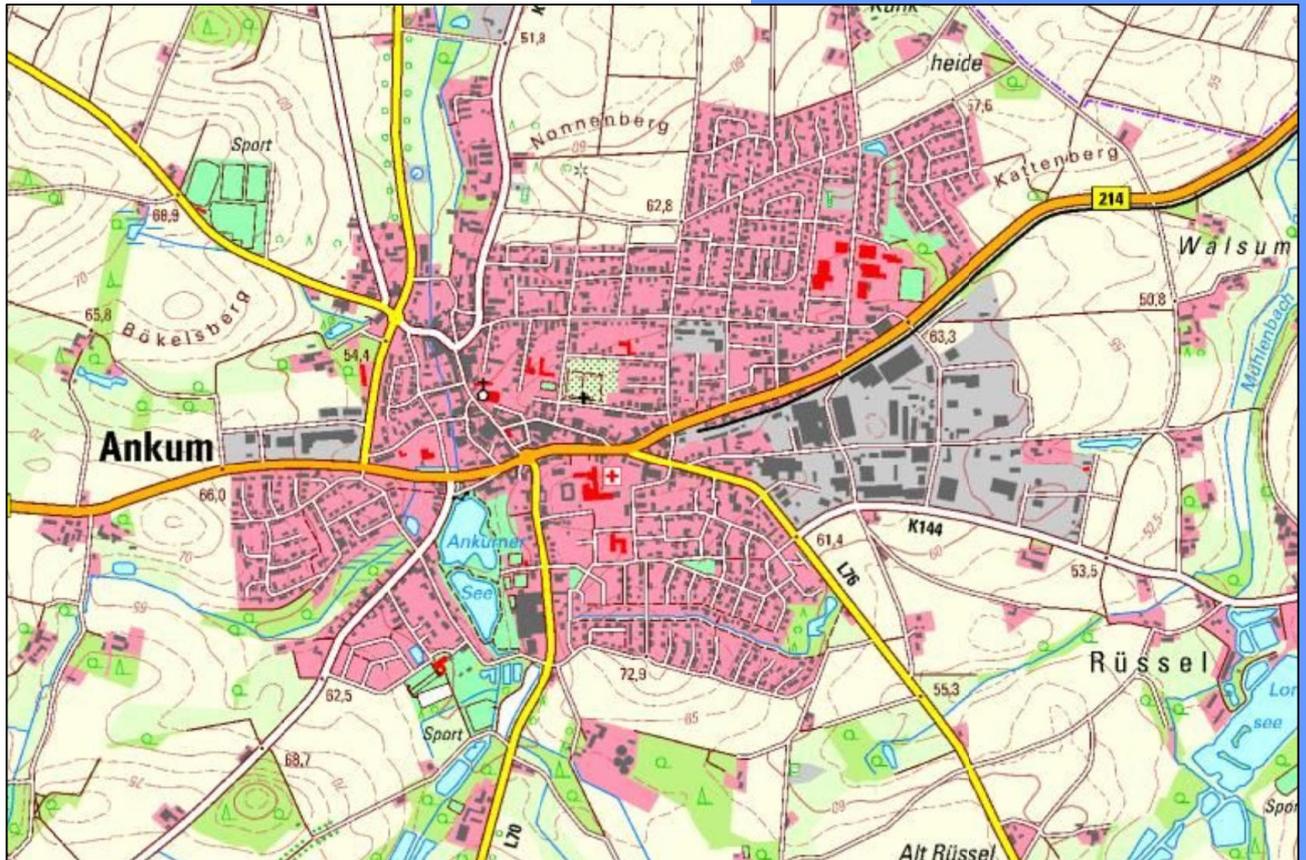


Gemeinde Ankum

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.

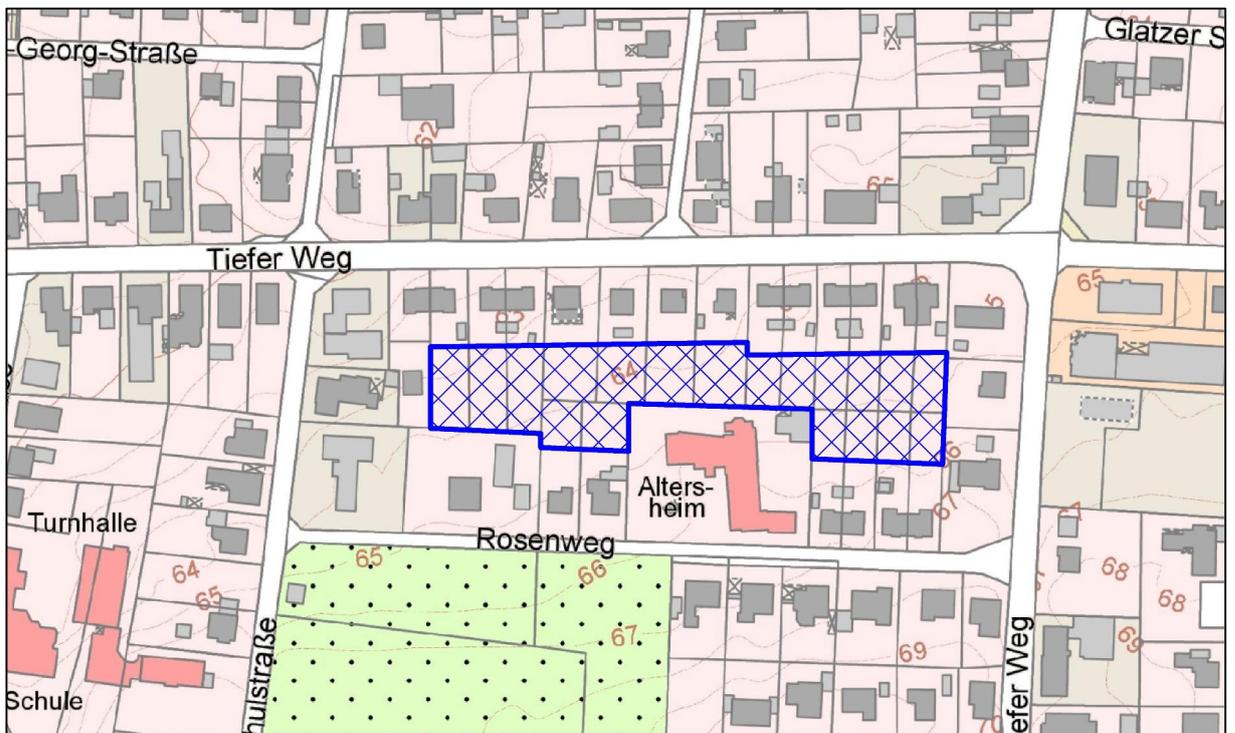
Grundsätzlich muss hierzu festgestellt werden, dass größere zusammenhängende Freiflächen in der Ortslage nicht vorhanden sind. Das Dorf zeichnet sich durch eine kompakte, in weiten Teilen arrondierte Siedlungsstruktur aus. Somit beschränken sich die innerörtlichen Flächenreserven auf die Baulücken in 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 |

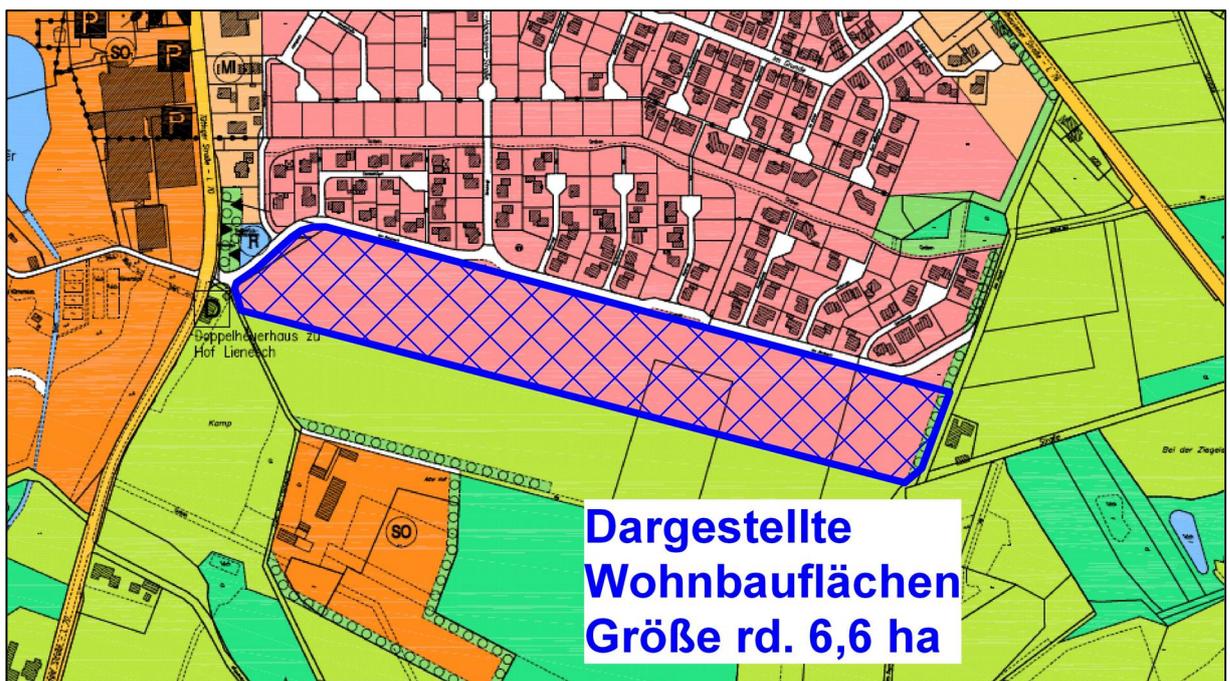
Neben der Bebauung von Baulücken wäre auch die Nachverdichtung älterer Baugebiete eine Maßnahme zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Eine Analyse der Siedlungsstruktur hat jedoch gezeigt, dass auch diese Option nur wenig zur Entlastung des Siedlungsdrucks beitragen kann. Für die 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 |
| ----- | |

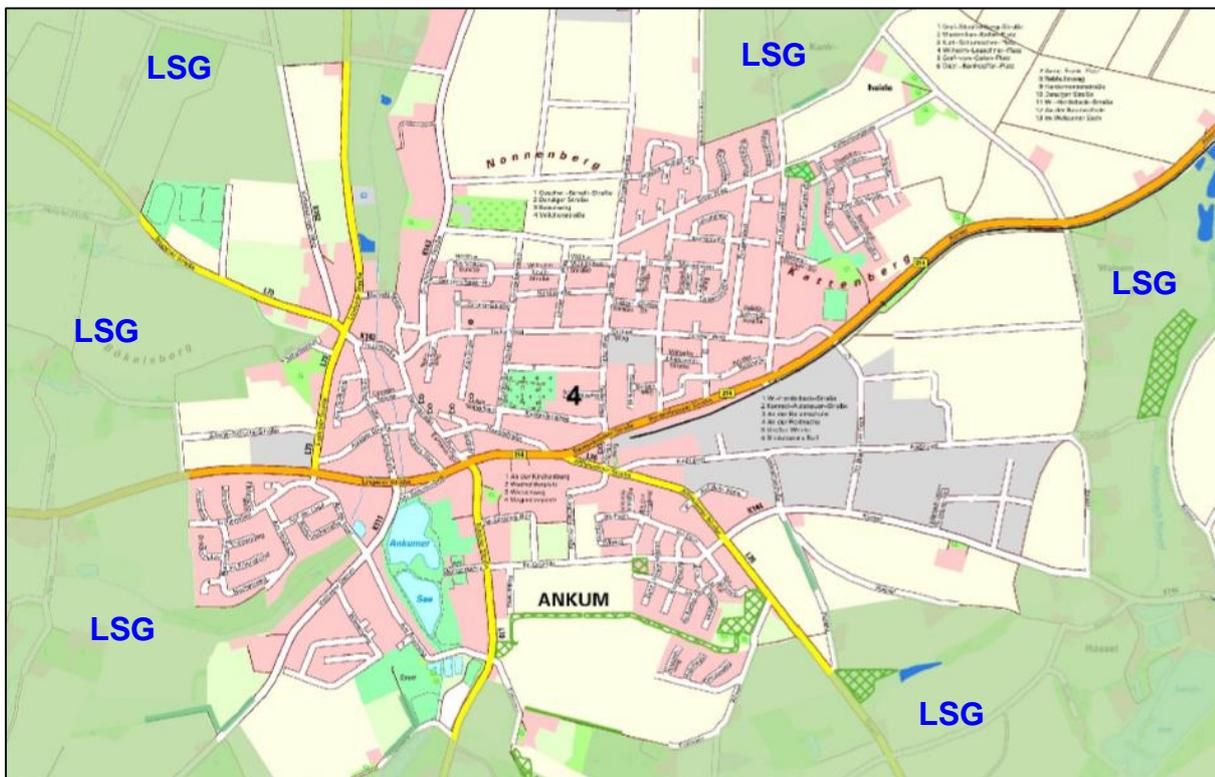


4.2 Örtliche Rahmenbedingungen

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.



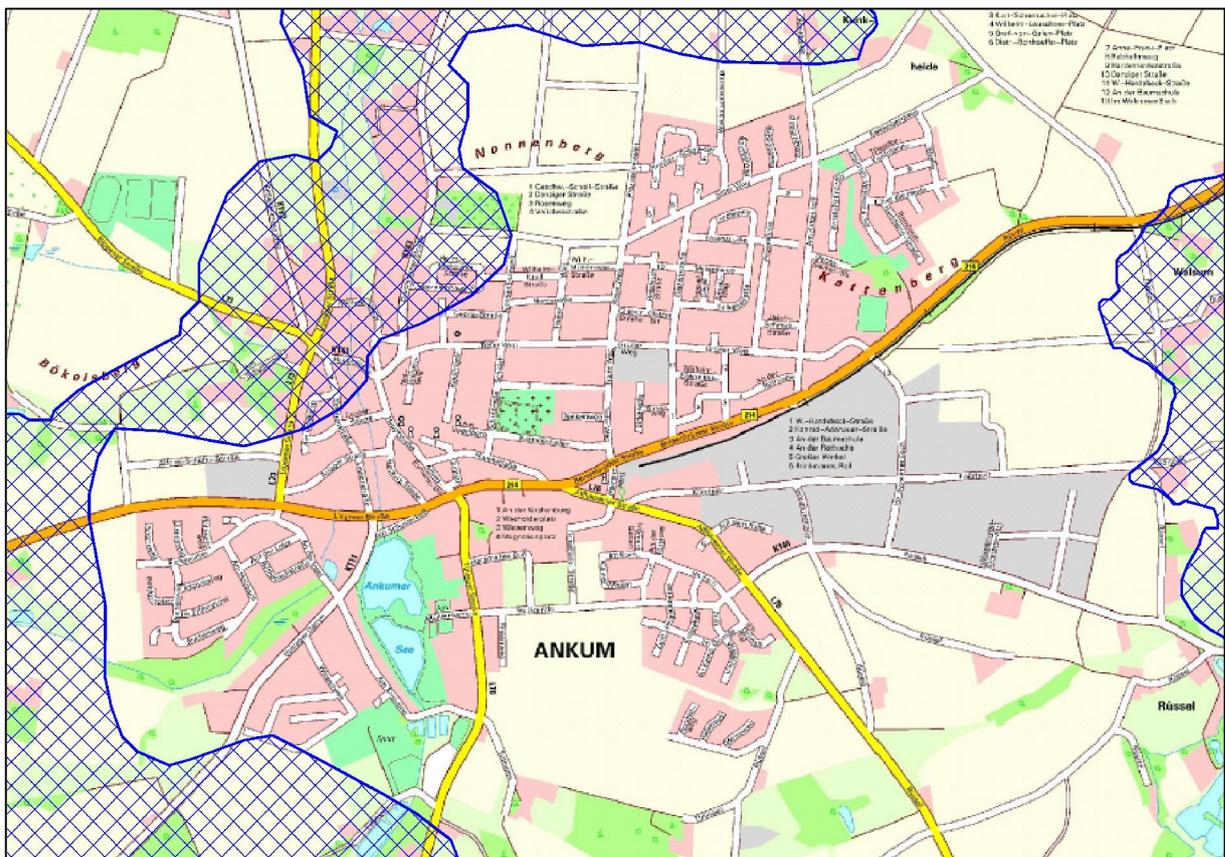
Mit unzutraglichen Geruchsimmissionen belastete Flächen

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.

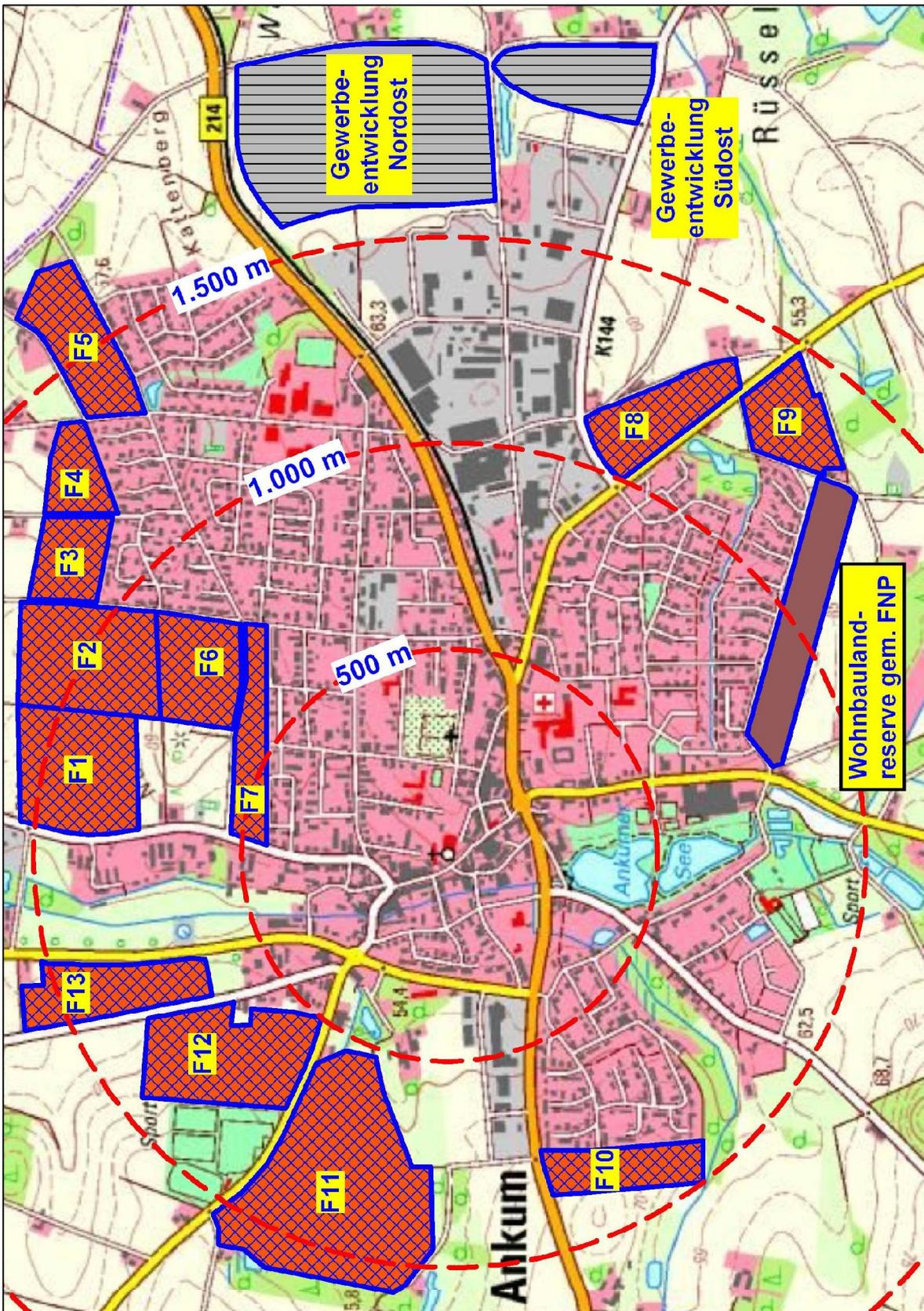
Es zeigt sich, dass insbesondere der Ortsentwicklung in Richtung Westen durch die derzeitige Situation der Geruchsimmissionen Grenzen gesetzt werden. Eine Verbesserung der Lage ist erst dann zu erwarten, wenn betroffene Betriebe die Viehhaltung aufgeben oder reduzieren.



Gewerbeentwicklungszone

Die Gewerbeentwicklung in der Gemeinde Anklam 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



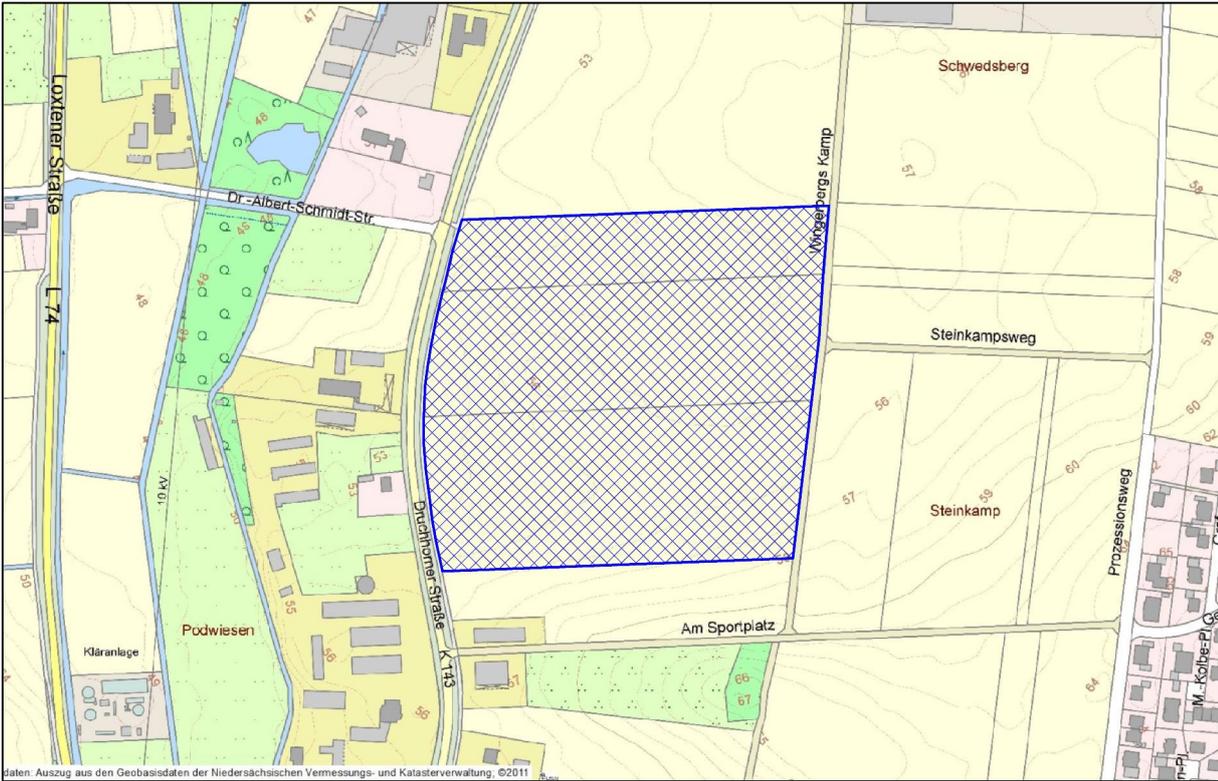
Übersichtskarte



| 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

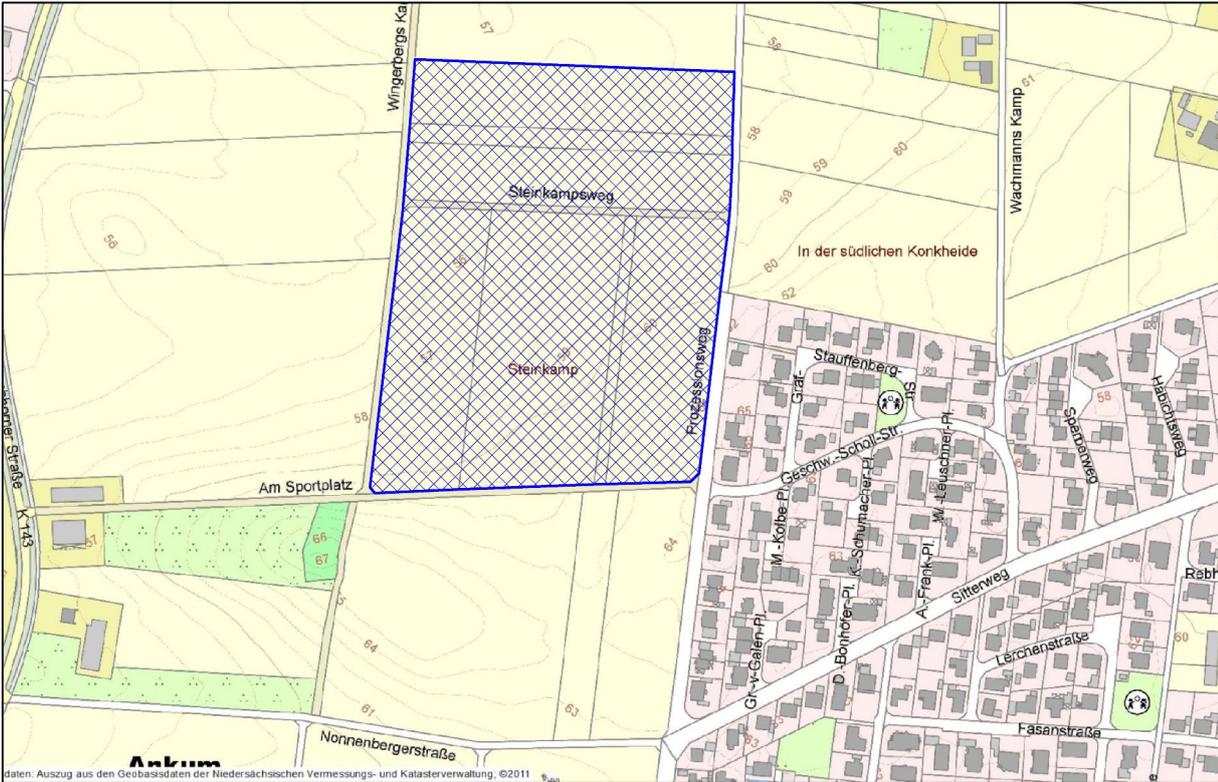
Das Gebiet zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Druchhorner Straße aus, so dass eine günstige verkehrliche Anbindungsmöglichkeit besteht. Es weist einen kompakten und ausreichend großen Zuschnitt auf, der die Realisierung eines in sich abgeschlossenen Baugebietes ermöglicht. Eine erhebliche 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

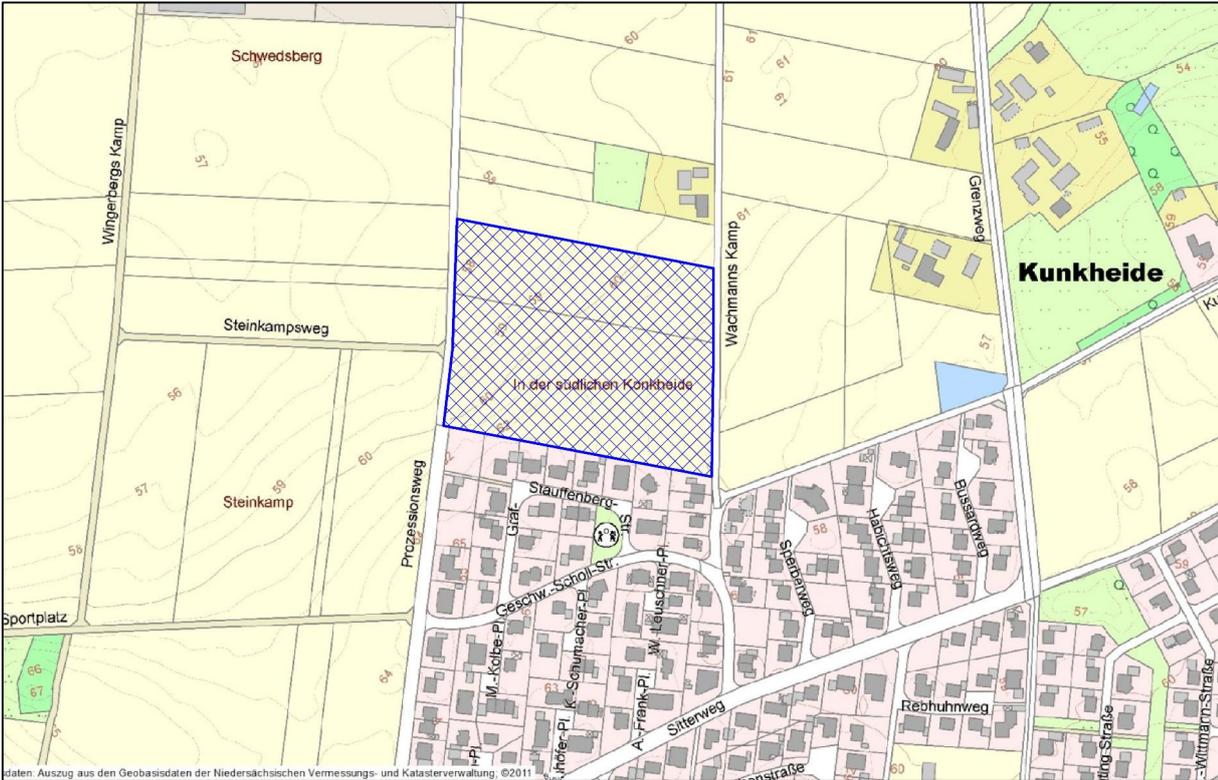
Das Gebiet bietet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes, da es nur wenige Restriktionen aufweist. Insbesondere ist es nicht von schädlichen Geruchsmissionen betroffen. Die ökologische Bestandssituation stellt sich so dar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft 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

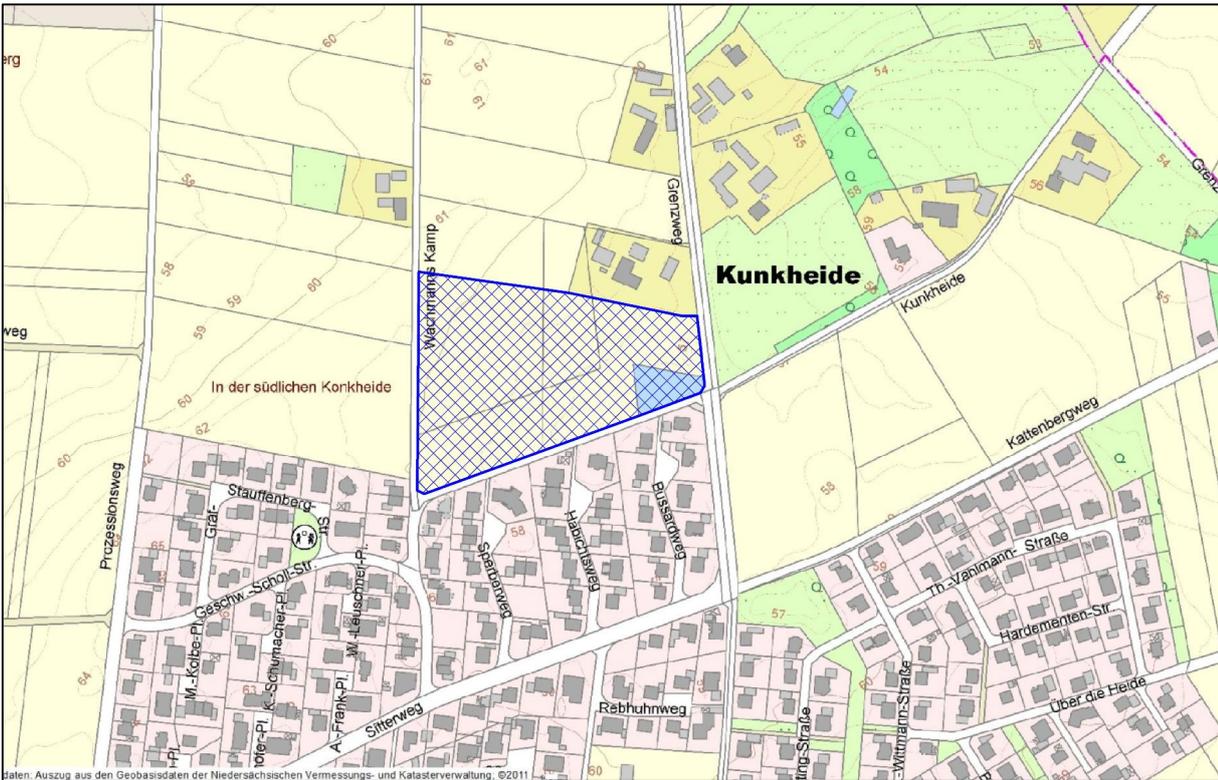
Das Gebiet bietet sehr gute Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Es schließt direkt an eine bestehende Siedlung an und weist kaum Restriktionen auf. Mit dem *Prozessionsweg* besteht bereits eine verkehrliche Anbindung an den Ortskern. Günstiger wäre jedoch der Bau einer neuen 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

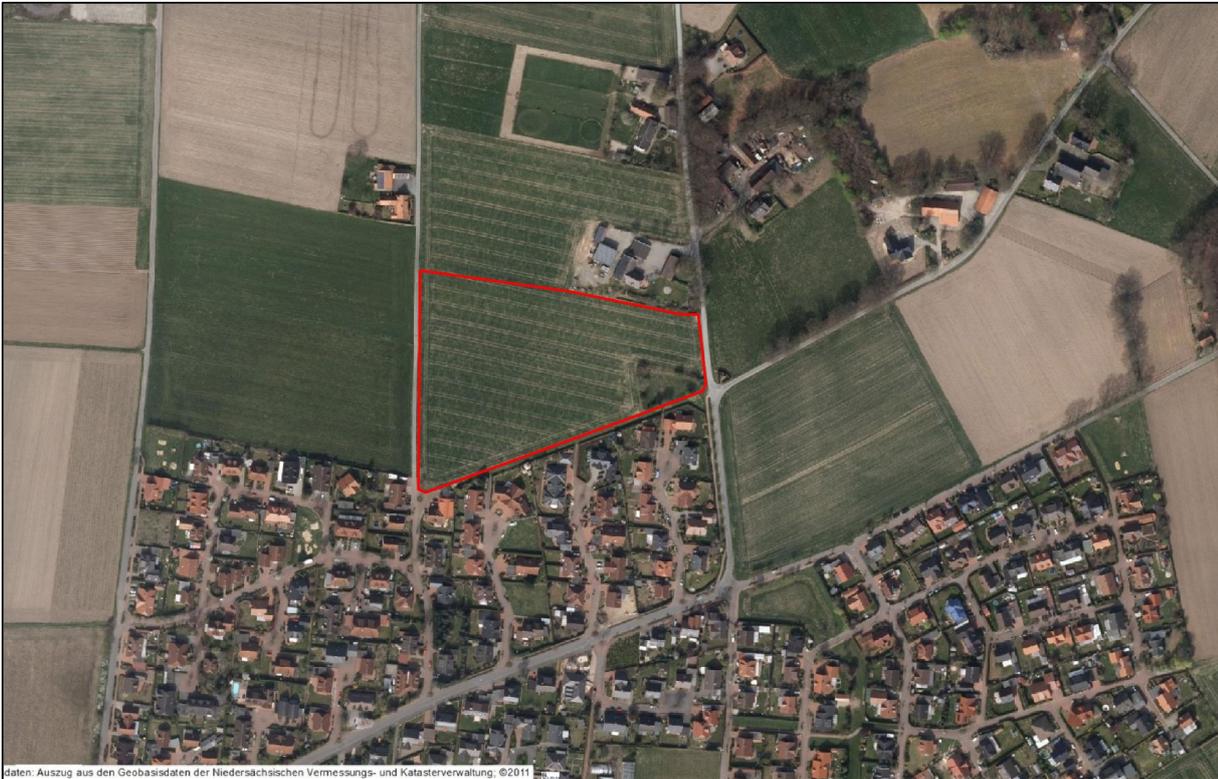
| | | |
|--------------------------|--------------|------------------|
| sehr gut geeignet | gut geeignet | bedingt geeignet |
|--------------------------|--------------|------------------|



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

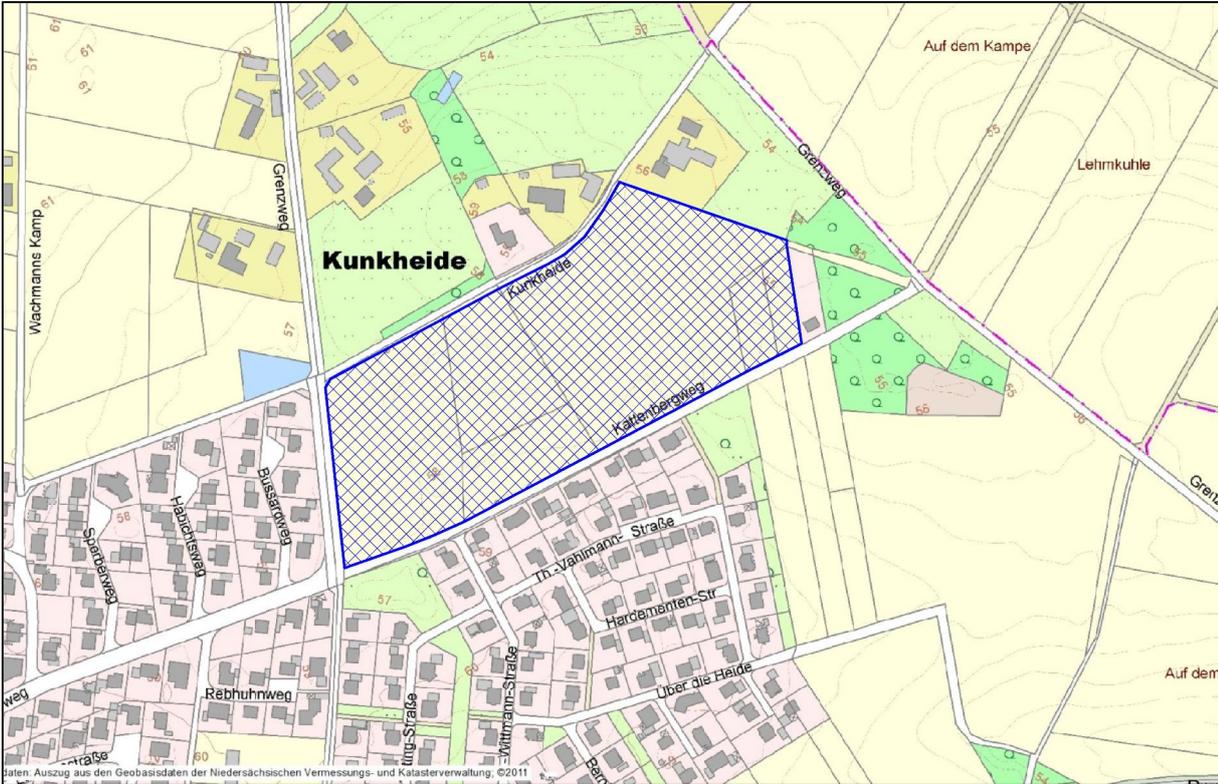
Das Gebiet umfasst eine relativ kleine Fläche, die zudem im Südosten mit einem Regenrückhaltebecken belegt ist. Deshalb wäre eine gemeinsame Entwicklung mit einer der beiden benachbarten Potenzialflächen (F3 oder F5) sinnvoll. Mit dem *Grenzweg*, der in den *Sitterweg* übergeht, besteht bereits eine 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 |
|-------------------|---------------------|------------------|

