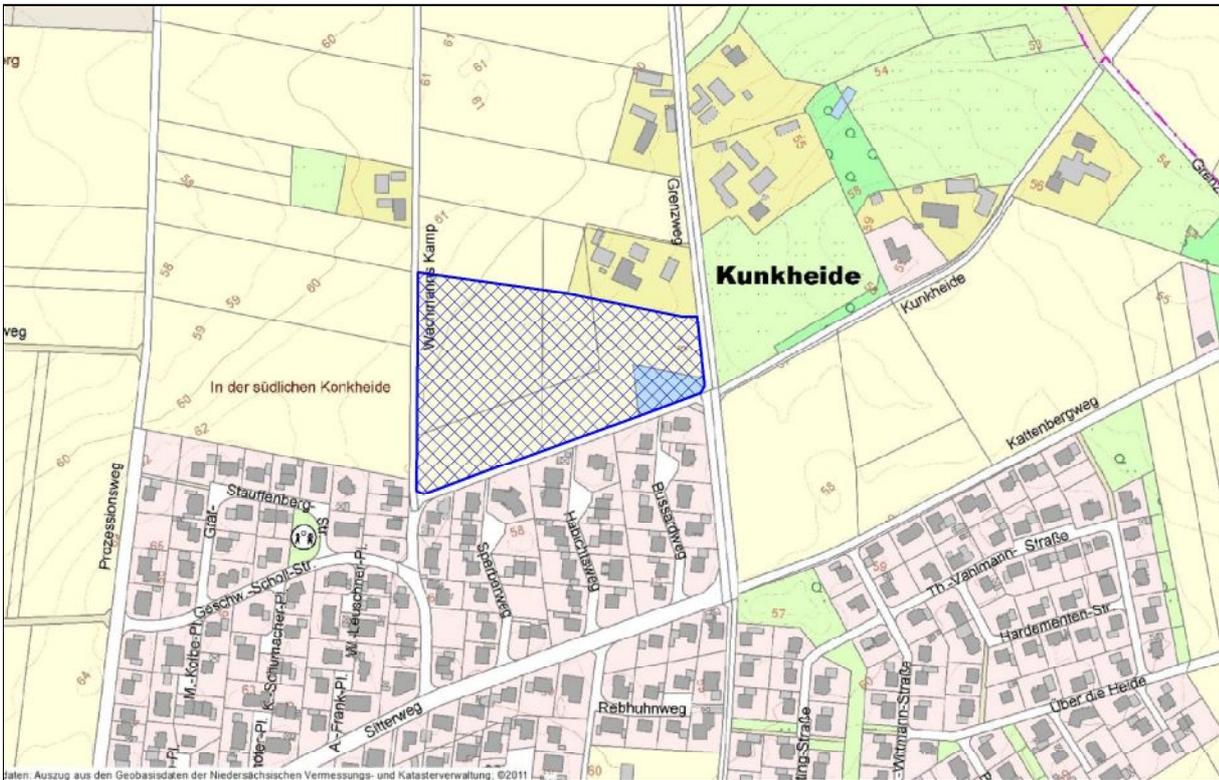
Das Gebiet bietet sehr gute Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Es schließt direkt an eine bestehende Siedlung an und weist kaum Restriktionen auf. Mit dem *Prozessionsweg* besteht bereits eine verkehrliche Anbindung an den Ortskern. Günstiger wäre jedoch der Bau einer neuen Anbindung an die *Druchhorner Straße*, um die Sammelstraße *Sitterweg* nicht noch zusätzlich zu belasten. Die Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet wird zwar den Erschließungsaufwand, insbesondere bei der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation erhöhen, ist jedoch kein Ausschlusskriterium, zumal fast alle Potenzialflächen im Norden der Ortslage davon betroffen sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist aufgrund der ökologischen Bestandssituation nicht zu erwarten. Etwas problematisch ist die Topografie der Potenzialfläche, die in einigen Bereichen Höhenunterschiede von bis zu 4 Metern auf relativ engem Raum aufweist.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
--------------------------	--------------	------------------



Potenzialfläche F4



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F4 - Steckbrief

Größe	rd. 2,7 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland im Südosten Regenrückhaltebecken (0,1 ha)
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes; Lösungsverfahren läuft
Ökologische Besonderheiten	keine
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen	gesamter Bereich frei von unzuträglichen Geruchsbelastungen
Sonstige Restriktionen	Trinkwassergewinnungsgebiet Ahausen Sitter Gewerbegebiet Schwedsberg
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	1.300 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

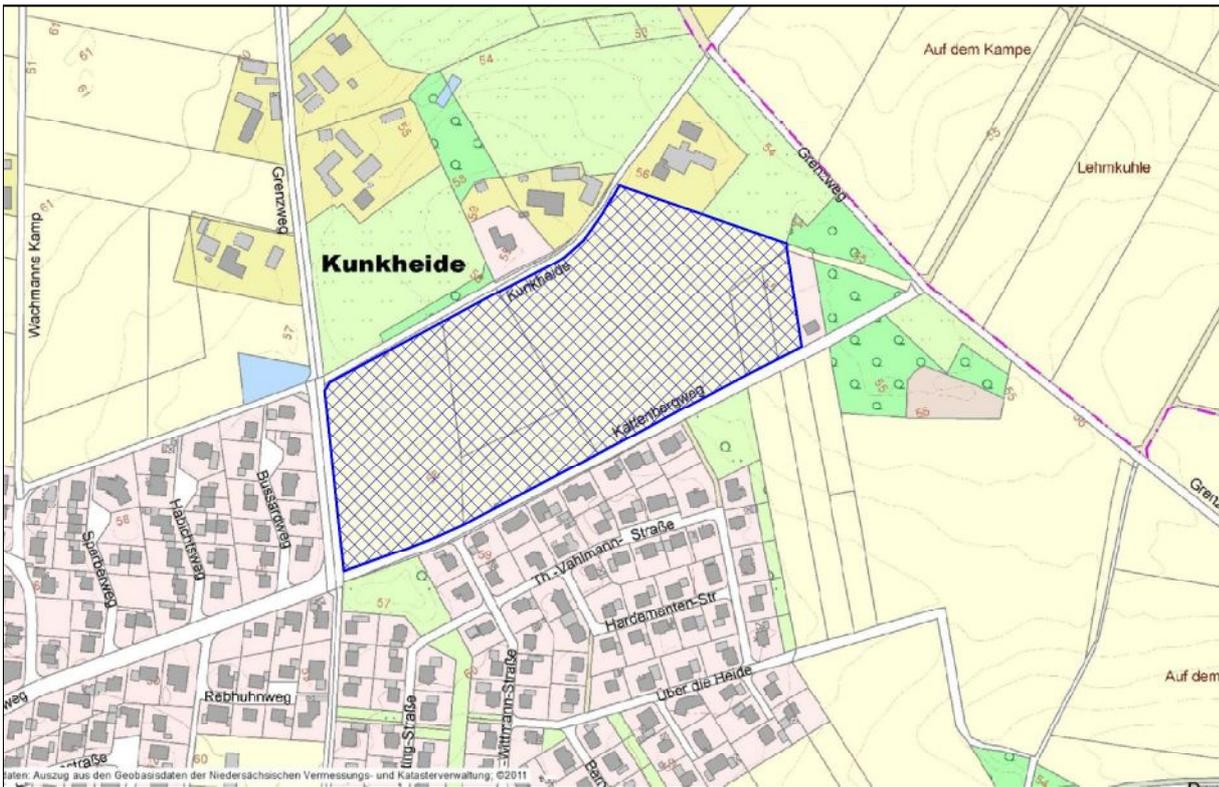
Das Gebiet umfasst eine relativ kleine Fläche, die zudem im Südosten mit einem Regenrückhaltebecken belegt ist. Deshalb wäre eine gemeinsame Entwicklung mit einer der beiden benachbarten Potenzialflächen (F3 oder F5) sinnvoll. Mit dem *Grenzweg*, der in den *Sitterweg* übergeht, besteht bereits eine verkehrliche Anbindung an den Ortskern. Positiv ist zu bewerten, dass das Areal frei von landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen ist. Die ökologische Bestandssituation stellt sich so dar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Die Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet wird zwar den Erschließungsaufwand, insbesondere bei der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation erhöhen, ist jedoch kein Ausschlusskriterium, zumal fast alle Potenzialflächen im Norden der Ortslage davon betroffen sind. Die derzeitige Lage im LSG spielt für die Bewertung keine Rolle, da das Lösungsverfahren bereits initiiert wurde.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
-------------------	---------------------	------------------



Potenzialfläche F5



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F5 - Steckbrief

Größe	rd. 5,5 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	alter Baumbestand im östlichen Bereich
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	gesamter Bereich frei von unzuträglichen Geruchsbelastungen
Sonstige Restriktionen	Trinkwassergewinnungsgebiet Ahausen Sitter
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	1.500 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

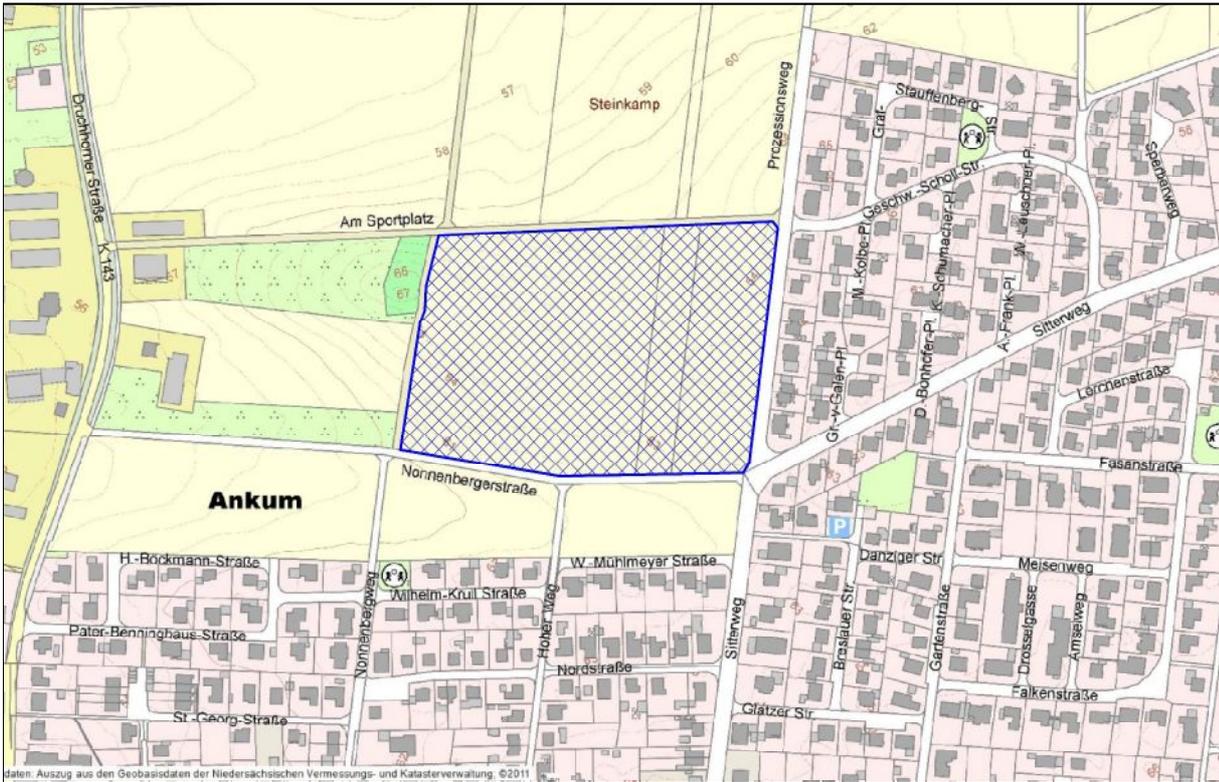
Das Gebiet eignet sich aufgrund seines kompakten und ausreichend großen Zuschnittes gut für die Realisierung eines in sich abgeschlossenen Wohngebietes (eventuell in Verbindung mit der Potenzialfläche F4). Mit Ausnahme des Trinkwassergewinnungsgebietes und des Baumbestandes im östlichen Planbereich weist es keine Restriktionen auf. Mit dem *Kattenbergweg* ist die Anbindung an den Ortskern bereits gesichert. Als negativ sind die relativ große Entfernung (1,5 km) zum Ortskern und die zusätzliche Verkehrsbelastung des *Sitterweges* einzuordnen. Die Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet wird zwar den Erschließungsaufwand, insbesondere bei der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation erhöhen, ist jedoch kein Ausschlusskriterium, zumal fast alle Potenzialflächen im Norden der Ortslage davon betroffen sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist aufgrund der ökologischen Bestandssituation nicht zu erwarten.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
-------------------	---------------------	------------------



Potenzialfläche F6



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F6 - Steckbrief

Größe	rd. 4,9 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	im Nordwesten grenzt ein gehölzbestandener historischer Grabhügel (Kulturdenkmal) an
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	gesamter Bereich frei von unzuträglichen Geruchsbelastungen
Sonstige Restriktionen	Trinkwassergewinnungsgebiet Ahausen Sitter
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	750 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

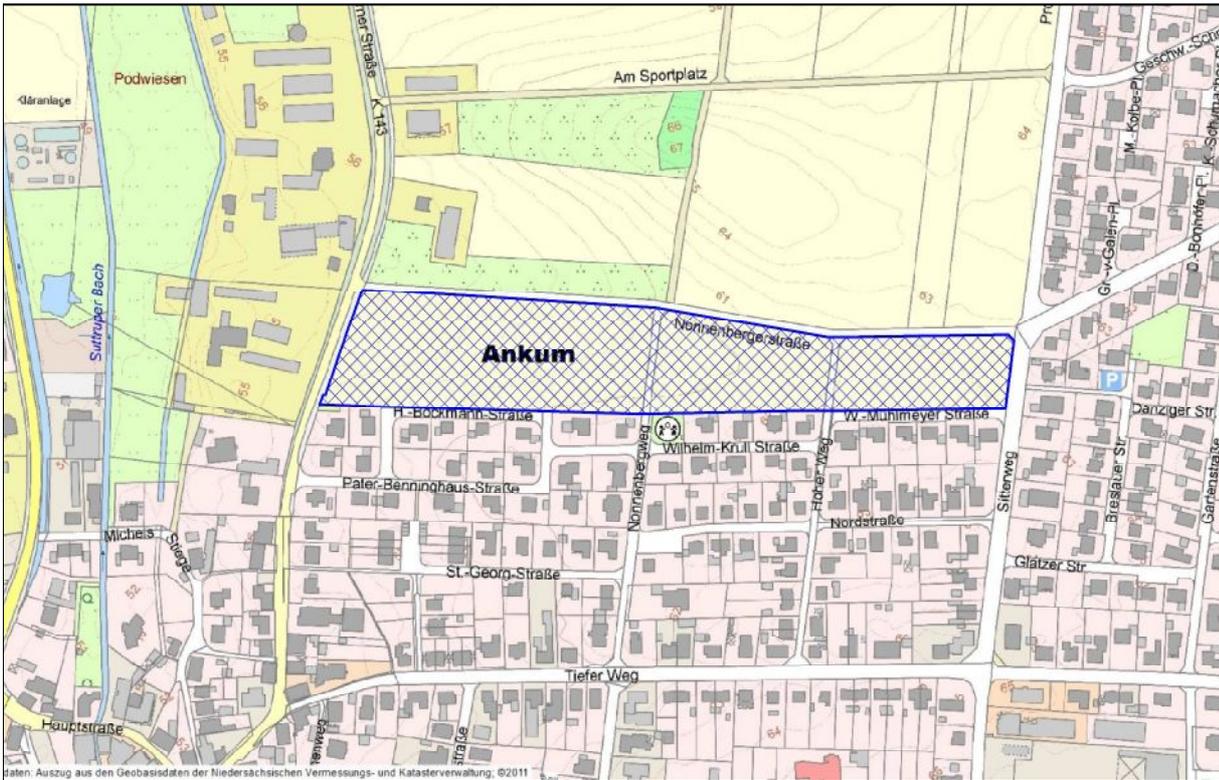
Das Gebiet ist sehr gut für eine Wohnbauflächenausweisung geeignet, da es nur wenige Restriktionen aufweist. Die ökologische Bestandssituation stellt sich so dar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Mit der *Nonnenbergerstraße* ist die äußere Erschließung des Baugebietes bereits gesichert. Die Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet wird zwar den Erschließungsaufwand, insbesondere bei der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation erhöhen, ist jedoch kein Ausschlusskriterium, zumal fast alle Potenzialflächen im Norden der Ortslage davon betroffen sind. Als günstig ist die relativ geringe Entfernung zum Ortskern zu werten. Im Nordwesten grenzt ein historischer Grabhügel an die Potenzialfläche, so dass eventuell archäologische Untersuchungen im Vorfeld der Baugebietsrealisierung erforderlich werden.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
--------------------------	--------------	------------------



Potenzialfläche F7



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F7 - Steckbrief

Größe	rd. 3,8 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland unterbrochen von zwei Feldwegen
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	keine
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	ein Flächenanteil von rund 1,9 ha ist mit unzulässigen Geruchsmissionen belastet
Sonstige Restriktionen	Trinkwassergewinnungsgebiet Ahausen Sitter
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	550 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

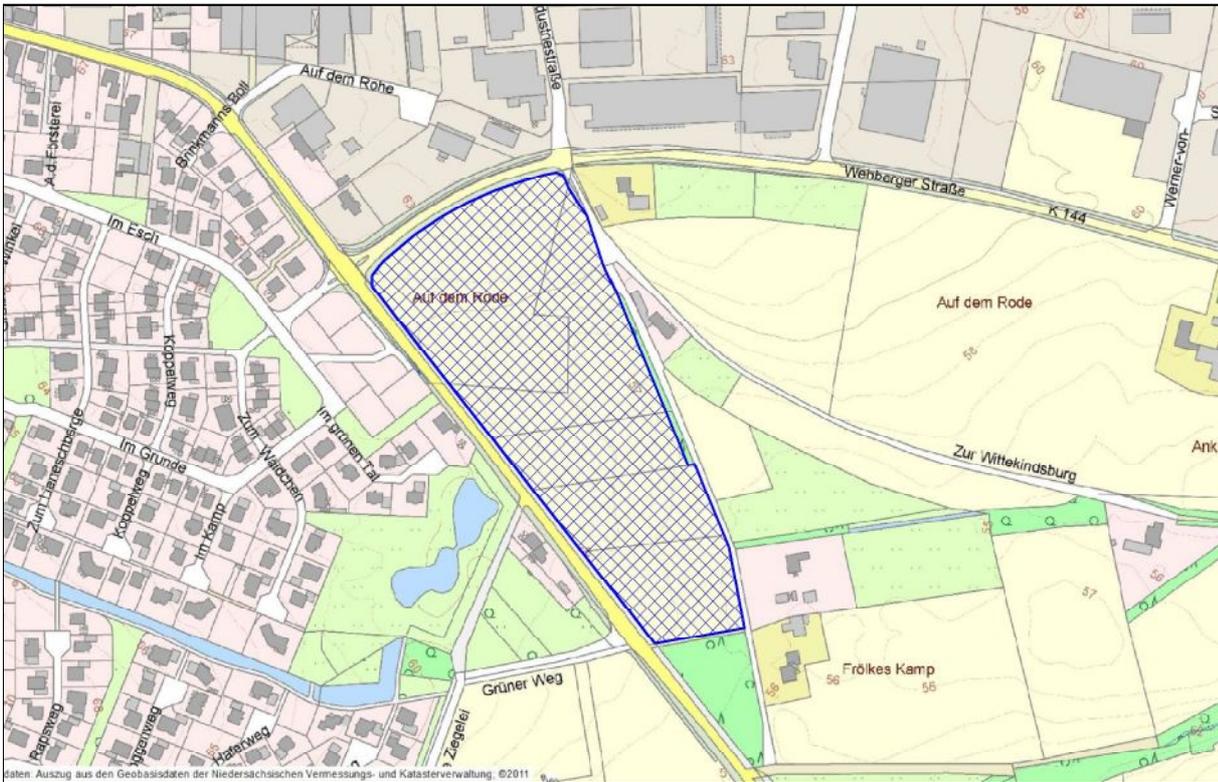
Die Potenzialfläche schließt direkt an ein bestehendes Wohngebiet an und liegt nur 550 m vom Ortskern entfernt. Für die äußere Erschließung kann die *Nonnenbergerstraße* herangezogen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist aufgrund der ökologischen Bestandssituation nicht zu erwarten. Die Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet wird zwar den Erschließungsaufwand, insbesondere bei der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation erhöhen, ist jedoch kein Ausschlusskriterium, zumal fast alle Potenzialflächen im Norden der Ortslage davon betroffen sind. Als großes Manko ist die Tatsache zu bewerten, dass etwa die Hälfte des Areals derzeit von landwirtschaftlichen Geruchsmissionen betroffen ist. Eine Bebauung des westlichen Teilbereichs ist erst dann möglich, wenn sich die Situation der Geruchsemissionen in der Nachbarschaft ändert.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
-------------------	---------------------	------------------



Potenzialfläche F8



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F8 - Steckbrief

Größe	rd. 4,7 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	entlang der nordöstlichen Gebietsgrenze schließt eine geschützte Wallhecke an
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen	Geruchsbelastung wurde noch nicht untersucht; sehr wahrscheinlich belastungsfrei
Sonstige Restriktionen	Nähe zur Landesstraße 76
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	1.200 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

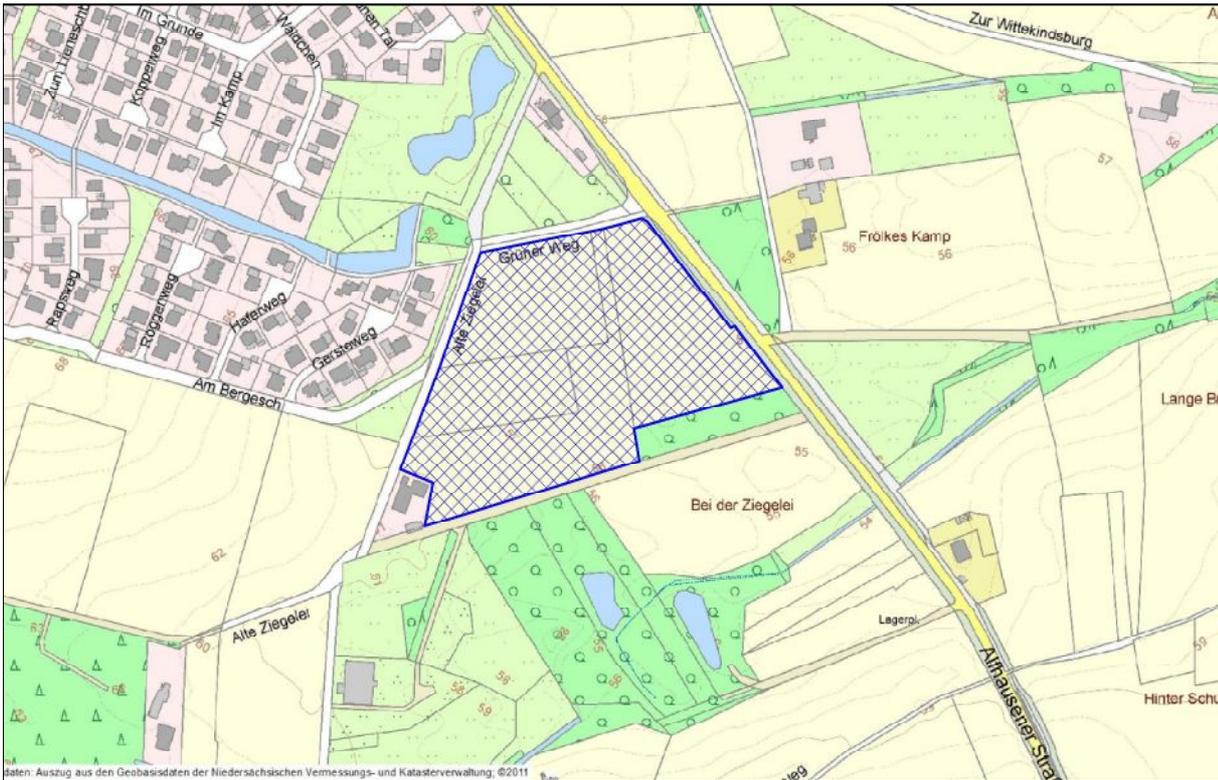
Das Gebiet weist einen für die Entwicklung eines Wohngebietes günstigen Zuschnitt auf. Jenseits der L 76 schließt sich der Wohnpark *Im Grunde* an. Vorbehaltlich einer abschließenden gutachterlichen Prüfung ist davon auszugehen, dass die Potenzialfläche frei von schädlichen Geruchsimmissionen ist. Die ökologische Bestandssituation stellt sich so dar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Bei der Realisierung des Wohngebietes muss der Schutz einer bestehenden Wallhecke gewährleistet werden. Als negativ ist die relativ große Entfernung (1,2 km) zum Ortskern zu bewerten. Aufgrund der Lärmemissionen auf der angrenzenden Landesstraße 76 werden wahrscheinlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Gleiches könnte für den nördlichen Bereich gelten, da hier Gewerbeflächen angrenzen.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
-------------------	---------------------	------------------



Potenzialfläche F9



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F9 - Steckbrief

Größe	rd. 4,0 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes; Lösungsverfahren läuft
Ökologische Besonderheiten	südlich grenzt alter Baumbestand an
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	gesamter Bereich frei von unzuträglichen Geruchsbelastungen
Sonstige Restriktionen	Nähe zur Landesstraße 76
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	1.400 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

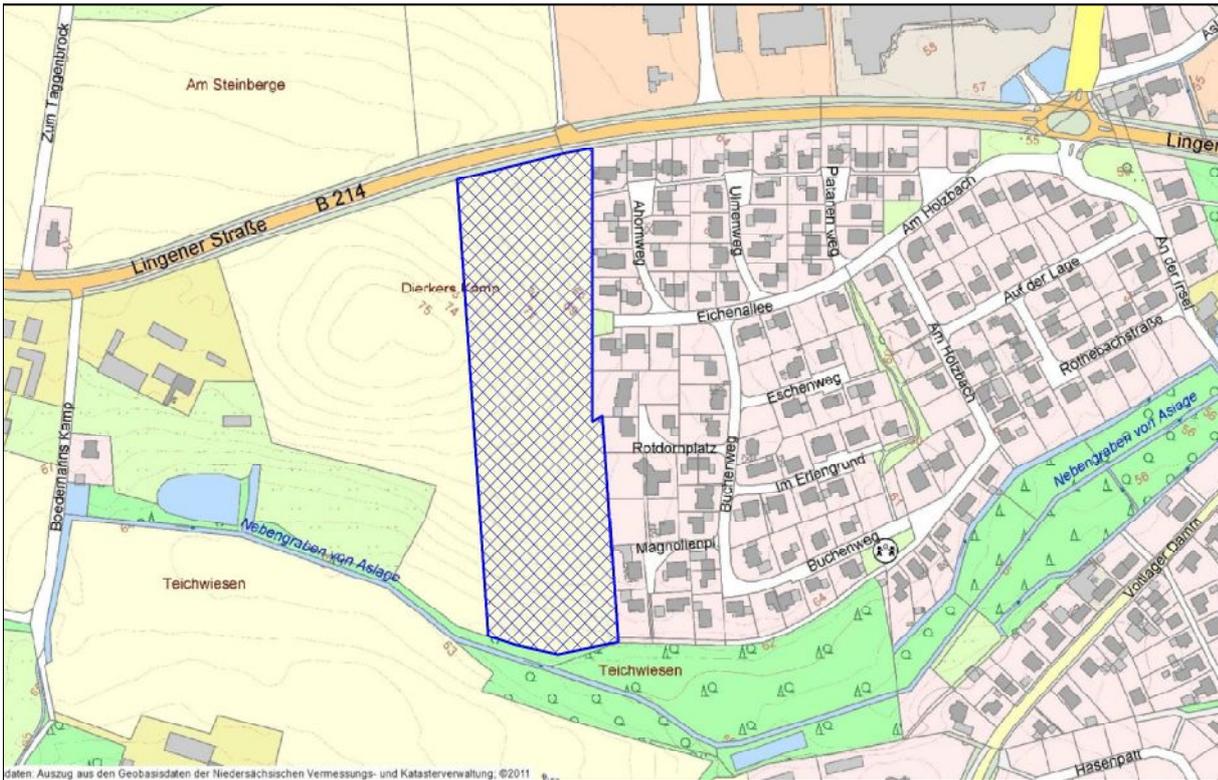
Die Potenzialfläche kann als Weiterentwicklung des westlich angrenzenden Baugebietes *Bergesch* angesehen werden. Es bestehen mehrere günstige verkehrliche Anbindungsmöglichkeiten an das örtliche und regionale Straßennetz. Somit ist das Gebiet sehr gut für die Wohnbauentwicklung geeignet, zumal es nur wenige Restriktionen aufweist. Lediglich der südlich angrenzende Baumbestand ist bei der Ausgestaltung des Baugebietes zu berücksichtigen. Aufgrund der Lärmmissionen auf der angrenzenden Landesstraße 76 werden wahrscheinlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist aufgrund der ökologischen Bestandssituation nicht zu erwarten. Die derzeitige Lage im LSG spielt für die Bewertung keine Rolle, da das Lösungsverfahren bereits initiiert wurde.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
--------------------------	--------------	------------------



Potenzialfläche F10



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F10 - Steckbrief

Größe	rd. 3,8 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	südlich grenzt eine Waldfläche an
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	gesamter Bereich frei von unzuträglichen Geruchsbelastungen
Sonstige Restriktionen	Nähe zur Landesstraße B 214
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	800 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

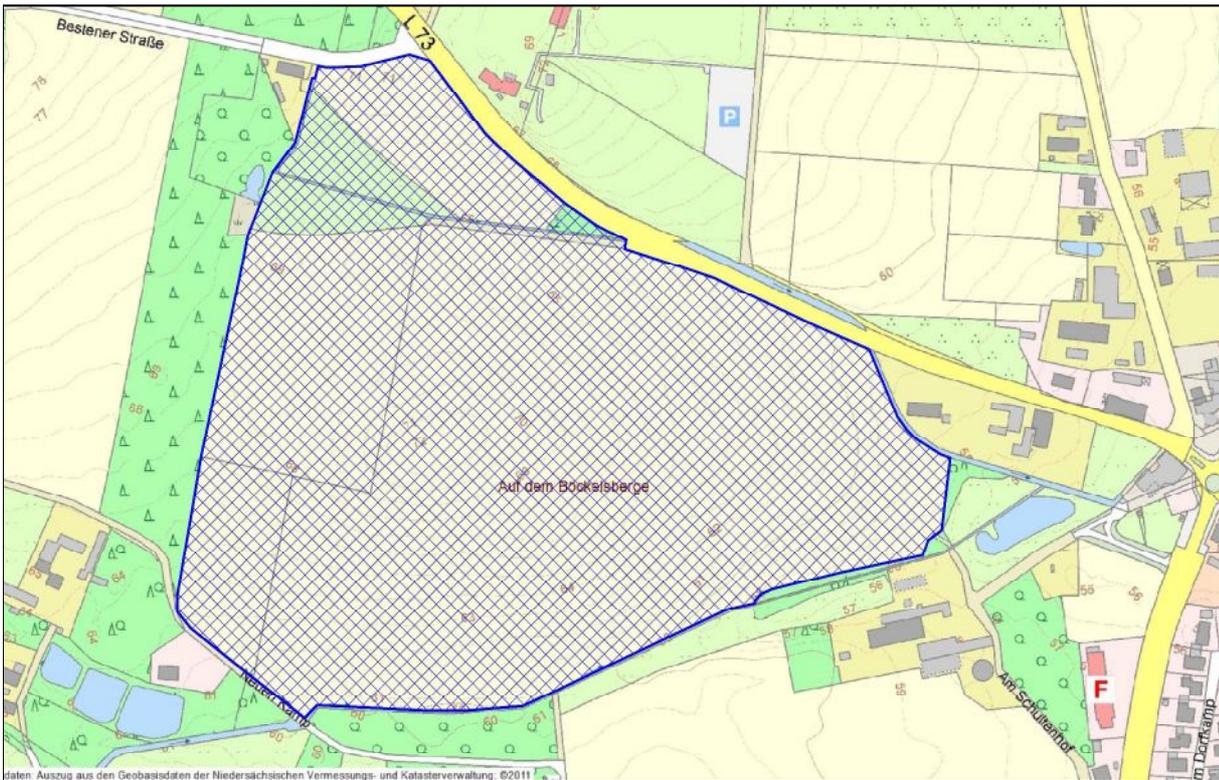
Die Potenzialfläche F10 ist für die Wohnbauentwicklung nur bedingt geeignet. Zwar ist der Bereich nicht von landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen betroffen, doch ist die Erschließung des Gebietes aufgrund der Lage und des Zuschnitts als problematisch einzuordnen. Es besteht zwar die Möglichkeit an das Verkehrsnetz im benachbarten *Wohnparks Aslage* anzuschließen, doch würde dies zu Lasten der dortigen Anlieger gehen. Alternativ müsste die Erschließung aus nördlicher oder südlicher Richtung erfolgen. Im Süden grenzt die Potenzialfläche an ein Waldstück an, so dass hier entsprechende Abstände einzuhalten sind. Die ökologische Bestandssituation stellt sich so dar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Da das gesamte Areal derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, müsste im Vorfeld der Bauleitplanung die Löschung aus dem LSG vollzogen werden.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
-------------------	--------------	-------------------------



Potenzialfläche F11



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F11 - Steckbrief

Größe	rd. 18,7 ha
Derzeitige Nutzung	größtenteils Ackerland; im nördlichen Bereich verläuft ein Graben
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt derzeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	südlich grenzt ein Waldgebiet an
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	ein Flächenanteil von rund 4,2 ha ist mit unzu-träglichen Geruchsmissionen belastet
Sonstige Restriktionen	Nähe zur Landesstraße 73 Altlastenfläche westlich des Schulthofes
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	850 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

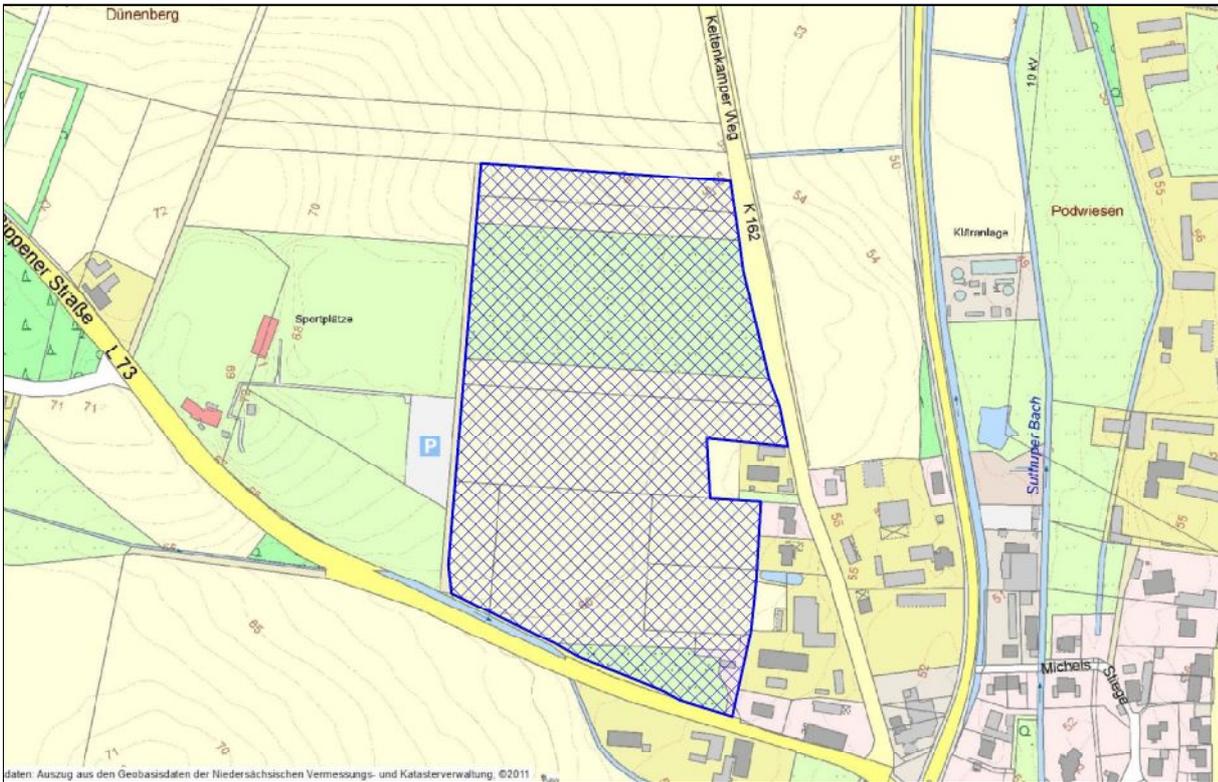
Das Gebiet wäre an sich für die Realisierung von Wohnbauflächen gut geeignet, da es relativ ortkernnah liegt und mit der Landesstraße 73 eine gute verkehrliche Anbindungsmöglichkeit besteht. Da das gesamte Areal jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, müsste im Vorfeld der Bauleitplanung eine LSG-Löschung vollzogen werden. Aufgrund des bewegten Geländes, das Höhenunterschiede von bis zu 10 Metern aufweist, wird es zu einem höheren Aufwand bei der inneren Erschließung kommen. Südlich grenzt ein Waldstück an, so dass hier entsprechende Abstände einzuhalten sind. Der der Ortslage zugewandte Teil der Potenzialfläche ist von landwirtschaftlichen Geruchsmissionen betroffen; hier würde eine Siedlungslücke entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist aufgrund der ökologischen Bestandssituation nicht zu erwarten. Es ist auch zu prüfen, ob die Altlastenfläche südöstlich des Gebietes bei der Baugebietsentwicklung hinderlich wäre.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
-------------------	--------------	-------------------------



Potenzialfläche F12



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F12 - Steckbrief

Größe	rd. 8,6 ha
Derzeitige Nutzung	größtenteils Ackerland; an den Rändern auch Grünland
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	keine
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	ein Flächenanteil von rund 3,1 ha ist mit unzuträglichen Geruchsmissionen belastet
Sonstige Restriktionen	Nähe zur Landesstraße 73 und Kreisstraße 162 benachbartes Quitt-Stadion (Sportlärm)
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	750 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

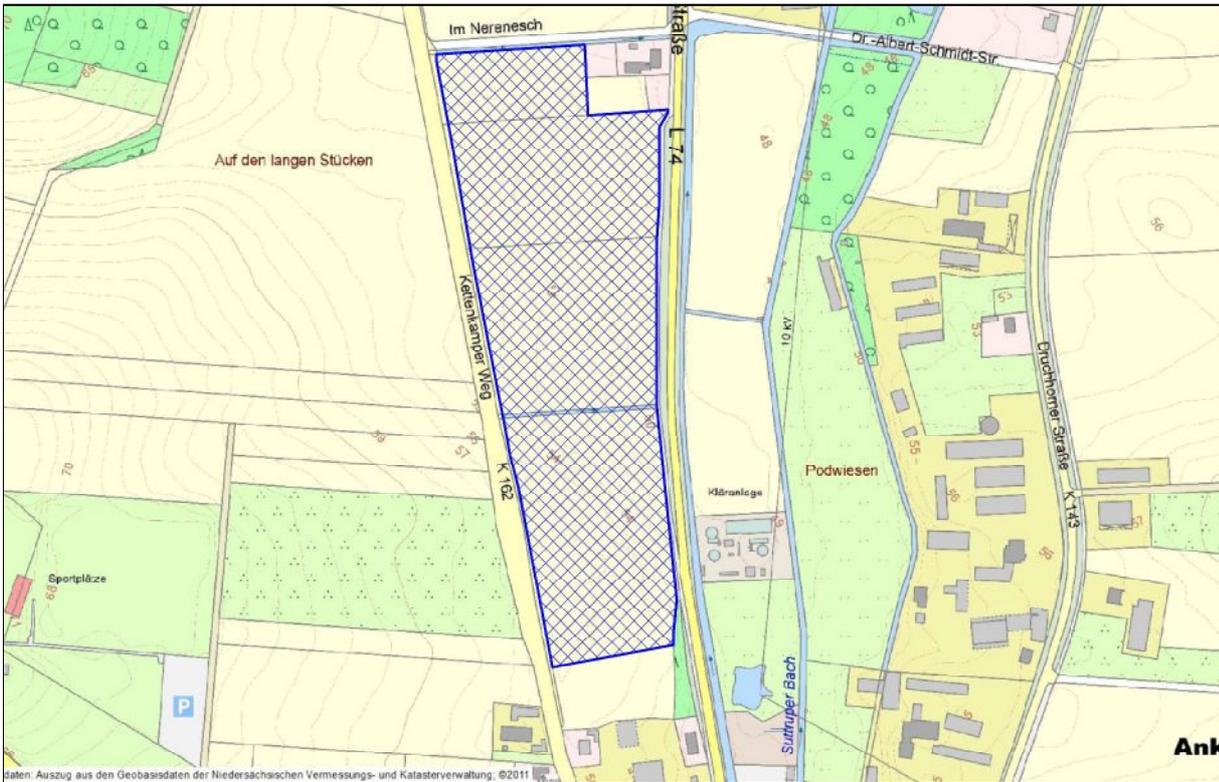
Die Potenzialfläche F12 bietet den Vorteil, dass sie komplett außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Ungünstigerweise ist ein Flächenanteil von 40 % mit unzuträglichen Geruchsmissionen belastet. Außerdem könnte die räumliche Nähe zur Sportanlage Quitt-Stadion zu Nutzungskonflikten führen. Positiv zu bewerten sind die vergleichsweise geringe Entfernung zum Ortszentrum und die günstigen verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten. Da fast ausschließlich Ackerflächen betroffen sind, ist eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Aufgrund der Lärmmissionen auf den angrenzenden klassifizierten Straßen werden wahrscheinlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
-------------------	--------------	-------------------------



Potenzialfläche F13



Karte



Luftbild



Potenzialfläche F13 - Steckbrief

Größe	rd. 6,0 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland
Derzeitige planungsrechtliche Situation	für den nördlichen Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 23 „Industriegebiet Nord“: Rest: Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	keine
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	ein Flächenanteil von rund 1,7 ha ist mit unzuträglichen Geruchsmissionen belastet
Sonstige Restriktionen	Nähe zur Landesstraße 74 und Kreisstraße 162
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	850 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

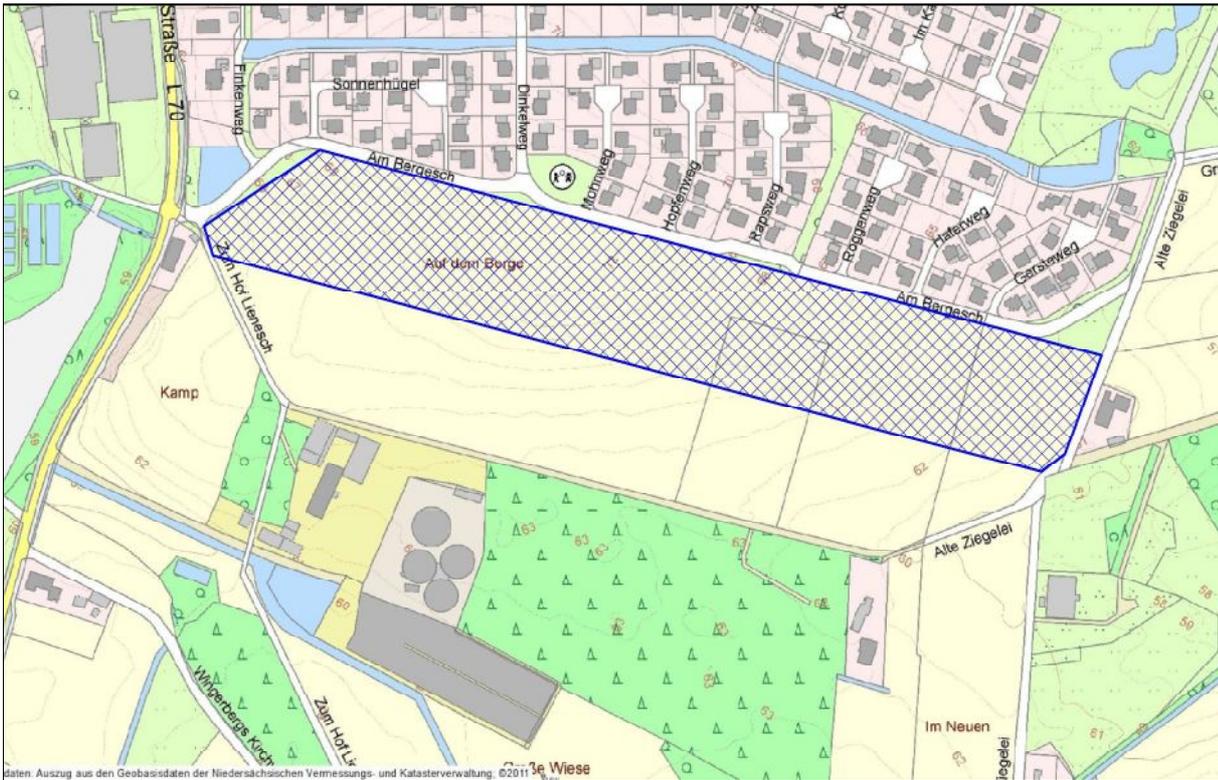
Auch diese Potenzialfläche liegt komplett außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der südliche Teil (rund 1,7 ha) ist jedoch mit unzuträglichen Geruchsmissionen belastet, so dass dieses Areal vorerst von Bebauung frei bleiben müsste. Aus Sicht des vorbeugenden Lärmschutzes stellt sich die relativ schmale Ausdehnung zwischen zwei klassifizierten Straßen als sehr ungünstig dar. Die ökologische Bestandssituation stellt sich so dar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Für den nördlichen Teilbereich existiert ein Bebauungsplan, der dort eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Dieser müsste geändert oder aufgehoben werden.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
-------------------	--------------	-------------------------



Wohnbaulandreserve gemäß Flächennutzungsplan



Karte



Luftbild



Wohnbaulandreserve gemäß Flächennutzungsplan - Steckbrief

Größe	rd. 6,6 ha
Derzeitige Nutzung	Ackerland
Derzeitige planungsrechtliche Situation	Im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt; Bebauungsplan existiert noch nicht
Naturschutzrechtliche Situation	Gebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes
Ökologische Besonderheiten	keine
Belastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen	gesamter Bereich frei von unzuträglichen Geruchsbelastungen
Sonstige Restriktionen	keine
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	1.000 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

Die Wohnbaulandreserve südlich des Baugebietes *Bergesch* ist für die Wohnbauentwicklung sehr gut geeignet, da es keine Restriktionen aufweist. Die ökologische Bestandssituation stellt sich so dar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Die äußere Erschließung ist mit Straße *Bergesch* bereits gesichert. Etwas ungünstig stellt sich die Topografie der Potenzialfläche dar, denn das Gelände fällt relativ steil, bei Höhenunterschieden von bis zu 6 Metern, nach Süden ab.

Einschätzung der Eignung

sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
--------------------------	--------------	------------------



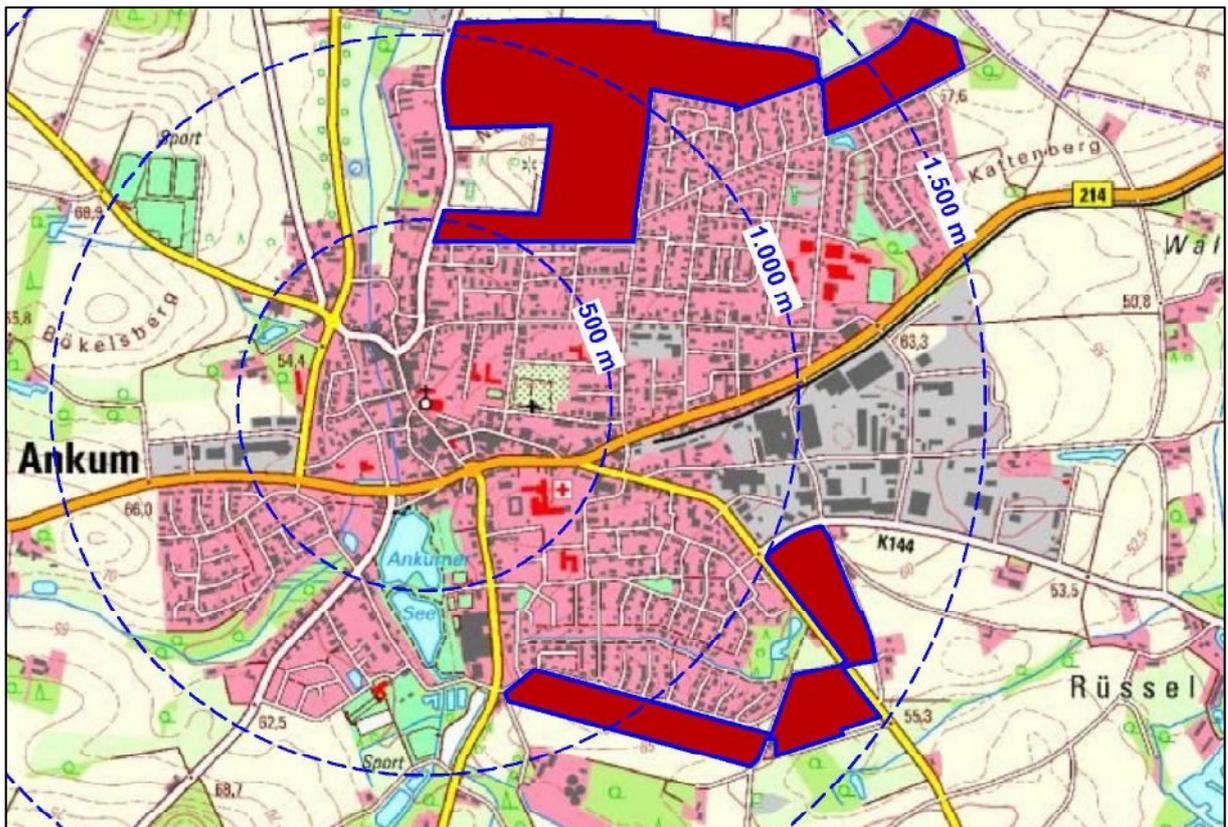
4.4 Abschließende Bewertung

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick hinsichtlich der Eignung der einzelnen Potenzialflächen für die zukünftige Wohnbaulandausweisung in der Gemeinde Ankum.

Übersicht zur Eignung der potenziellen Wohnbaulandflächen			
Fläche	sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
F 1		8,5 ha	
F 2	8,5 ha		
F 3	3,4 ha		
F 4		2,7 ha	
F 5		5,5 ha	
F 6	4,9 ha		
F 7		3,8 ha	
F 8		4,7 ha	
F 9	4,0 ha		
F 10			3,8 ha
F 11			18,7 ha
F 12			8,6 ha
F 13			6,0 ha
Summe	20,8 ha	25,2 ha	37,1 ha



Die Untersuchung der Wohnbaulandpotenziale hat ergeben, dass unter den derzeitigen Rahmenbedingungen die Potenzialflächen F2, F3, F6 und F9 sich sehr gut für eine Wohnbebauung eignen. In die Kategorie „gut geeignet“ fallen die Potenzialflächen F1, F4, F5, F7 und F8. Die restlichen Untersuchungsgebiete weisen derzeit Restriktionen auf, die sie nur bedingt für eine Wohngebietsausweisung in Frage kommen lassen. Somit bleibt festzustellen, dass sich aus städtebaulicher Sicht die zukünftige Wohnbaulandentwicklung nördlich und südöstlich der bestehenden Ortslage vollziehen sollte (siehe nachfolgende Karte).



Im Kapitel 4.1 wurde festgestellt, dass in den nächsten 20 Jahren Bruttowohnbauland in einer Größe von **40,9 ha** benötigt wird. Es wird daher empfohlen, bei der anstehenden 78. Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen (W) in einer Größenordnung von **39 bis 43 ha** darzustellen. Dabei sollten insbesondere die Potenzialflächen Berücksichtigung finden, die in dieser Untersuchung als „sehr gut geeignet“ oder „gut geeignet“ eingestuft wurden.

Die derzeit als nur „bedingt geeignet“ eingestuften Potenzialflächen F10 bis F13 könnten dann für die Wohnbaulandversorgung herangezogen werden, wenn sich abzeichnet, dass ein über die Prognosewerte hinaus gehender Bedarf besteht und wenn die dort noch vorhandenen Restriktionen entfallen oder sich verringern.

5. Ermittlung des Gewerbebaulandbedarfs

In den vergangenen Jahren verlief die Gewerbeentwicklung in der Gemeinde nicht so dynamisch, wie es für einen Ort in der Größenordnung Ankums angemessen wäre. Dieser Umstand ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass hinsichtlich des Baulandangebotes ein Nachholbedarf besteht. Hier gilt es, zukünftig verstärkt attraktive Gewerbegrundstücke anzubieten und diese offensiv zu vermarkten. Dabei ist es auch bedeutend, dass für ansiedlungswillige Betriebe eine gewisse Auswahl an möglichen Betriebsflächen zur Verfügung steht, da abhängig von der Art des Unternehmens jeweils besondere Standortfaktoren erfüllt werden müssen (z. B. Grundstücksgröße, Verkehrsanbindung, Lärmkontingent, Nachbarschaften). Aufgrund der steigenden Einwohnerzahl in Ankum besteht auch ein gesteigerter Bedarf an Arbeitsplätzen im Ort. Die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe könnte zur Befriedigung dieser Nachfrage wesentlich beitragen.

Zwar besteht mit den großen Gewerbe- und Industriegebieten an den Hauptverkehrsadern (z. B. der *Niedersachsenpark* an der A 1) in der Region eine große Konkurrenz hinsichtlich der Gewerbeansiedlung im Ort, es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere kleinere und mittlere Gewerbebetriebe sich in Ankum ansiedeln und Grundstücke nachfragen werden.

Nachfrageorientierter Ansatz

Die benötigten Grundstücksgrößen sind stark davon abhängig, welche Betriebsart betroffen ist. Für die weitere Abschätzung des Flächenbedarfs wird, abgeleitet von der Nachfragesituation der letzten Jahre, davon ausgegangen, dass im Mittel pro Gewerbebetrieb 5.000 qm Grundstücksfläche benötigt werden. Weiterhin wird angenommen, dass sich pro Jahr 1 bis 3 Gewerbetreibende für eine Neuansiedlung oder eine Betriebserweiterung in Ankum entscheiden.

Flächenbedarf

pro Jahr: $1 \text{ Betrieb} \times 5.000 \text{ qm} / \text{Betrieb} = 0,5 \text{ ha}$

bis zum Jahr 2035: $0,5 \text{ ha} \times 18 \text{ Jahre} = 9,0 \text{ ha}$

oder

pro Jahr: $2 \text{ Betriebe} \times 5.000 \text{ qm} / \text{Betrieb} = 1,0 \text{ ha}$

bis zum Jahr 2035: $1,0 \text{ ha} \times 18 \text{ Jahre} = 18,0 \text{ ha}$

oder

pro Jahr: $3 \text{ Betriebe} \times 5.000 \text{ qm} / \text{Betrieb} = 1,5 \text{ ha}$

bis zum Jahr 2035: $1,5 \text{ ha} \times 18 \text{ Jahre} = 27,0 \text{ ha}$



Hinzuzurechnen sind jeweils die Flächen, die für die Infrastruktur (Verkehrsflächen, Grün- und Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für interne ökologische Kompensation etc.) der neuen Baugebiete erforderlich sind. Hierfür kann ein Wert von durchschnittlich 20 % in Ansatz gebracht werden.

Fläche	1 Betrieb pro Jahr	2 Betriebe pro Jahr	3 Betriebe pro Jahr
Benötigtes Nettogewerbebauland	9,0 ha	18,0 ha	27,0 ha
zuzüglich ca. 20 % Infrastrukturflächen	1,8 ha	3,6 ha	5,4 ha
Benötigtes Bruttogewerbebauland	10,8 ha	21,6 ha	32,4 ha

Die vorstehenden Berechnungen zeigen, dass aufgrund der zu erwartenden Grundstücksnachfrage bis zum Jahr 2035, je nach Dynamik der Entwicklung, rund **10,8 ha** bis **32,4 ha** neues Bruttogewerbebauland in der Gemeinde Ankum benötigt wird. Das entspricht einem Mittel von rund **21,6 ha**.

Angebotsorientierter Ansatz bezogen auf die Beschäftigungsentwicklung

Der o. a. nachfrageorientierte Ansatz soll im Folgenden durch ein Berechnungsmodell abgesichert werden, das auf der Grundlage der Beschäftigtendichte und des Faktors Beschäftigte pro Hektar zu einer Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs kommt.

Gemäß den Angaben des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik (neueste Zahlen) gab es im Jahr 2014 in der Gemeinde Ankum 2.243 sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Die Einwohnerzahl lag zu diesem Zeitpunkt bei rund 7.300. Damit ergibt sich eine Beschäftigtendichte von 307 Beschäftigten pro 1.000 Einwohner. Die Tabelle auf der folgenden Seite zeigt zum Vergleich die Beschäftigtendichte in den anderen Grundzentren und den Mittelzentren im Landkreis Osnabrück im Jahr 2014 auf. Es zeigt sich, dass der Durchschnittswert der als Grundzentrum festgesetzten Städte und Gemeinden 274 Beschäftigte pro 1.000 Einwohner beträgt. Der Mittelwert für die Mittelzentren liegt bei 322 Beschäftigten pro 1.000 Einwohner. Somit ist festzustellen, dass die Beschäftigtendichte in der Gemeinde Ankum bereits über dem Durchschnittswert der Grundzentren liegt, aber unter dem Durchschnittswert der Mittelzentren.

Der bereits günstige Wert der Beschäftigtendichte ist aufgrund der Attraktivität der Gemeinde und der zu erwartenden Einwohnerentwicklung durchaus noch steigerungsfähig. Ziel der Gemeindeentwicklung sollte es sein, einen ähnlichen Wert wie im benachbarten Grundzentrum Bersenbrück zu erreichen. Im weiteren Verlauf dieser Prognose wird daher der Gewerbebaulandbedarf bezogen auf eine Beschäftigtendichte von 330, 340 und 350 Beschäftigten pro 1.000 Einwohner ermittelt.

Beschäftigtendichte 2014 im Landkreis Osnabrück

Ort	sozialversicherungs- pflichtige Beschäftigte	Einwohnerzahl (gerundet)	Beschäftigungsdichte Beschäftigte je 1000 Einw.
Grundzentren			
Ankum	2.243	7.300	307
Bad Essen	5.135	15.300	336
Bad Iburg	2.691	10.900	247
Bad Laer	5.559	9.200	604
Bad Rothenfelde	2.893	7.600	381
Belm	2.194	13.600	161
Bersenbrück	2.882	8.100	356
Bissendorf	3.107	14.800	210
Bohmte	1.906	12.700	150
Dissen a.T.W	6.733	9.400	716
Fürstenau	1.788	9.300	192
Glandorf	1.349	6.700	201
Hagen a.T.W.	1.815	13.600	133
Hasbergen	2.796	11.400	245
Hilter a.T.W.	2.338	10.200	229
Neuenkirchen	1.104	8.100	136
Ostercappeln	1.195	9.500	126
Wallenhorst	4.820	23.700	203
im Mittel			274
Mittelzentren			
Quakenbrück	4.722	13.800	342
Bramsche	7.948	30.500	261
Georgsmarienhütte	12.330	31.600	390
Melle	14.123	47.700	296
im Mittel			322

Nachfolgend wird aufgezeigt, wie viele neue sozialversicherungspflichtige Beschäftigte bis zum Prognosehorizont, dem Jahr 2035, zu erwarten sind. Grundlage dafür bildet die Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück, nach der die Gemeinde Ankum im Jahr 2035 rund 8.210 Einwohner haben wird.



	Beschäftigtendichte (Beschäftigte je 1000 Einw.)		
	330	340	350
Einwohnerzahl 2035	8.210	8.210	8.210
sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 2035	2.709	2.791	2.874
abzüglich sozialversicherungspflichtige Beschäftigte 2014	2.243	2.243	2.243
neue Beschäftigte insgesamt	466	548	631

Es zeigt sich, dass abhängig von der sich einstellenden Beschäftigtendichte zwischen 466 und 631 neue Beschäftigte im Ort zu erwarten sind. Diese werden nicht alle in neuen Gewerbegebieten ihren Arbeitsplatz finden, sondern auch im sonstigen Gemeindegebiet. Die weiteren Berechnungen gehen davon aus, dass für rund zwei Drittel der neuen Beschäftigten Arbeitsplätze in neuen Gewerbegebieten benötigt werden.

	Beschäftigtendichte (Beschäftigte je 1000 Einw.)		
	330	340	350
neue Beschäftigte in Gewerbegebieten (rund 2/3)	311	365	421

Für die weitere Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs wird nun noch der Faktor „Beschäftigte pro Hektar“ benötigt. Dieser ist stark abhängig von der Art der Betriebe, der Branchenstruktur und den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Ort. In der Fachliteratur werden Werte von 20 bis 50 Beschäftigten / ha genannt. Eine Analyse der bestehenden Gewerbegebietsflächen hat gezeigt, dass sich Ankum am unteren Rand dieses Spektrums bewegt. Das ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die Gewerbebestruktur insbesondere durch Handwerksbetriebe und Lagerflächen geprägt wird. Produzierendes Gewerbe, das einen hohen Wert bei den Beschäftigten / ha aufweist ist nur in geringem Maße vertreten.

Aufgrund der Lage der Gemeinde im ländlichen Raum wird sich die Gewerbebestruktur wahrscheinlich nicht wesentlich ändern. Somit wird davon ausgegangen, dass sich auch im Bereich der neuen Gewerbeflächen ein Wert von rund 20 bis 25 Beschäftigten / ha einstellen wird.



Aus der nachfolgenden Tabelle ist der Bedarf an Netto- und Bruttogewerbebauland zu entnehmen. Den ermittelten Nettobaulandflächen sind jeweils die Flächen hinzuzurechnen, die für die Infrastruktur (Verkehrsflächen, Grün- und Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen für interne ökologische Kompensation etc.) der neuen Baugebiete erforderlich sind. Hierfür kann ein Wert von durchschnittlich 20 % in Ansatz gebracht werden.

	Beschäftigtendichte (Beschäftigte je 1000 Einw.)		
	330	340	350
benötigtes Nettobauland bei 20 Beschäftigten / ha	15,6 ha	18,3 ha	21,1 ha
benötigtes Nettobauland bei 25 Beschäftigten / ha	12,4 ha	14,6 ha	16,8 ha
benötigtes Bruttobauland bei 20 Beschäftigten / ha	18,7 ha	22,0 ha	25,3 ha
benötigtes Bruttobauland bei 25 Beschäftigten / ha	14,9 ha	17,5 ha	20,2 ha

Die vorstehenden Berechnungen zeigen, dass aufgrund der zu erwartenden Beschäftigungsentwicklung bis zum Jahr 2035 rund **14,9 ha** bis **25,3 ha** neues Bruttogewerbebauland in der Gemeinde Ankum benötigt wird. Das entspricht einem Mittel von rund **20,1 ha**.

Fazit

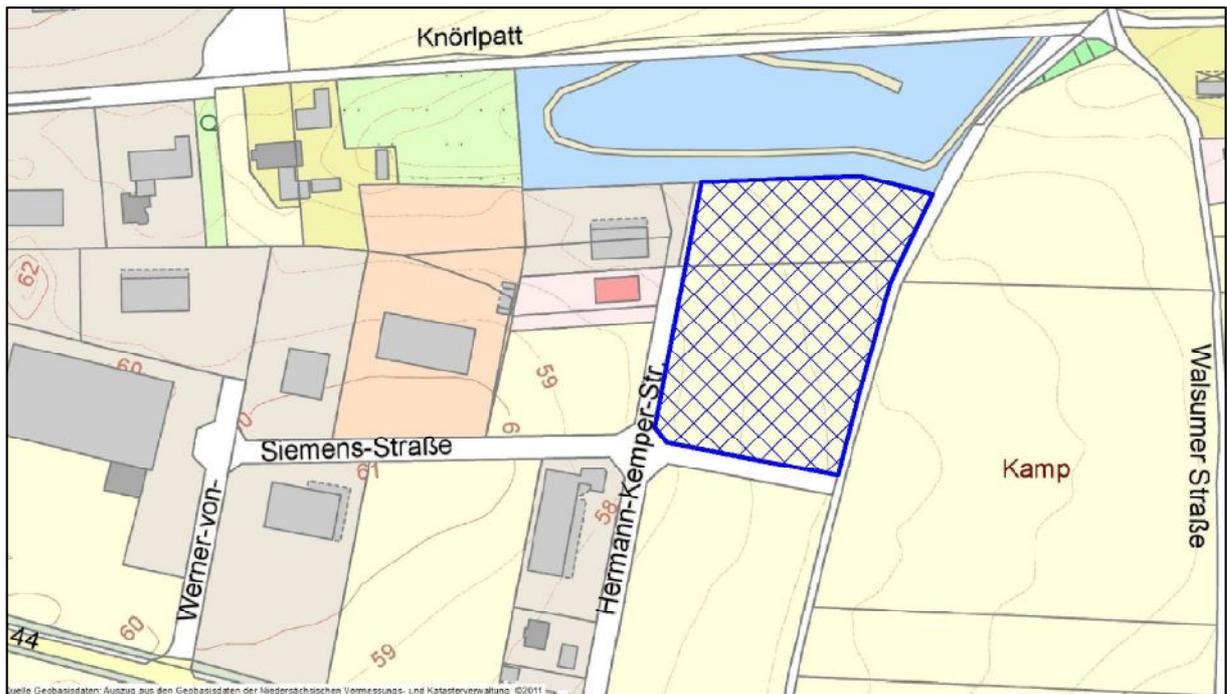
Der Bedarf an Bauland für die gewerbliche Entwicklung wurde über zwei verschiedene Berechnungsmodelle hergeleitet. Beim nachfrageorientierten Ansatz ergibt sich bis zum Jahr 2035 ein Bedarf an Bruttogewerbebauland in Höhe von rund **10,8 ha** bis **32,4 ha**; beim angebotsorientierten Ansatz bezogen auf die Beschäftigungsentwicklung ein Bedarf in Höhe von **14,9 ha** bis **25,3 ha**.

Geht man davon aus, dass sich der tatsächliche Bedarf im mittleren Bereich dieser Spanne bewegen wird, kann festgestellt werden, dass die Gemeinde Ankum in den nächsten 18 Jahren rund **19 ha** bis **23 ha** neues Bruttogewerbebauland benötigen wird.



6. Ermittlung der Gewerbebaulandreserven im Ort

Zwar sind derzeit noch einige Gewerbegrundstücke nicht bebaut, diese befinden sich jedoch alle bereits im Besitz von Gewerbetreibenden und dienen insbesondere als Reserveflächen für Betriebsweiterungen oder Betriebsverlegungen.



Für eine Neuansiedlung von Firmen stehen lediglich noch zwei Grundstücke im Gewerbegebiet *Hermann-Kemper-Straße* zur Verfügung (siehe vorstehende Karte). Diese umfassen zusammen eine Fläche von rund **1,1 ha**.

Ungenutzte Brachflächen, die ggf. revitalisiert und einer neuen (gewerblichen) Nutzung zugeführt werden könnten, sind im Ort nicht vorhanden.

7. Ausweisung von neuem Gewerbebauland

7.1 Flächenbedarf

Wie in Kapitel 5 dargelegt besteht bis zum Jahr 2035 ein Bedarf an Bruttogewerbebauland in einer Größenordnung von **19 ha** bis **23 ha**. In Kapitel 6 wurde eine Gewerbebauflächenreserve in Höhe von **1,1 ha** ermittelt, die bei der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen ist. Aufgrund der nicht sichergestellten Verfügbarkeit aller vorgesehenen Flächen für die Gewerbebaulandentwicklung (mangelnde Bereitschaft zum Verkauf der Flächen durch die Eigentümer, Belastung mit Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft, Probleme bei der Erschließung etc.) wird ein Zuschlag von ca. 15 % berechnet. Ein weiterer Zuschlag von 15 % wird angesetzt, um den ansiedlungswilligen Betrieben genügend Auswahlmöglichkeiten bei der Entscheidung für ein Gewerbegrundstück zu bieten.

Fläche	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Realer Bedarf	19,0 ha	21,0 ha	23,0 ha
abzüglich Flächenreserven	1,1 ha	1,1 ha	1,1 ha
Bedarf neues Bruttogewerbebauland	17,9 ha	19,9 ha	21,9 ha
zuzüglich ca. 30 % Verfügungsflächen	5,4 ha	6,0 ha	6,6 ha
Benötigtes Bruttogewerbebauland insgesamt	23,3 ha	25,9 ha	28,5 ha

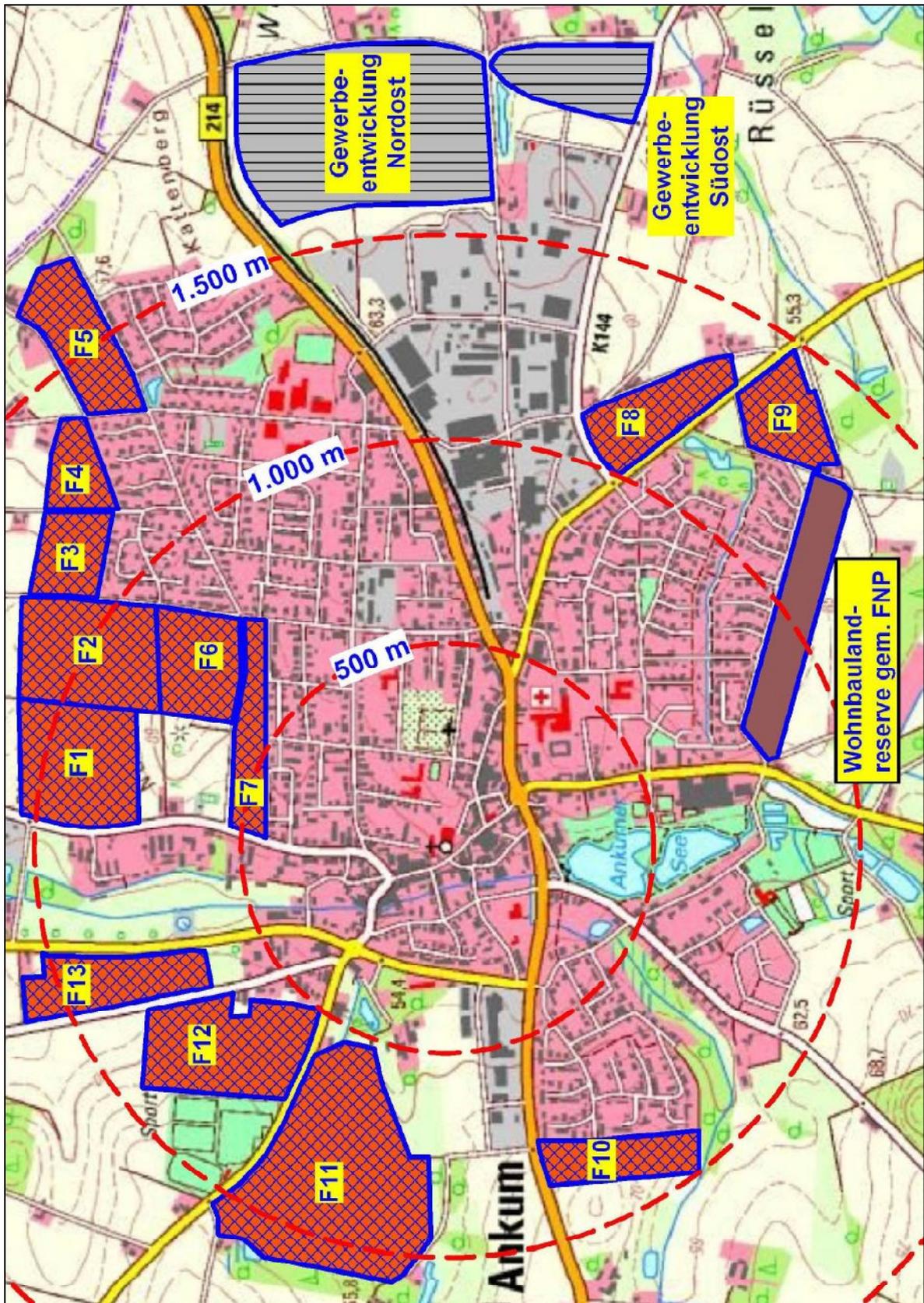
Wie die vorstehende Aufstellung zeigt, muss im Untersuchungszeitraum neues Bruttogewerbebauland in einer Größe von **23,3 ha bis 28,5 ha** bauleitplanerisch bereitgestellt werden.

7.2 Mögliche Standorte für neue Gewerbegebiete

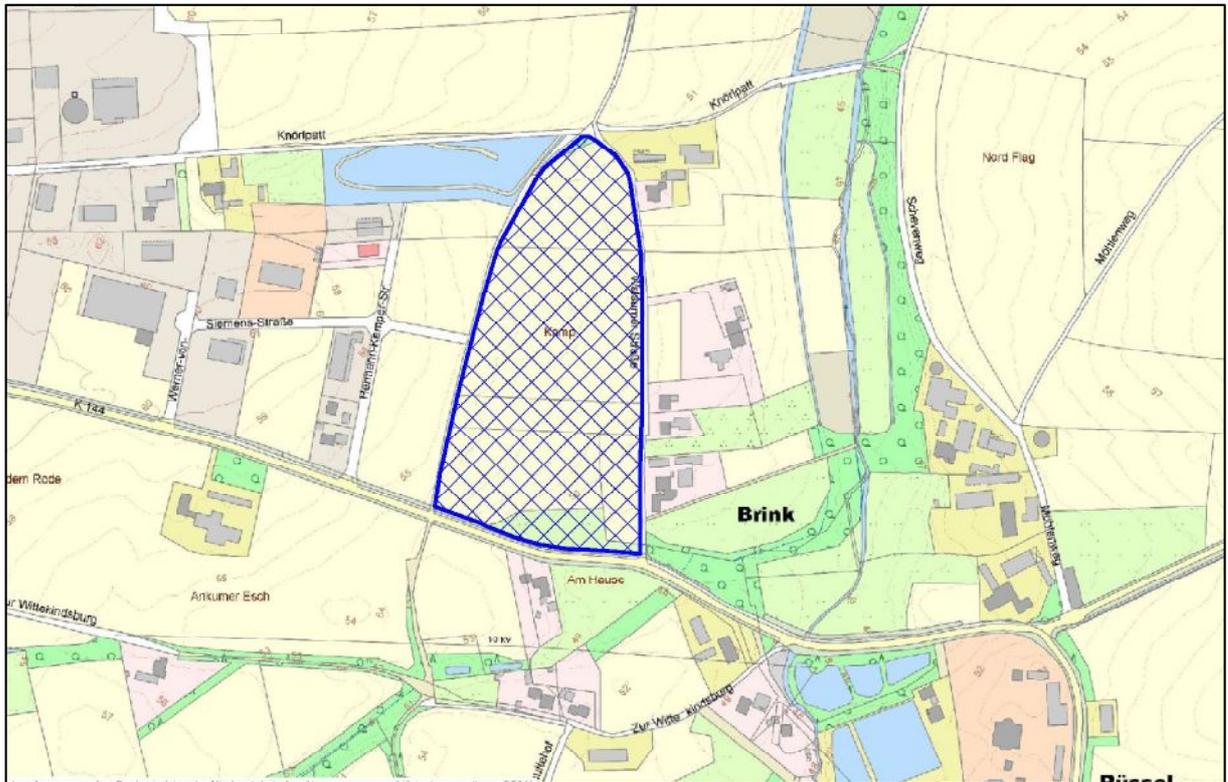
Für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen kommt aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nur der östliche Ortsrand in Frage (siehe Übersichtskarte auf der folgenden Seite). Hier besteht mit der Bundesstraße 214 und der Eisenbahnstrecke Ankum - Bersenbrück eine günstige Anbindungsmöglichkeit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Mit der Heranziehung der beiden Potenzialflächen nördlich und südlich des Knörpatts (siehe nachfolgende Übersichtskarten) erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbezone in der Gemeinde Ankum.





Potenzialfläche Gewerbeentwicklung Südost



Karte



Luftbild



7.3 Abschließende Bewertung

Die Potenzialfläche Nordost weist eine Größe von 24,7 ha und die Potenzialfläche Südost eine von 5,7 ha auf. Damit könnte eine neue gewerbliche Entwicklungszone mit einer Fläche von insgesamt 30,4 ha geschaffen werden. Aufgrund des kompakten Zuschnitts der Potenzialfläche Nordost bietet sich diese für die Ansiedlung von Betrieben mit einem größeren Flächenbedarf an. Die südöstliche Potenzialfläche bietet eher die Voraussetzungen für eine kleinteiligere Grundstücksstruktur.

Die beiden für die Gewerbeentwicklung vorgesehenen Bereiche reichen jeweils bis an vorhandene Wohnnutzungen heran. Eine Lösung der dadurch entstehenden Nutzungskonflikte (insbesondere Lärmschutz) muss jeweils im Einzelfall im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung herbeigeführt werden.

Von der Flächenausweisung wären fast ausschließlich Ackerlandflächen betroffen, so dass aus ökologischer Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht zu erwarten ist.

Im Kapitel 7.1 wurde festgestellt, dass abhängig von der Ansiedlungsintensität in den nächsten 18 Jahren Bruttogewerbebauland in einer Größe von **23,3 ha bis 28,5 ha** benötigt wird. Aufgrund der sich abzeichnenden allgemeinen Ortsentwicklung kann davon ausgegangen werden, dass sich zukünftig wieder mehr Betriebe für den Standort Ankum entscheiden.

Es wird daher empfohlen, bei der anstehenden 78. Flächennutzungsplanänderung neue gewerbliche Bauflächen (G) in einer Größenordnung von 28,5 ha darzustellen. Damit wird der prognostizierte Gewerbebaulandbedarf für die nächsten 18 Jahre sicher abgedeckt. Das Flächenkontingent ermöglicht die Ansiedlung von rechnerisch 2,4 Betrieben pro Jahr mit einer durchschnittlichen Betriebsfläche von jeweils 5.000 qm.



8. Handlungsempfehlungen

Mit den Ergebnissen dieser Untersuchung wird eine Handlungsgrundlage für die zukünftige Ortsentwicklung vorgelegt. Hierzu werden folgende weitere Handlungsempfehlungen gegeben.

- Sicherung der Baulandstandorte im Flächennutzungsplan in den empfohlenen Größenordnungen
- Bedarfsgerechte Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbegebiete
- Prüfung von Möglichkeiten einer maßvollen Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung
- Verstärkt die Grundlagen für Angebote im Bereich Mietwohnungsbau schaffen
- Offensive Vermarktung von Gewerbegrundstücken
- Anlegen eines Flächenpools für ökologische Kompensationsmaßnahmen
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktureinrichtungen
- Einbeziehung von privaten Vorhabenträgern bei der Baugebietsentwicklung
- Zu gegebener Zeit die Löschung von siedlungsnahen Teilen des Landschaftsschutzgebietes beantragen, um langfristig auch Siedlungserweiterungen in Richtung Westen zu ermöglichen

Bearbeitungsvermerk:

Die Bauflächenbedarfsanalyse wurden erstellt von:



BONER + PARTNER

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR

Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0441 / 83435 - Fax. 0441 / 83512

Auf der Gast 36 B - 26316 Varel - Nordseebad Dangast
Tel.: 04451 / 85051 - Fax: 04451 / 4635

Oldenburg, den 10.03.2017

.....
Dr. Helmut Gramann

