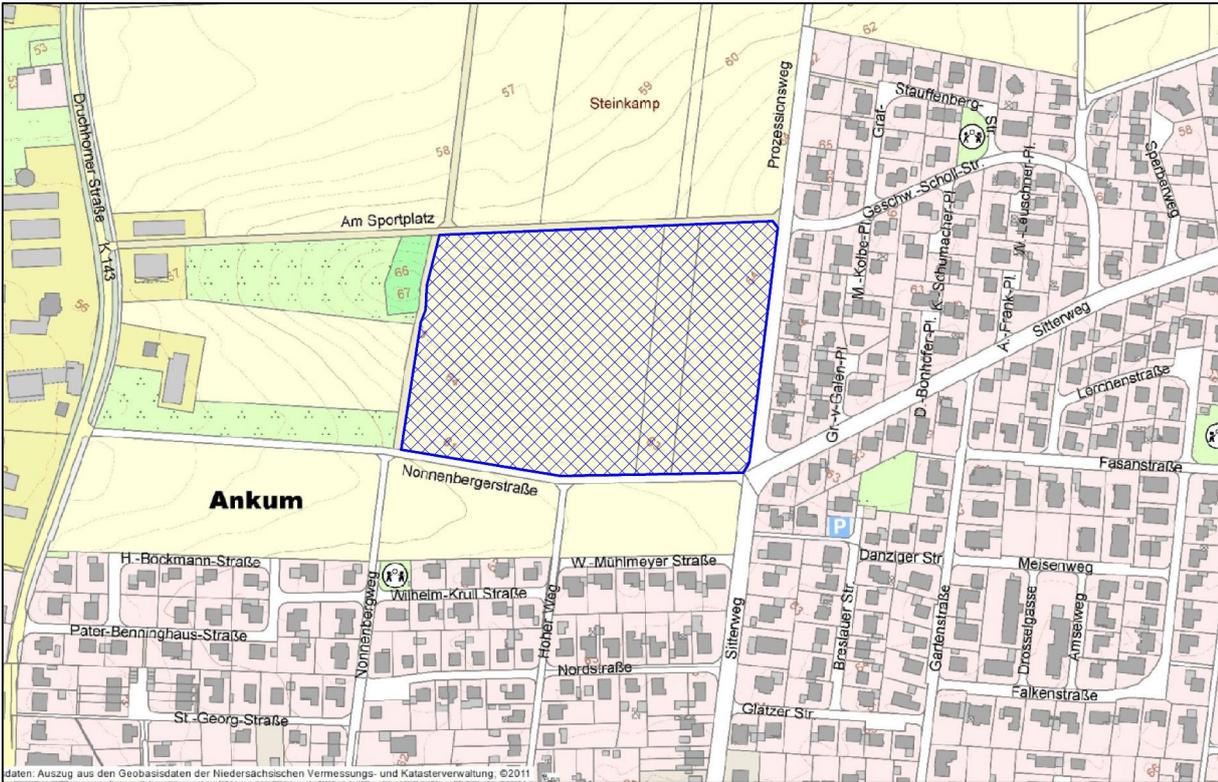


Potenzialfläche F6



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

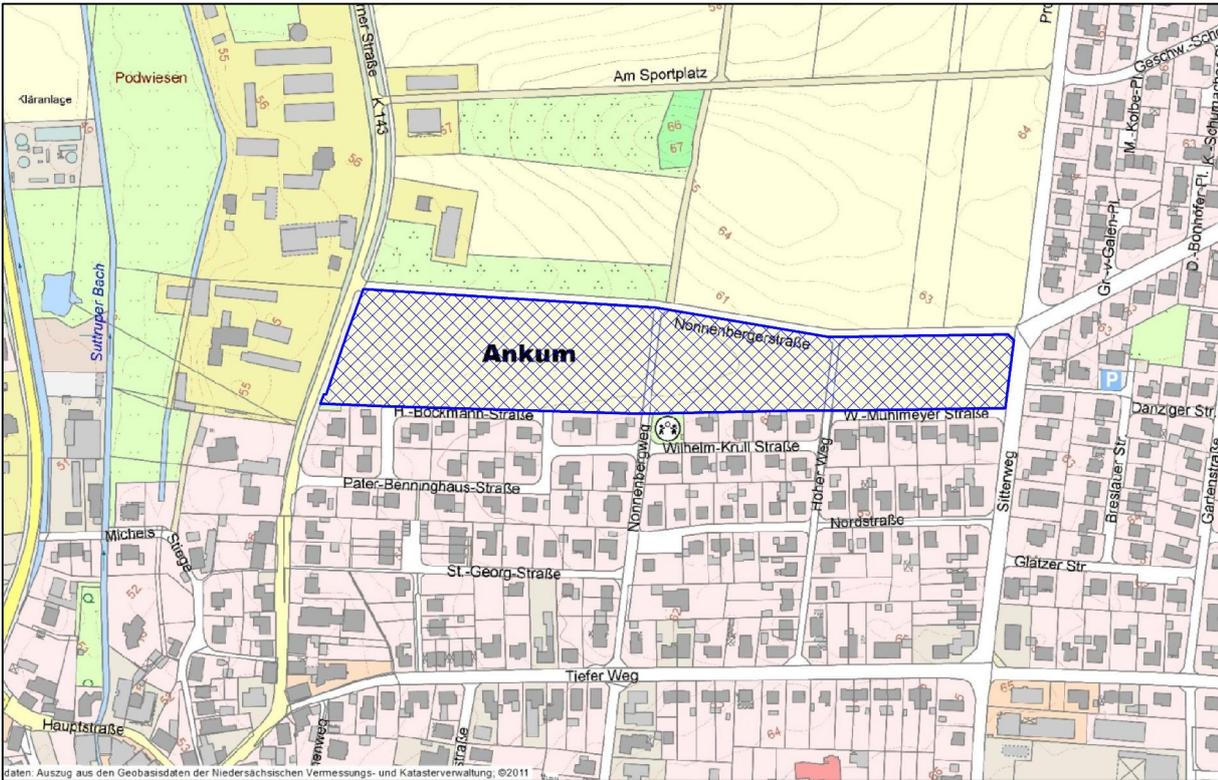
Das Gebiet ist sehr gut für eine Wohnbauflächenausweisung geeignet, da es nur wenige Restriktionen aufweist. Die ökologische Bestandssituation stellt sich so dar, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Mit der *Nonnenbergerstraße* ist die äußere Erschließung 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

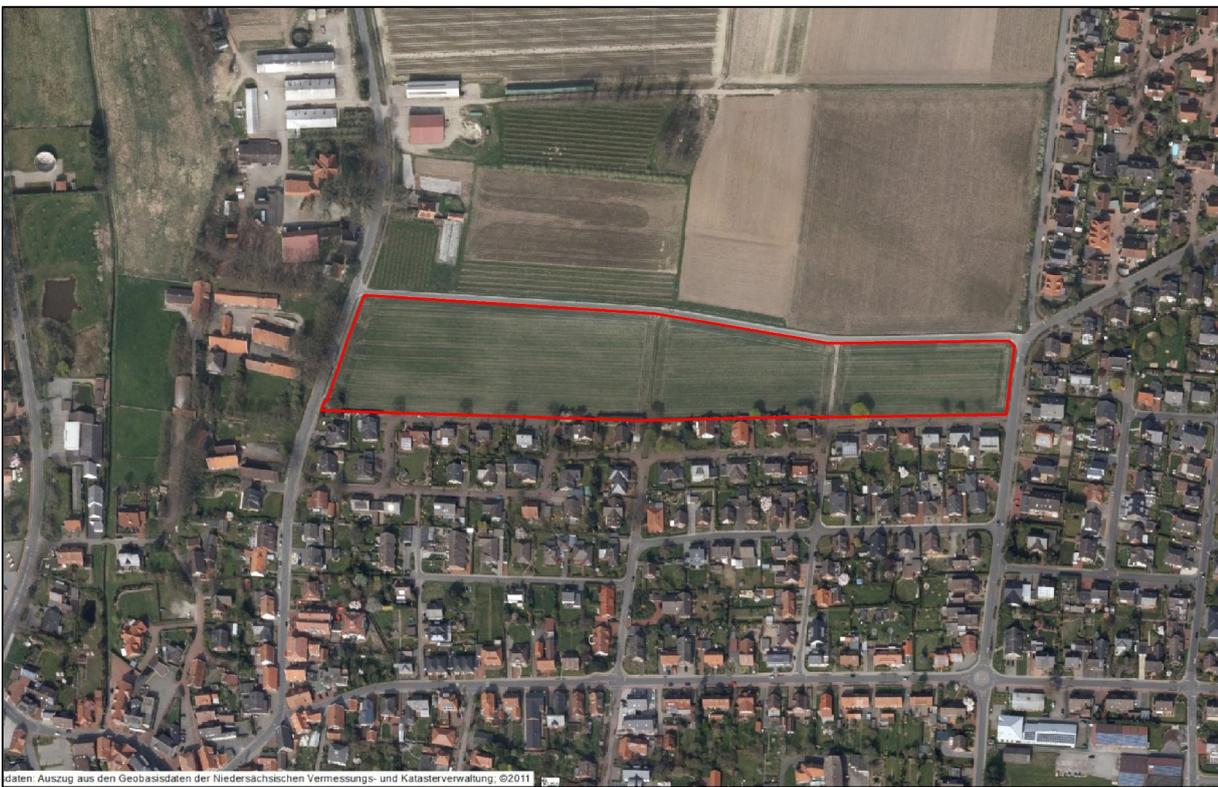
sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
--------------------------	--------------	------------------



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 unzutraglichen Geruchsmissionen belastet
Sonstige Restriktionen	Trinkwassergewinnungsgebiet Ahausen Sitter
Entfernung zum Dorfzentrum / Kirche (Luftlinie)	550 m ab Mitte Potenzialfläche

Bewertung der Potenzialfläche

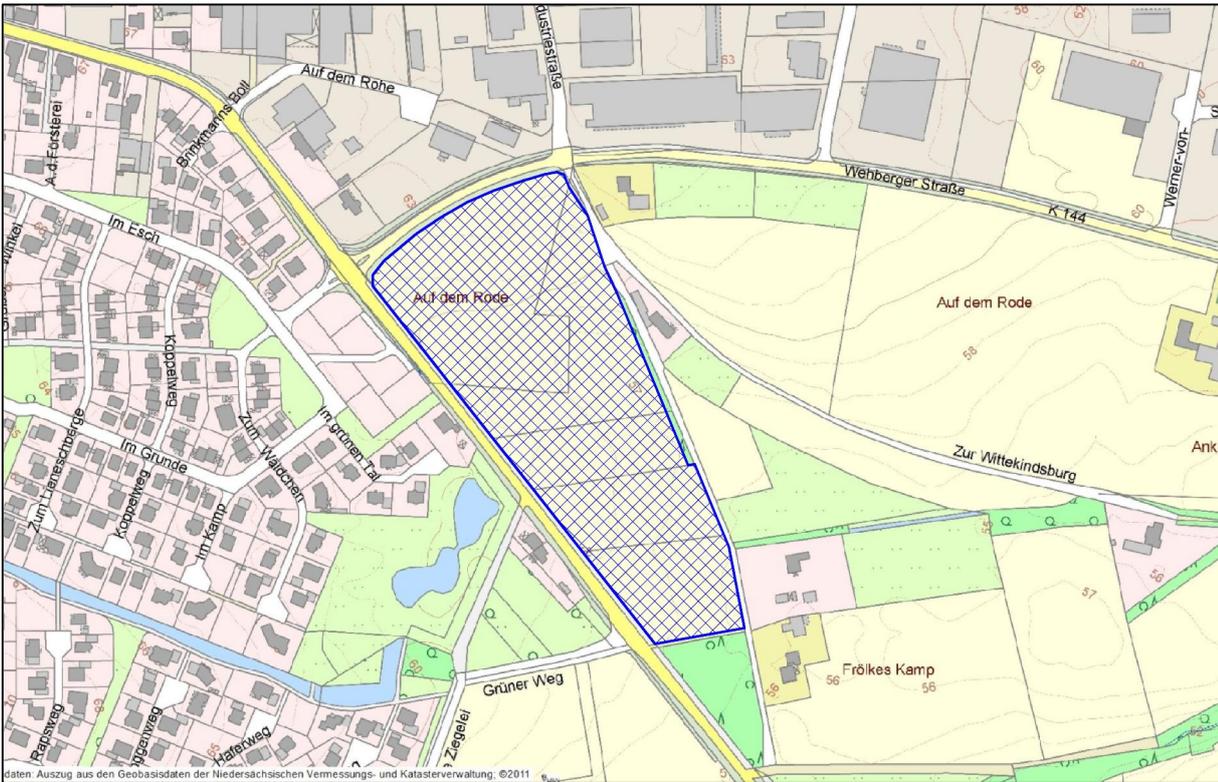
Die Potenzialfläche schließt direkt an ein bestehendes Wohngebiet an und liegt nur 550 m vom Ortskern entfernt. Für die äußere Erschließung kann die *Nonnenbergerstraße* herangezogen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist aufgrund der ökologischen Bestandssituation nicht 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 Geruchsmissionen	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

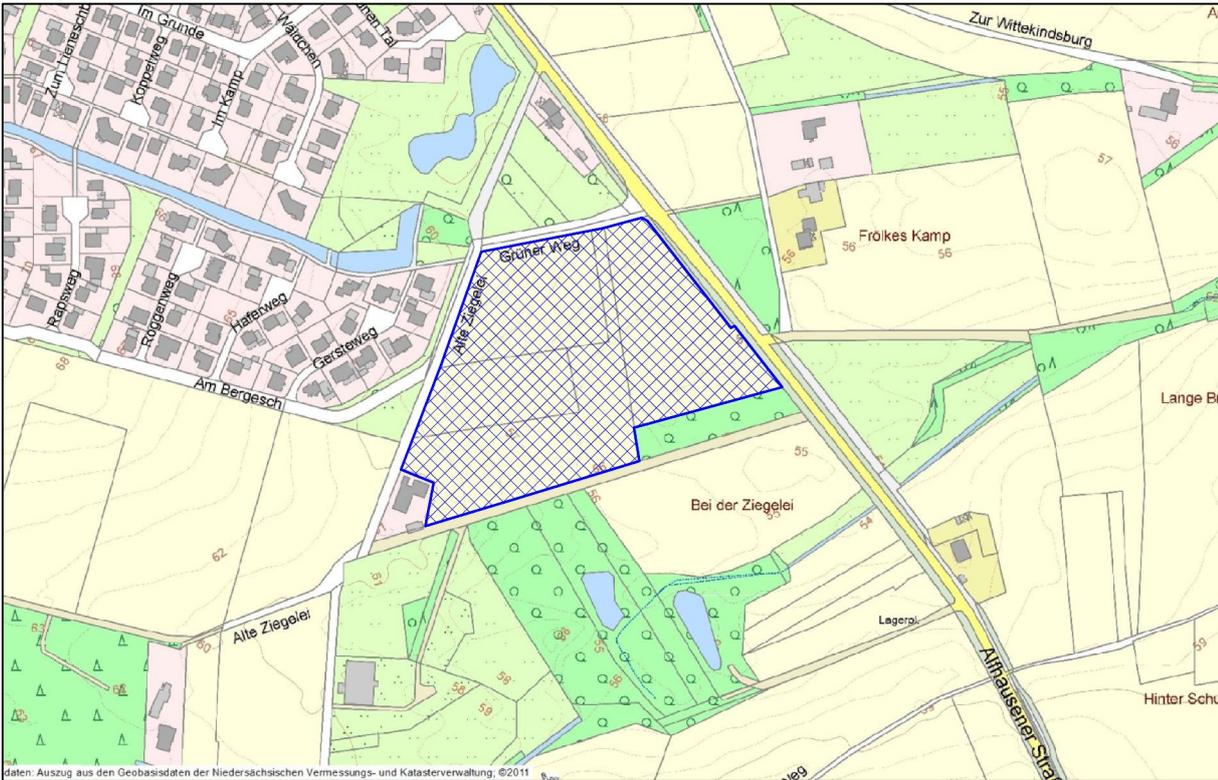
Das Gebiet weist einen für die Entwicklung eines Wohngebietes günstigen Zuschnitt auf. Jenseits der L 76 schließt sich der Wohnpark *Im Grunde* an. Vorbehaltlich einer abschließenden gutachterlichen Prüfung ist davon auszugehen, dass die Potenzialfläche frei von schädlichen Geruchsmissionen ist. Die 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 Lärmmissionen 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

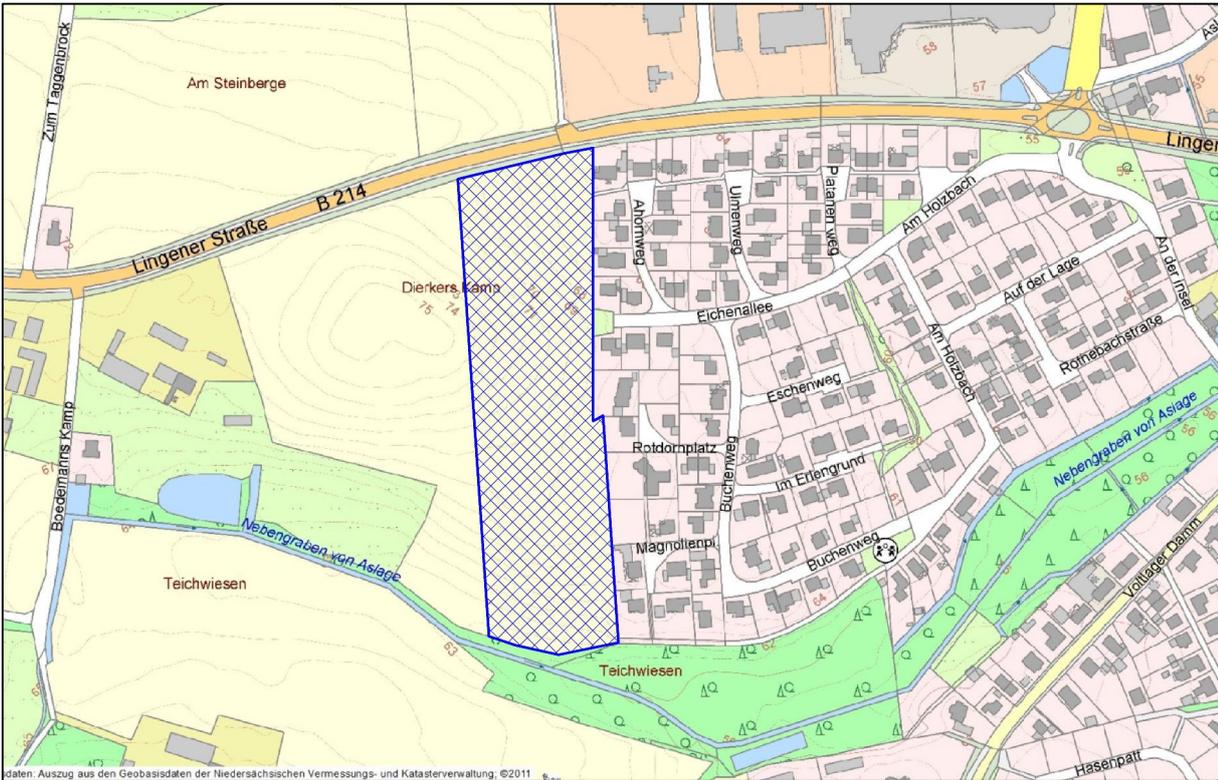
Die Potenzialfläche kann als Weiterentwicklung des westlich angrenzenden Baugebietes *Bergesch* angesehen werden. Es bestehen mehrere günstige verkehrliche Anbindungsmöglichkeiten an das örtliche und regionale Straßennetz. Somit ist das Gebiet sehr gut für die Wohnbauentwicklung geeignet, zumal es nur 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

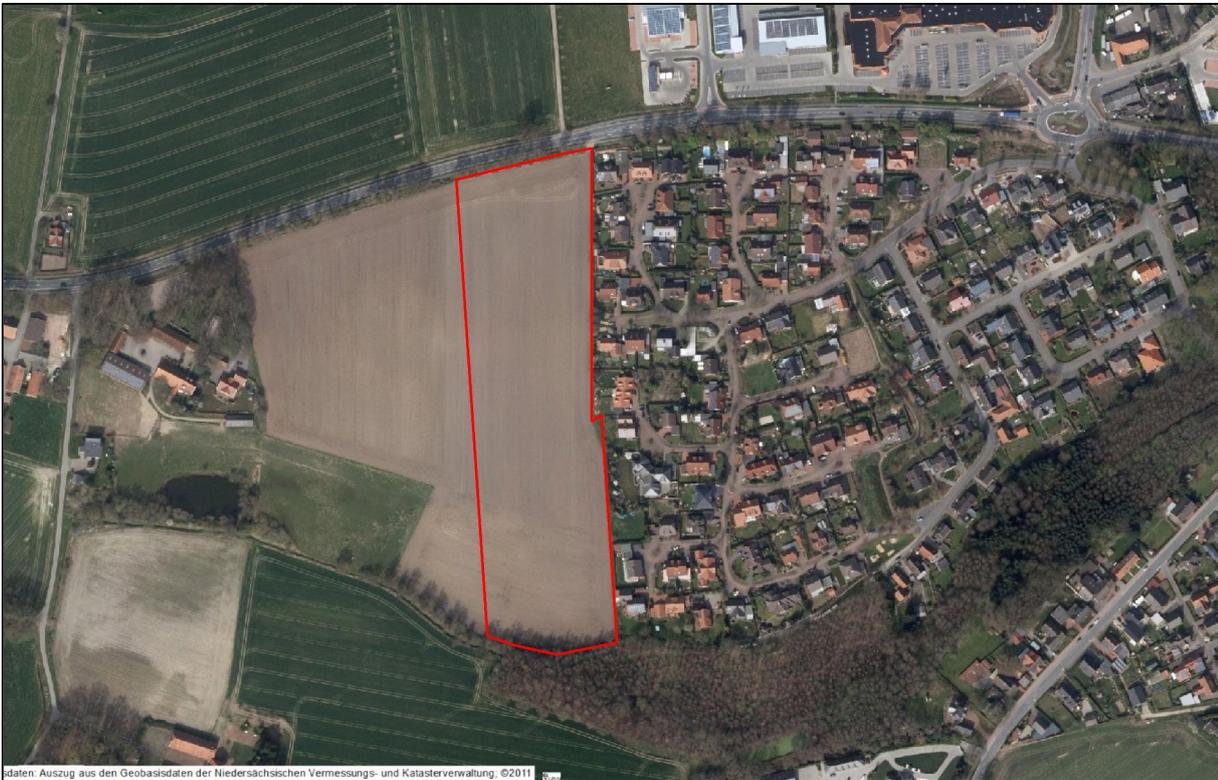
sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
--------------------------	--------------	------------------



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 - 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 unzuträglichen 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

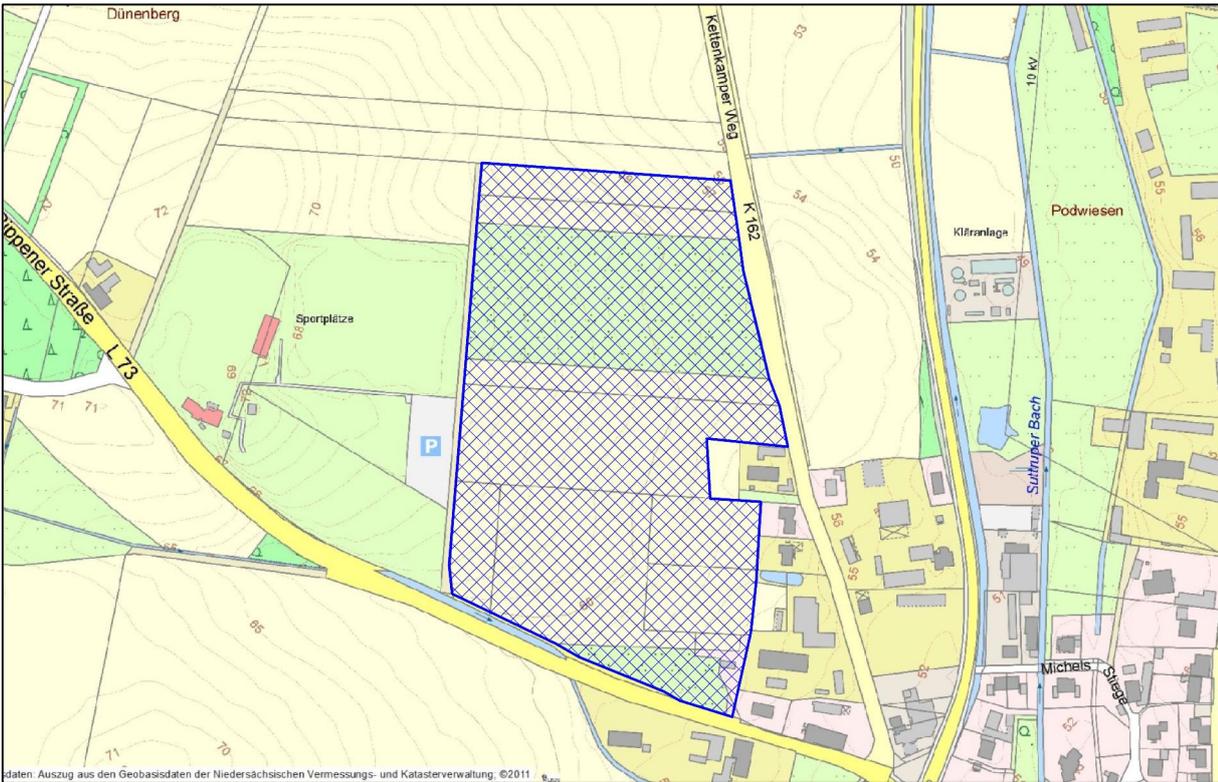
Das Gebiet wäre an sich für die Realisierung von Wohnbauflächen gut geeignet, da es relativ ortkernnah liegt und mit der Landesstraße 73 eine gute verkehrliche Anbindungsmöglichkeit besteht. Da das gesamte Areal jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, müsste im Vorfeld der Bauleitplanung 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

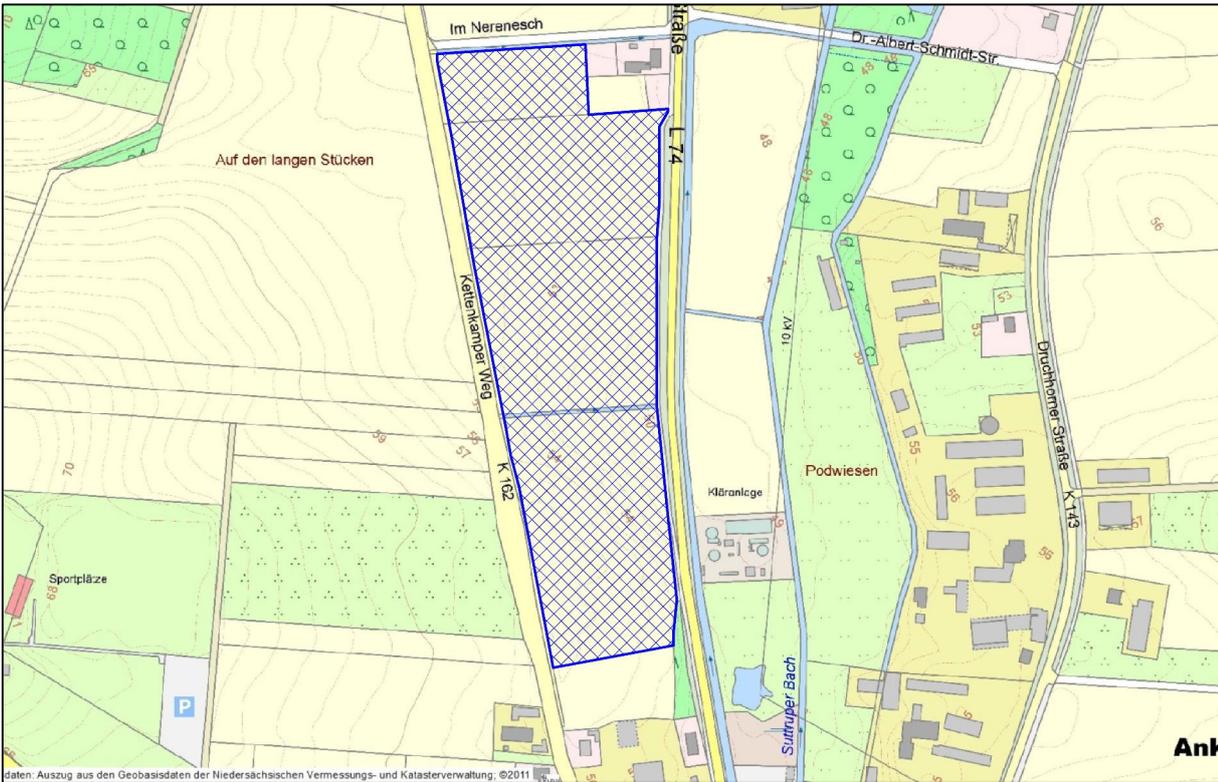
Die Potenzialfläche F12 bietet den Vorteil, dass sie komplett außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Ungünstigerweise ist ein Flächenanteil von 40 % mit unzuträglichen Geruchsmissionen belastet. Außerdem könnte die räumliche Nähe zur Sportanlage Quitt-Stadion zu Nutzungskonflikten führen. Positiv 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 Lärmemissionen auf den angrenzenden klassifizierten Straßen werden wahrscheinlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Einschätzung der Eignung

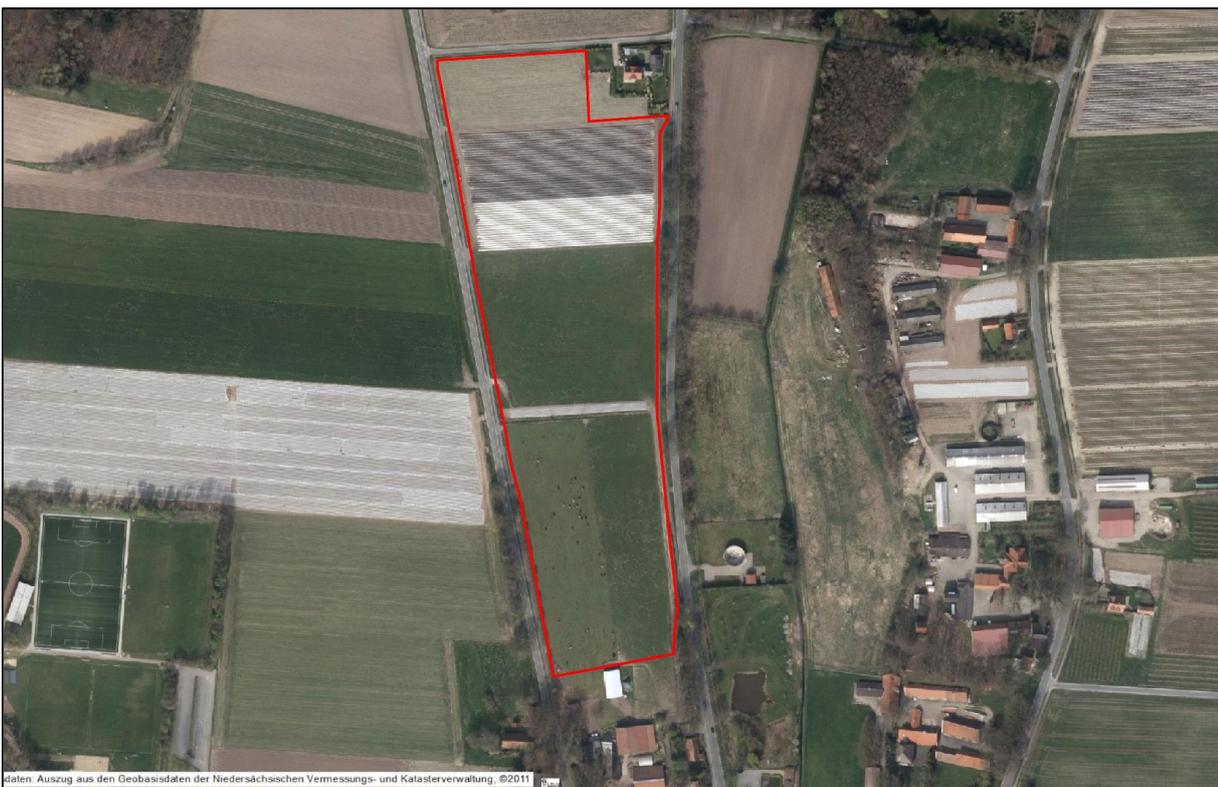
sehr gut geeignet	gut geeignet	bedingt geeignet
-------------------	--------------	-------------------------



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

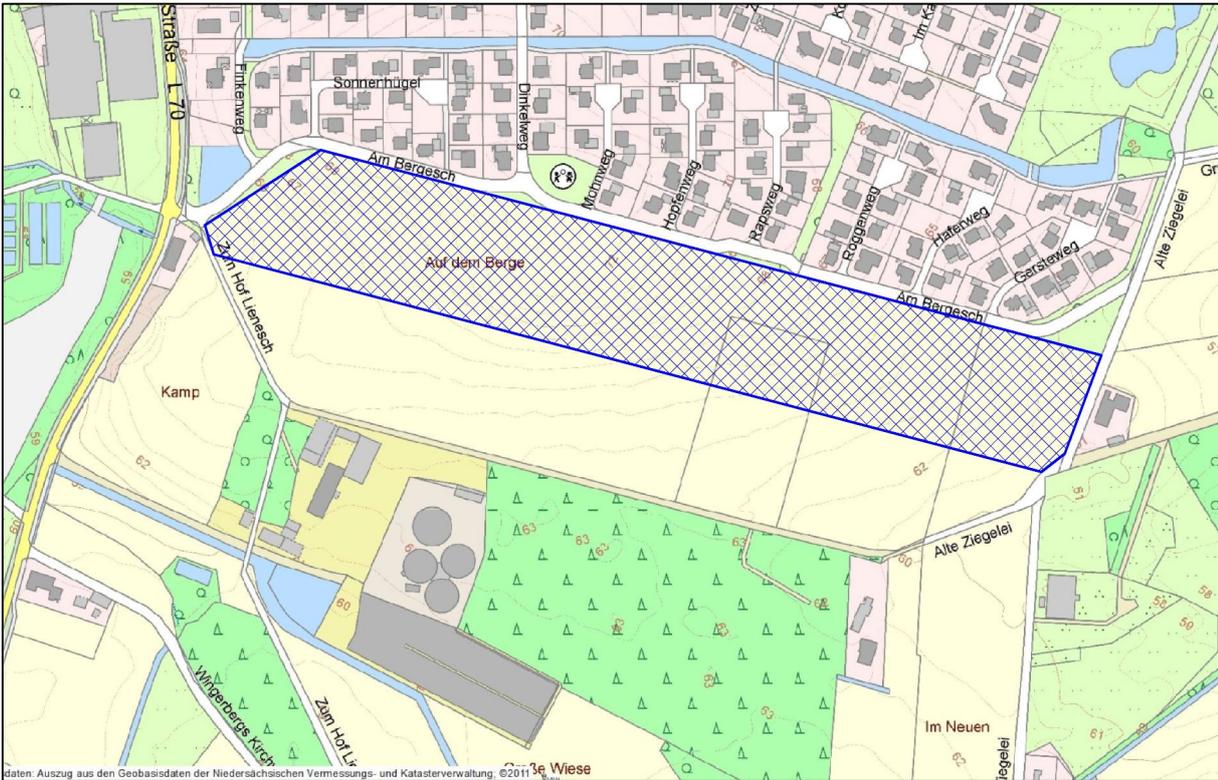
Auch diese Potenzialfläche liegt komplett außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der südliche Teil (rund 1,7 ha) ist jedoch mit unzuträglichen Geruchsmissionen belastet, so dass dieses Areal vorerst von Bebauung frei bleiben müsste. Aus Sicht des vorbeugenden Lärmschutzes stellt sich die relativ schmale 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
--------------------------	--------------	------------------



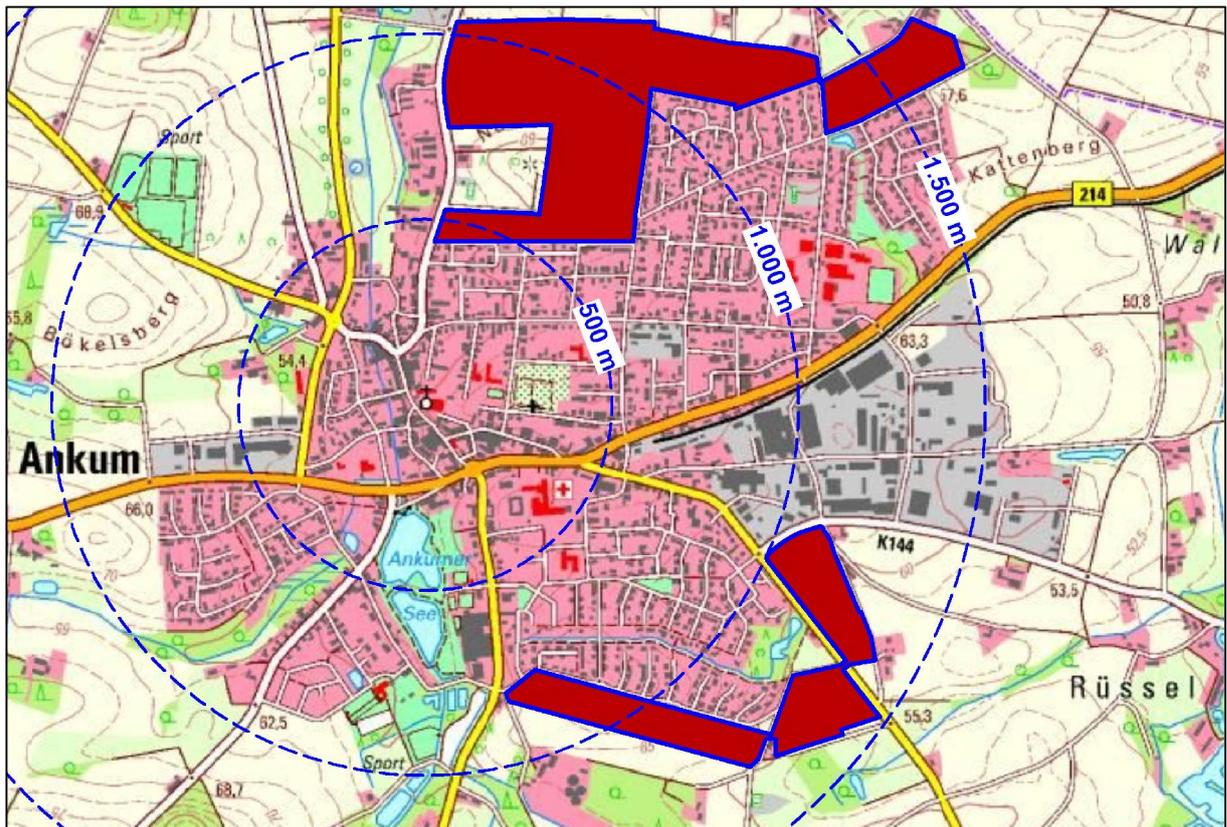
4.4 Abschließende Bewertung

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 Betrieb x 5.000 qm / Betrieb = 0,5 ha

bis zum Jahr 2035: 0,5 ha x 18 Jahre = 9,0 ha

oder

pro Jahr: 2 Betriebe x 5.000 qm / Betrieb = 1,0 ha

bis zum Jahr 2035: 1,0 ha x 18 Jahre = 18,0 ha

oder

pro Jahr: 3 Betriebe x 5.000 qm / Betrieb = 1,5 ha

bis zum Jahr 2035: 1,5 ha x 18 Jahre = 27,0 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

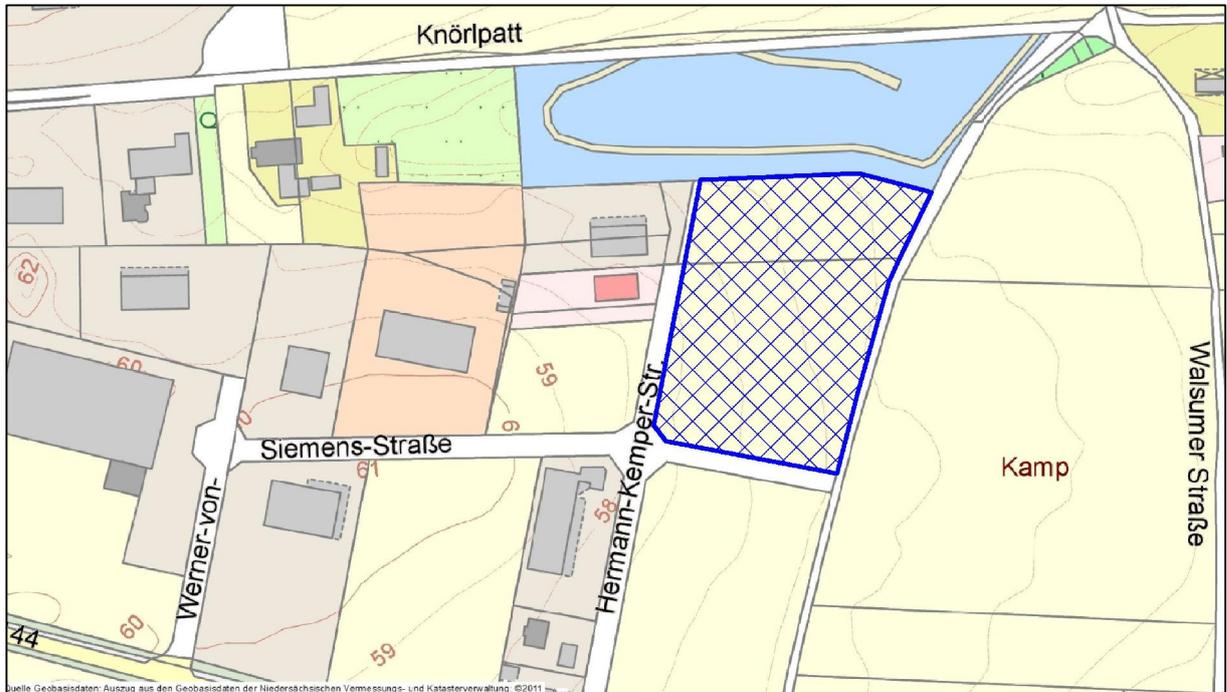
Der Bedarf an Bauland für die gewerbliche Entwicklung wurde über zwei verschiedene Berechnungsmodelle hergeleitet. Beim nachfrageorientierten Ansatz ergibt sich bis zum Jahr 2035 ein Bedarf an Bruttogewerbebauland in Höhe von rund **10,8 ha** bis **32,4 ha**; beim angebotsorientierten Ansatz bezogen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

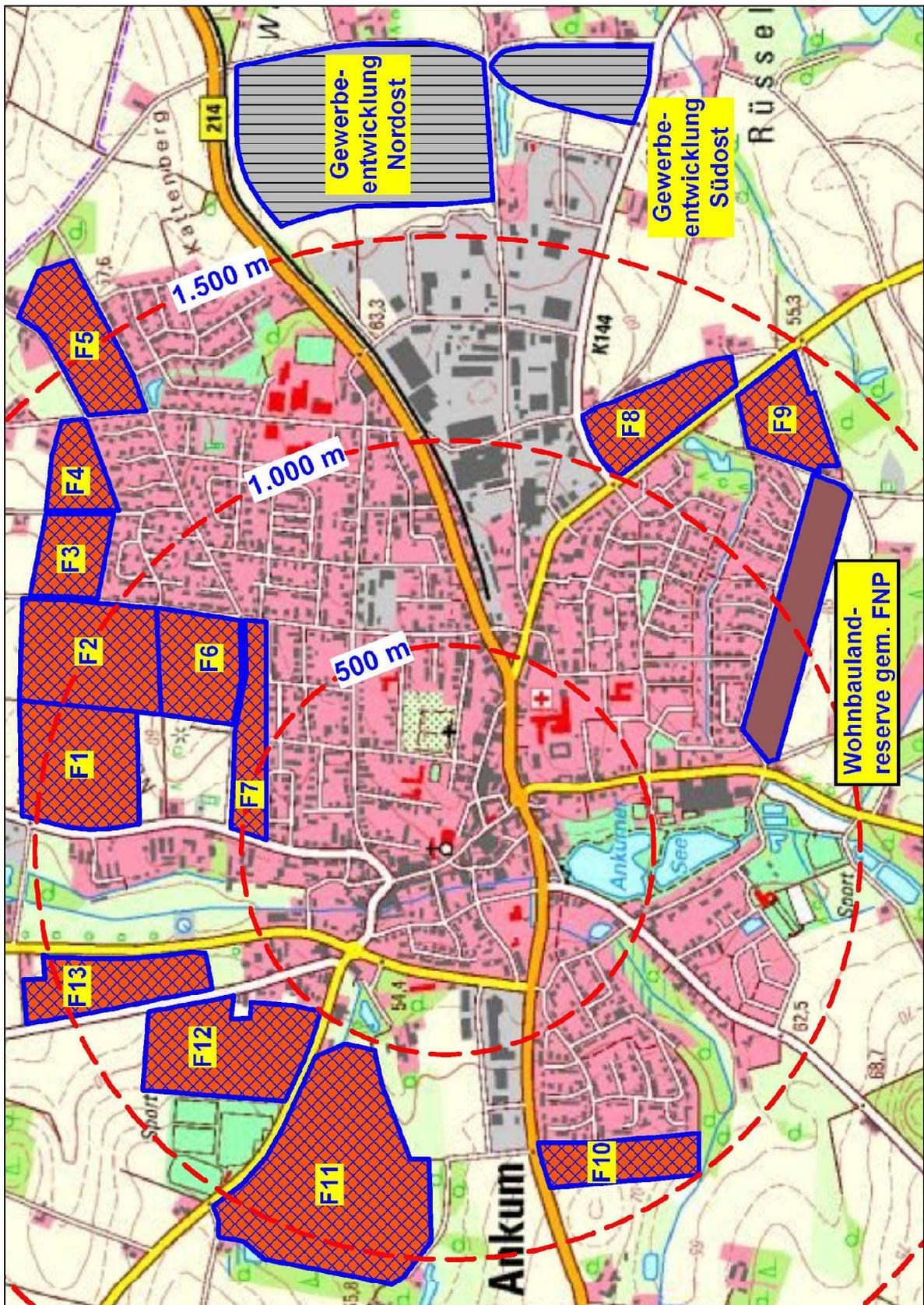
Wie die vorstehende Aufstellung zeigt, muss im Untersuchungszeitraum neues Bruttogewerbebauland in einer Größe von **23,3 ha bis 28,5 ha** bauleitplanerisch bereitgestellt werden.

7.2 Mögliche Standorte für neue Gewerbegebiete

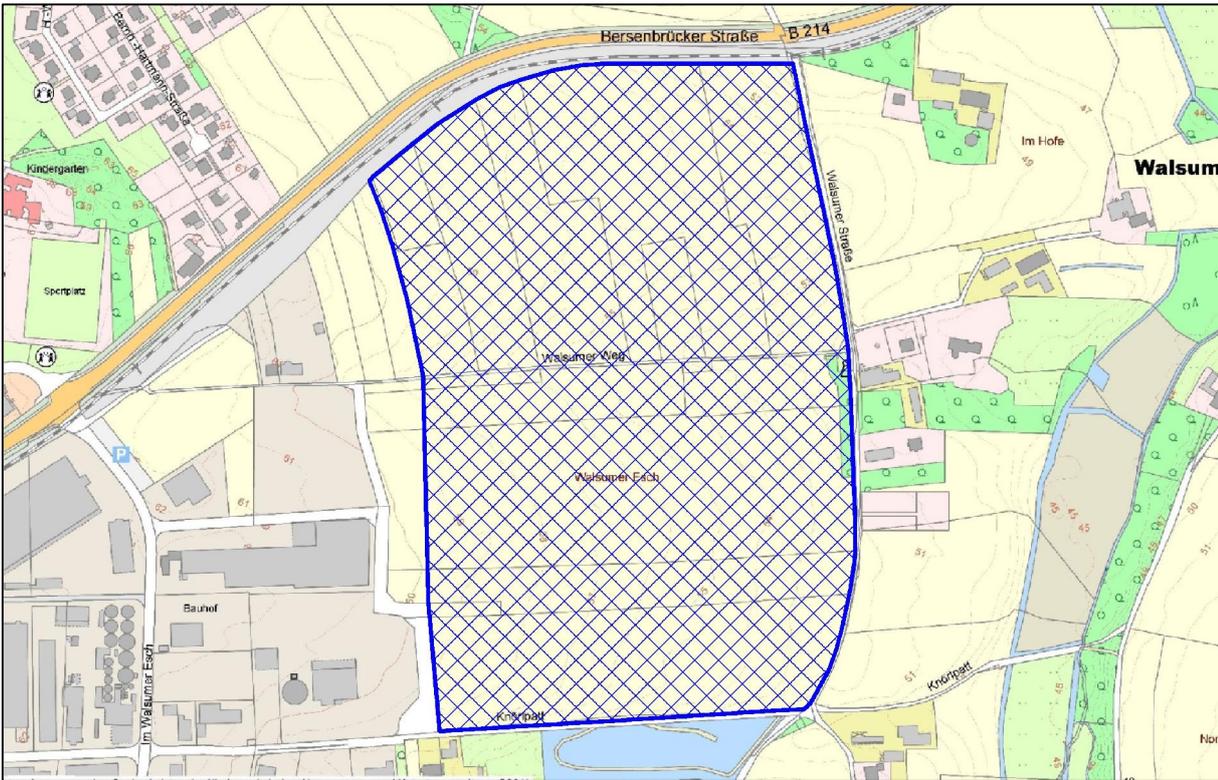
Für die Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen kommt aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen nur der östliche Ortsrand in Frage (siehe Übersichtskarte auf der folgenden Seite). Hier besteht mit der Bundesstraße 214 und der Eisenbahnstrecke Ankum - Bersenbrück eine günstige Anbindungsmöglichkeit an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

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





Potenzialfläche Gewerbeentwicklung Nordost



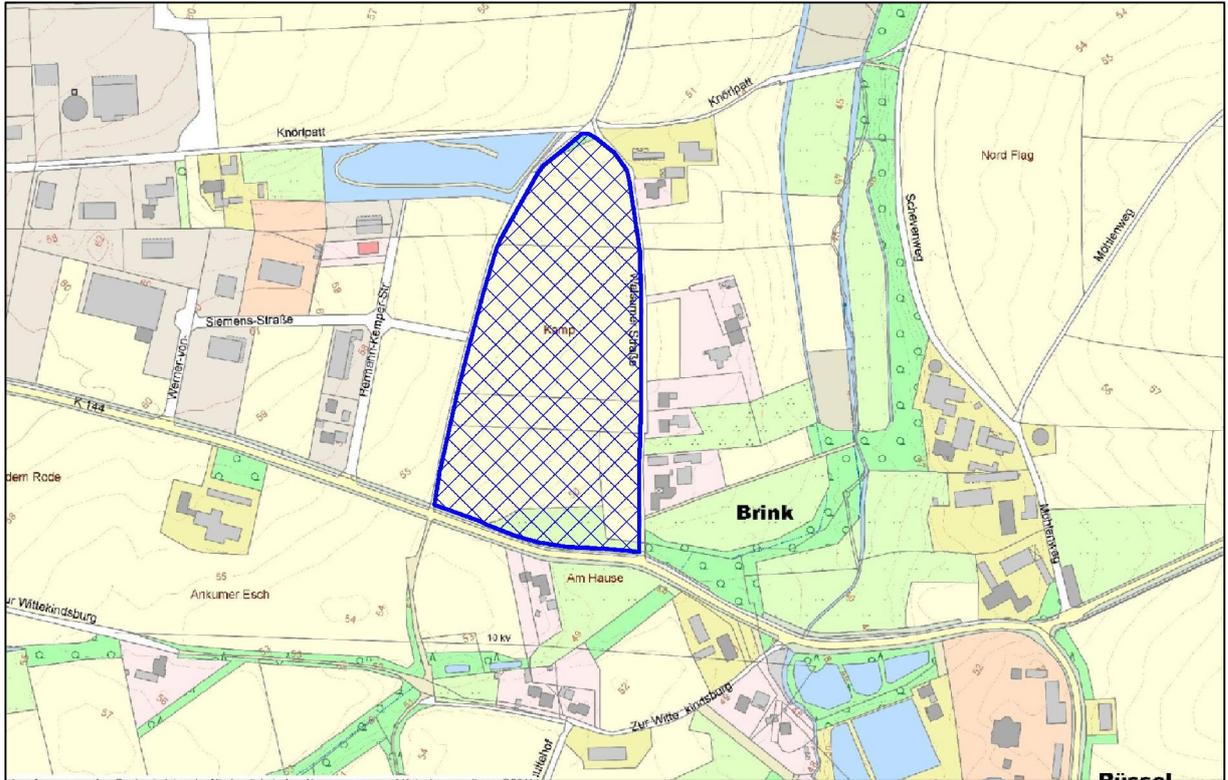
Karte



Luftbild



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.

- Ø Sicherung der Baulandstandorte im Flächennutzungsplan in den empfohlenen Größenordnungen
- Ø Bedarfsgerechte Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbegebiete
- Ø Prüfung von Möglichkeiten einer maßvollen Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung
- Ø Verstärkt die Grundlagen für Angebote im Bereich Mietwohnungsbau schaffen
- Ø Offensive Vermarktung von Gewerbegrundstücken
- Ø Anlegen eines Flächenpools für ökologische Kompensationsmaßnahmen
- Ø Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktureinrichtungen
- Ø Einbeziehung von privaten Vorhabenträgern bei der Baugebietsentwicklung
- Ø 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

