

- ENTWURF -

**WOHNBAUFLÄCHENKONZEPT 2030  
MIT PROGNOSEN ZUM  
WOHNBAUFLÄCHENBEDARF  
UND  
STANDORTDISKUSSION**

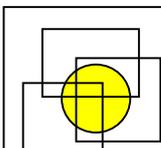
**GEMEINDE ALFHAUSEN**

LANDKREIS OSNABRÜCK

---

**BEARBEITET DURCH:**

**STAND: 09.03.2015**



**PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN**

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG

STADTPLANUNG

BAULEITPLANUNG

LANDSCHAFTSPLANUNG

FREIRAUMPLANUNG

DORFERNEUERUNG

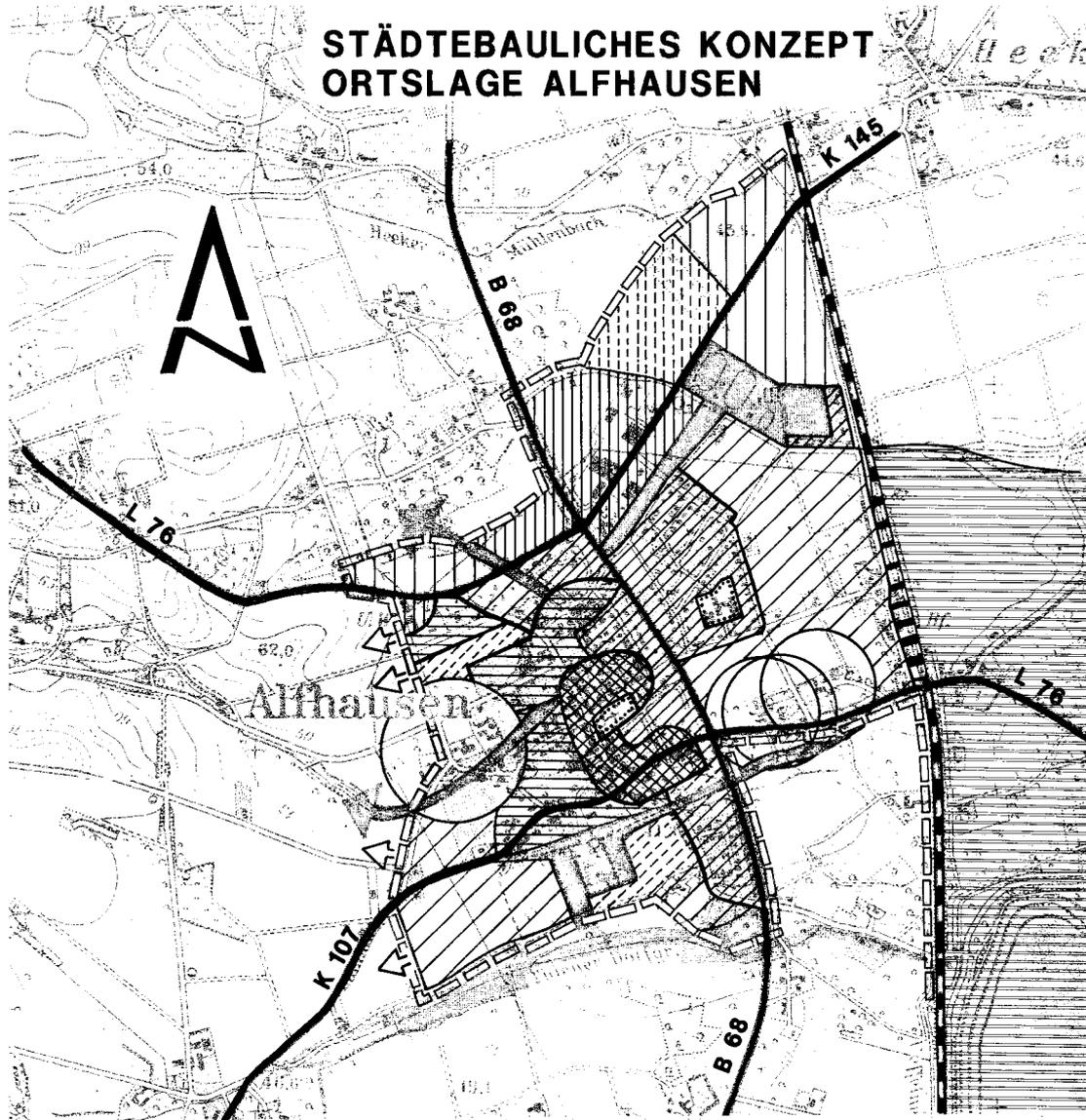
Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Anlass.....	3
2 Bestand der Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3 Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030.....	5
3.1 Wohnungsbestand und Haushaltsgrößen.....	5
3.2 Prognosevariante 1.....	5
3.3 Prognosevariante 2.....	8
4 Aktualisierung des bisherigen Wohnbauflächenkonzepts mit Standortdiskussion....	9
5 Auswertung, Hinweise, Empfehlungen.....	15

**1 Anlass**

Die Gemeinde Alfhausen verfolgt bereits seit ca. 1994 für die engere Ortslage ein städtebauliches Entwicklungskonzept (STEK), welches sich wie eine „rote Schnur“ auch durch alle relevanten Änderungen des FNP (u.a. 18., 27. u. 37. Änderung) zieht. Die nachfolgende Abbildung zeigt das STEK in der der Begründung zur 37. Änd. des FNP beigefügten Fassung 2001.



**LEGENDE**

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Kernbereich   |  Gewerbliche Nutzung<br>- vorhanden -                 |  Gliederungsgrün                                   |
|  Überwiegende Wohnnutzung<br>- Bebauung vorhanden -        |  Gewerbliche Nutzung<br>- z. Z. in der Erschließung - |  Grenze des Landschaftsschutzgebietes              |
|  Überwiegende Wohnnutzung<br>- z. Z. in der Erschließung - |  Gewerbliche Nutzung<br>- geplant -                   |  Örtliche und überörtliche<br>Hauptverkehrsstraßen |
|  Potentielle Wohnnutzung                                   |  Bereich für Freizeit und Erholung                    |  Bahnlinie   |
|  Gemischtwirtschaftliche Nutzung<br>- vorhanden -          |  Grünflächen  |  Immissionsbereiche der Landwirt-<br>schaft        |
|  Langfristige bauliche<br>Entwicklungstendenz              |  |   |

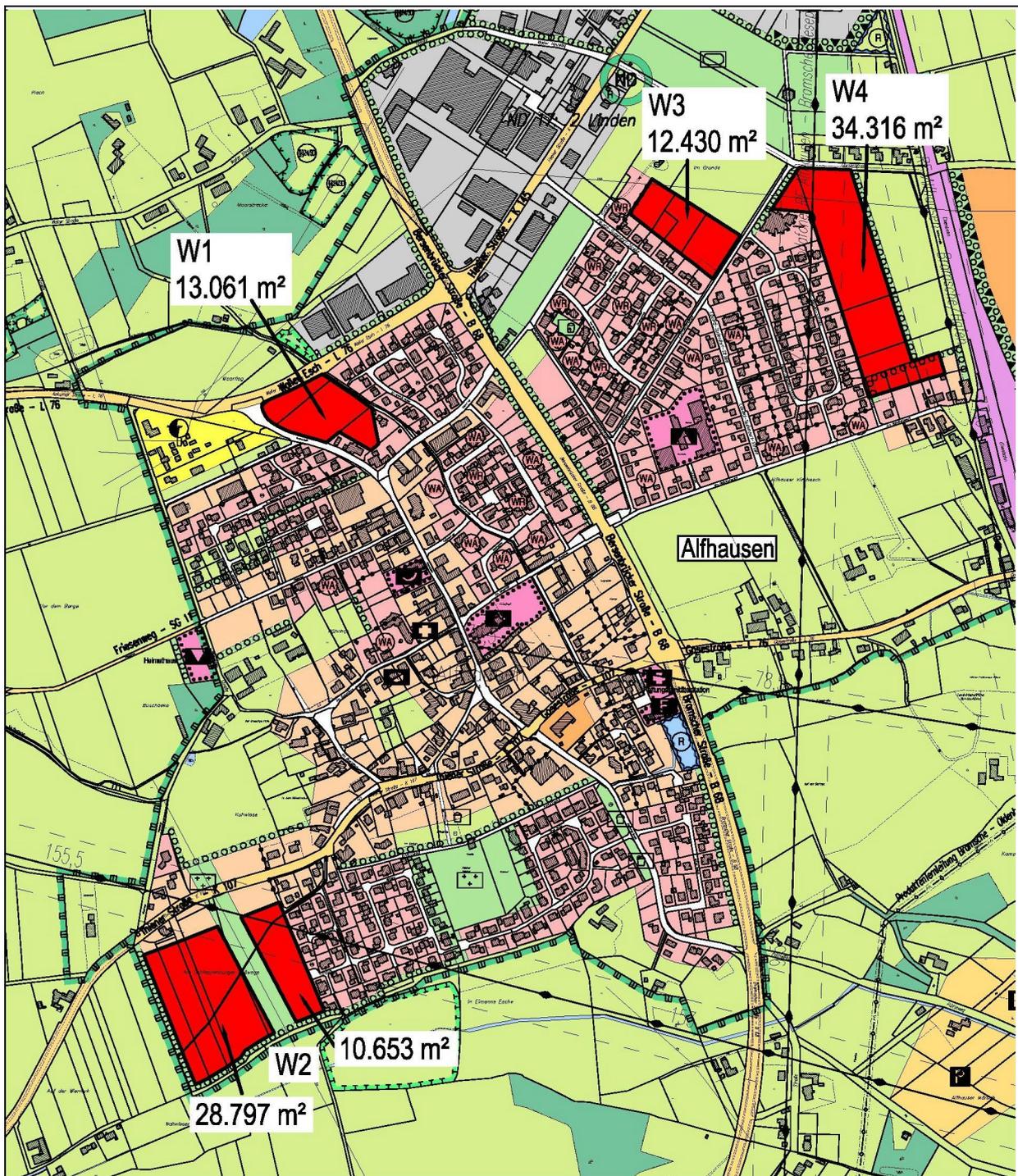
PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ  
 NIKOLAUSSTR. 1-2 49074 OSNABRÜCK TEL. 0541/22257 FAX 0541/201935  
 RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG  
 LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DOKUMENTATION

**Städtebauliches Entwicklungskonzept (STEK), Stand: 2001**

Mit der vorliegenden Abhandlung soll das STEK bezüglich der bisherigen und angedachten Wohnbauflächenentwicklung überprüft und aktualisiert werden. In Hinblick auf aktuelle Bauleitplanungen der Gemeinde Alfhausen sowie - vorbereitend - der Samtgemeinde (SG) Bersenbrück soll mit der vorliegenden Ausarbeitung das Wohnbauflächenkonzept der Gemeinde Alfhausen bis zum Prognosejahr 2030 dargelegt werden.

## 2 Bestand der Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan (FNP)

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem geltenden FNP der SG Bersenbrück zeigt u.a. die derzeit in Alfhausen dargestellten, noch nicht bebauten Wohnbauflächen (W1-W4).



0 100 200 300 400 500 m

Original: ALKIS

Es wird deutlich das die Flächen W1 - W4 (insgesamt ca. 9,9 ha) dem bisherigen STEK entsprechen.

### 3 Prognose des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030

#### 3.1 Wohnungsbestand und Haushaltsgrößen

Auf Basis der Statistik des Landesbetriebs für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN) ergeben sich für 2013/2014 folgende Wohnungsbestände, Wohnflächen und Haushaltsgrößen:

Gemeinde Alfhausen Bestand an Wohnungen, Wohnfläche und statistische Haushaltsgrößen					
Gemeinde	Bevölkerung 2014	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohne- gebäuden 2013	Wohnfläche in Wohn- u. Nichtwohne- gebäuden m <sup>2</sup> 2013	Durchschnittliche Wohnfläche m <sup>2</sup> /Person	Durchschnittliche Haushaltsgröße Pers./Haushalt
Alfhausen	3795	1.456	187400	49	2,6

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), laufende Online-Statistiken

#### 3.2 Prognosevariante 1

Die Frage, wieviel Wohnbauflächen in Zukunft in der Gemeinde Alfhausen benötigt werden, ist von entscheidender Bedeutung für die Flächennutzungsplanung. Gegenwärtig findet in der Bundesrepublik ein Wandel auf den Wohnungsmärkten statt. Während bis vor einigen Jahren in vielen Städten und Regionen noch Mangel an Wohnraum zu beklagen war, hat sich die Lage für die meisten Regionen und Wohnungsteilmärkte wesentlich entspannt, und ein quantitativer Mangel an Wohnungen stellt eher die Ausnahmesituation dar.

Wie in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung bestehen auch im Hinblick auf die Wohnungsmärkte erhebliche regionale Unterschiede. Der Landkreis Osnabrück gehörte in den letzten 10 Jahren zu den Regionen in Niedersachsen, die noch an Einwohnern hinzugewonnen haben. Traditionell werden hier vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser nachgefragt.

Für die Bereitstellung von Wohnbauflächen sind dabei ferner die sozialen Veränderungen wichtig, die einen starken Einfluss auf die qualitativen und quantitativen Aspekte des Wohnungsbaus ausüben. Dabei sind die unterschiedlichen Wohnansprüche und die Haushaltsgröße von besonderer Bedeutung.

#### Pro-Kopf-Wohnfläche 2030:

Bei den Flächennutzungsüberlegungen ist im Jahr 2030 mit ca. 56 m<sup>2</sup> Pro-Kopf-Wohnfläche zu rechnen<sup>1</sup>.

#### Annahme zur Bevölkerung 2030:

Für die vorliegende Planung werden die Werte der LSKN-Prognose 2031 für das Jahr 2030 herangezogen. Danach ist im Landkreis Osnabrück auf Basis der Bevölkerungszahlen 2008 mit einem Bevölkerungsrückgang um ca. 6,789 % zu rechnen. Der Prognosewert beträgt dementsprechend für die Gemeinde Alfhausen **3.556 Einwohner im Jahr 2030**.

<sup>1</sup> vgl. empirica Forschung und Beratung: „Wohnflächennachfrage in Deutschland“, Berlin 09/2005, Kapitel 2

**Annahmen zur Haushaltsgröße**

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Raumordnungsregion Osnabrück wird nach der Raumordnungsprognose 2025/2050 im Jahre 2025 einen statistischen Wert von 2,05 Personen haben<sup>2</sup>. Die Verteilung der Haushaltsgrößen wird dabei wie folgt prognostiziert:

Da es keine Prognosewerte für das Jahr 2030 gibt wird für die Gemeinde Alfhausen für die Prognose **auch für das Jahr 2030** eine Haushaltsgröße von **2,05 Personen/Haushalt** angenommen.

**Zu schaffende Wohnungen bis 2030:**

Grundsätzlich kann für die Berechnung des Wohnungsbedarfes davon ausgegangen werden, dass jeder Haushalt eine Wohnung nachfragt. Zum 31.12.2013 wurde in der Gemeinde Alfhausen ein Bestand von 1.456 Wohnungen festgestellt.

Die bis zum Jahr 2030 zu schaffenden Wohneinheiten sind wie folgt errechnet:

$$\begin{array}{r}
 \text{Geschätzte Einwohnerzahl im Jahr 2030 (3.556)} \\
 / \\
 \text{Angenommene Haushaltsgröße im Jahr 2030 (2,05)} \\
 = \\
 \text{Anzahl der notwendigen Wohneinheiten im Jahr 2030 (1.735)} \\
 - \\
 \text{Anzahl der bestehenden Wohneinheiten im Jahr 2013 (1.456)} \\
 = \\
 \text{Zu schaffende Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 (279)}
 \end{array}$$

Bei einer sinkenden Haushaltsgröße auf 2,05 Pers./HH sind bis zum Jahr 2030 demnach ca. **279 zusätzliche Wohneinheiten** erforderlich.

**Annahme zur Wohnungsgröße:**

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche wird entsprechend der empirica-Prognose für das Jahr 2030 mit 56 m<sup>2</sup> angenommen. Entsprechend der durchschnittlichen Haushaltsgröße ergibt sich somit eine durchschnittliche **Wohnungsgröße von 115 m<sup>2</sup>**.

**Annahme zur Baustruktur:**

Entsprechend der bestehenden städtebaulichen Ausnutzung des Bestandes wird auch für die Zukunft eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 angenommen.

**Bruttowohnbauland:**

Das notwendige zusätzliche Bruttowohnbauland für die Gemeinde Alfhausen bis zum Jahr 2030 ergibt sich aus folgender Berechnung:

$$\begin{array}{r}
 \text{Durchschnittliche Wohnungsgröße (115 m}^2\text{)} \\
 \times \\
 \text{Anzahl der notwendigen Wohneinheiten (279)} \\
 \times \\
 \text{30\% Zuschlag für Gesamtgeschossflächenbedarf} \\
 \text{(Mauern, Treppenhäuser etc.; Faktor 1,3, = 41.711 m}^2\text{)} \\
 / \\
 \text{Durchschnittliche Geschossflächenzahl in den Siedlungsbereichen (0,5; = 83.422 m}^2\text{)} \\
 \times \\
 \text{30\% Zuschlag für Erschließung, Grünanlagen etc. (Faktor 1,3)} \\
 = \\
 \text{Bruttowohnbaulandbedarf (= 108.450 m}^2\text{)}
 \end{array}$$

Der Bruttowohnbaulandbedarf liegt demnach bei rd. 11 ha.

<sup>2</sup>vgl. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Raumordnungsprognose 2025/2050, CD-Rom, 2009

**Planungsspielraum/-reserve:**

Zu dem oben ermittelten Bruttobaulandbedarf wird ein Planungsspielraum bzw. eine Planungsreserve von **50%** angesetzt, um mögliche Abweichungen der Ausgangsparameter (Bevölkerung, Haushaltsgröße etc.) auffangen zu können sowie um auf sich ändernde Standortanforderungen und Flächenverfügbarkeiten reagieren zu können und um für unterschiedliche Wohnformnachfragen auch die städtebaulich sinnvollen Standorte vorzuhalten.

**Tatsächlicher Wohnbauflächenbedarf:**

Der tatsächliche Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Alfhausen im Jahre 2030 berechnet sich anhand der o.g. Parameter wie folgt:

$$\begin{array}{r} \text{Berechneter Bruttowohnbauandbedarf (11 ha)} \\ \times \\ \text{Planungsspielraum/-reserve (50 \%, Faktor 1,5)} \\ = \\ \text{Tatsächlicher Wohnbauflächenbedarf (= 16,5 ha)} \end{array}$$

**Es ergibt sich ein tatsächlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2030 von 16,5 ha.**

Bei der Anwendung der vereinfachten Prognosevariante 1 wird unterstellt, dass für alle Mitgliedsgemeinden der SG Bersenbrück die gleichen Einflussgrößen bei der Wohnbauentwicklung gelten. Die maßgeblichen Parameter sind die Bevölkerungszahl 2030 auf Basis der Bevölkerungsentwicklung des gesamten Landkreises Osnabrück, die durchschnittliche Haushaltsgröße 2030, der Wohnflächenbedarf pro Person 2030, der vorhandene Wohnungsbestand 2013 und der Faktor für den Planungsspielraum.

Es wurde vorliegend nicht berücksichtigt, dass der Nordteil des Landkreises Osnabrück, speziell die SG Bersenbrück, von eher stagnierenden bis leicht steigenden Bevölkerungszahlen ausgehen kann.

Weitere wichtige Faktoren wie z.B. interne und externe Wanderungsbewegungen, Attraktivität des Wohn- und Arbeitsortes, Anteil der Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, Anteil von Eigentum- und Mietwohnungen, baulicher Zustand und Erneuerungsbedarf des Wohnungsbestandes, Flächenverfügbarkeit und Eigentumsverhältnisse etc. wurden aus Gründen der Vereinfachung oder unsicherer Datenlage nicht in die Prognose eingestellt.

Auch durchaus mögliche Zuwanderungen von Arbeitnehmern aus dem prosperierenden Niedersachsenpark an der Autobahn 1 wurden vorliegend nicht berücksichtigt.

Es wird deutlich, dass im Rahmen von Prognosen Annahmen getroffen werden müssen, die auf unvollständigen oder unsicheren Information beruhen und nicht komplett frei von subjektiven bzw. unkalkulierbaren Einflüssen sind. Jede Prognose ist daher mit Unsicherheit behaftet. Die Unsicherheit nimmt dabei mit der Langfristigkeit und Kleinräumigkeit der Prognose zu. In Hinblick auf die Prognosegenauigkeit kann grundsätzlich keine absolute Übereinstimmung mit der tatsächlichen zukünftigen Entwicklung erreicht werden. Dazu bestehen zu viele variierende Einflussfaktoren. Dementsprechend kann der tatsächliche Bedarf höher oder niedriger ausfallen.

Im Hinblick auf den Umfang neu darzustellender Wohnbauflächen ist neben dem voraussichtlich entstehenden Bedarf ferner auch die Verfügbarkeit von Grundstücken zu berücksichtigen. Bei ansonsten städtebaulich sinnvollen Wohnbauflächen, die sich nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, ist die Verfügbarkeit der Grundstücke zu angemessenen Preisen nicht gewährleistet. Zur Sicherung der erforderlichen Wohnbauentwicklung sollte daher ein angemessener Pool an Eignungsflächen geschaffen werden. Nur so kann

kontraproduktiven Bodenspekulationen und im Ergebnis überhöhten Grundstückspreisen entgegengewirkt werden. Nur dadurch kann die „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) gefördert und gesichert werden.

### 3.3 Prognosevariante 2

Der vereinfachten Prognosevariante 1 soll aus Gründen der Abgewogenheit ein zweites vereinfachtes Prognosemodell gegenübergestellt werden. Dieses 2. Prognosevariante geht von den in der Gemeinde Alfhausen hauptsächlich nachgefragten Grundstücksgrößen und Wohngebäudetypen aus:

Die überwiegenden Grundstücksgrößen in der Gemeinde Alfhausen liegen bei ca. 600 - 800 m<sup>2</sup>. Diese Größen werden voraussichtlich auch künftig nachgefragt. Beliebtester Wohngebäudetyp ist das freistehende Einfamilienhaus (EFH). Darauf basierend wird das bisherige Berechnungsverfahren wie folgt modifiziert:

Anzahl der notwendigen Wohneinheiten - WE (279)  
minus 20% neuer Wohneinheiten im Bestand / in Nicht-Wohngebieten (Umbau, Anbau, Baulücken, Mehrparteienhäusern, WE in Mischgebieten etc.)  
= 223 notwendige WE in freistehenden Einfamilienhäusern - EFH.

223 WE dividiert durch 1,5 WE je freistehendes EFH (angenommener Durchschnittswert)  
= 149 erforderliche EFH

149 erforderliche EFH multipliziert mit durchschnittlicher Grundstücksgröße (700 m<sup>2</sup>)  
= 10,43 ha Nettowohnbauland

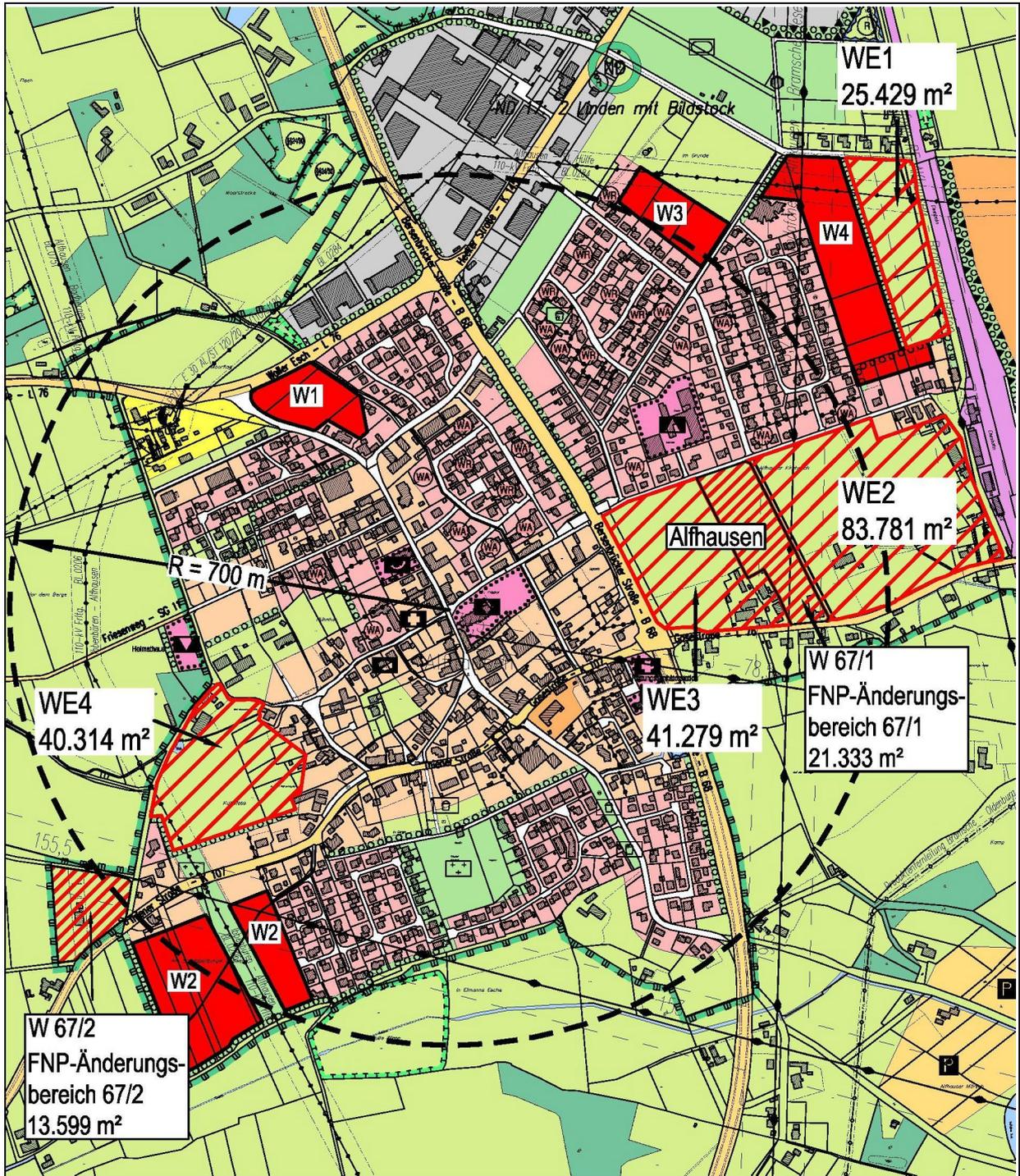
10,43 ha Nettowohnbauland multipliziert mit Zuschlag für Erschließung, Grünanlagen etc. (30%)  
= 13,6 ha Bruttowohnbauland

13,6 ha Bruttowohnbauland multipliziert mit Planungsspielraum / -reserve (50%)  
= 20,4 ha tatsächlicher Wohnbauflächenbedarf

**Es ergibt sich hiernach ein tatsächlicher Wohnbauflächenbedarf bis 2030 von 20,4 ha.** Dieses Ergebnis liegt ca. 4 ha über dem Ergebnis der Prognosevariante 1 und ist nach Auffassung der Gemeinde deutlich spezifischer auf die örtlichen Gegebenheiten ausgerichtet.

**4 Aktualisierung des bisherigen Wohnbauflächenkonzepts mit Standortdiskussion**

Basierend auf der vorstehenden Prognose zum Wohnbauflächenbedarf 2030 soll das bisherige Wohnbauflächenkonzept der Gemeinde Alfhausen untermauert und aktualisiert werden. Das Konzept soll durch eine Standortdiskussion mit Alternativenbewertung näher erläutert werden.



Für die Gemeinde Alfhausen sind neben der Sicherung der prägenden landwirtschaftlichen Vorrangfunktionen auch neue Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung unbedingt erforderlich.

Zur Aufrechterhaltung der Vitalität und zur Sicherung der örtlichen Eigenentwicklung ist insbesondere durch Standortvorsorgeplanung u.a. ein ausreichendes und attraktives Baulandangebot für Wohnen vorzuhalten. Bei der Suche nach Potential- und Eignungsflächen werden in Alfhausen insbesondere folgende Kriterien beachtet:

- bei der Baugebietsentwicklung sind bestehende Siedlungsansätze aufzugreifen und angemessen zu ergänzen oder abzurunden;
- es sollten günstige Anschlussmöglichkeiten an erforderliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur (z.B. Elektrizität, Trinkwasser, Abwasser, Wärmeversorgung) sowie an das Verkehrsnetz bestehen;
- Landwirtschaftliche Vorrangfunktionen, Umweltbelange und sonstige bestehende Restriktionen sind im Sinne der Konfliktvermeidung und -bewältigung zu beachten. Dabei sollen die betroffenen öffentlichen und privaten Belange gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen werden.

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren u.a. mit den B-Plänen Nr. 30 "Hinter der alten Schmiede" oder auch mit der Änderung des B-Planes Nr. 25 „ Westlich der Hauptstraße“, sowie verschiedenen Baulückenschließungen eine intensive Innenentwicklung betrieben. Im Ortskern gibt es keine Wohnungsleerstände. Die Nachfrage nach Wohngrundstücken ist weiterhin groß.

Im Rahmen der aktuell laufenden 67. Änd. des FNP werden im Gebiet der Gemeinde Alfhausen 2 neue Wohnbauflächen dargestellt. Diese sind im vorstehenden Plan als Wohnbauflächen W 67/1 u. W 67/2 enthalten. Die verbleibenden potentiellen Eignungsflächen werden als Wohnbauentwicklungsflächen (WE 1 bis WE 4) dargestellt.

Die jüngeren Wohnbauflächendarstellungen im FNP sowie Wohngebietsfestsetzungen im Bebauungsplan (BP) wurden entsprechend der oben genannten Zielsetzungen immer im engeren Siedlungszusammenhang, auf Flächen, die für die Landwirtschaft entbehrlich waren, vorgenommen.

Insbesondere aufgrund landwirtschaftlicher Belange sowie fehlender Flächenverfügbarkeit konnten einige der bereits im FNP dargestellten Wohnbauflächen bislang noch nicht bebaut werden. Die nachfolgende Standortdiskussion verdeutlicht die städtebauliche Sachlage.

### **Standortdiskussion:**

#### **W 1, ca. 1,3 ha, südlich Waller Esch (L 76)**

##### Vorteile:

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Potenzialfläche Wohnen enthalten.
- Der Bereich ist bereits im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, die bestehenden Wohnbereiche zu arrondieren.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.

##### Einschränkungen:

- Das Areal ist teilweise durch Verkehrs- und Gewerbeimmissionen vorbelastet, so dass in Teilbereichen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssten.
- Durch die Nähe zu gewerblichen Entwicklungsbereichen (siehe STEK 2001) könnten sich weitere Konfliktsituationen ergeben.
- Die Flächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

**W 2, ca. 3,9 ha, südlich Thiener Straße (K 107)****Vorteile:**

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Potenzialfläche Wohnen enthalten.
- Der Bereich ist seit der 27. Änd. FNP im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, die bestehenden Wohnbereiche nach Westen zu ergänzen.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist, nach dem derzeitigen Erkenntnisstand, hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.

**Einschränkungen:**

- Das Areal ist teilweise durch Verkehrsimmissionen vorbelastet.
- Das Gebiet wird von einer Hochspannungstrasse durchschnitten, dessen von Hochbauten freizuhaltender Schutzstreifen, die Flächennutzung stark einschränkt.
- Die Flächen werden noch von der Landwirtschaft benötigt und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

**W 3, ca. 1,2 ha, südlich Straße „Am Sportplatz“****Vorteile:**

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Potenzialfläche Wohnen enthalten.
- Der Bereich ist im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, die bestehenden Wohnbereiche nach Nordosten zu ergänzen.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist, nach dem derzeitigen Erkenntnisstand, hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.

**Einschränkungen:**

- Für die Fläche ergeben sich Einschränkungen durch die Nähe zu einer Hochspannungsfreileitung und u. U. durch Lärmimmissionen von einem Sportplatz und Gewerbegebieten im näheren Umfeld.
- Die Flächen werden noch von der Landwirtschaft benötigt und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

**W 4, ca. 3,4 ha, südlich Gartenstraße und westlich Bahnhofstraße****Vorteile:**

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Potenzialfläche Wohnen enthalten.
- Der Bereich ist seit der 37. Änd. FNP im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, die bestehenden Wohnbereiche nach Osten zu ergänzen.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.

- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist, nach dem derzeitigen Erkenntnisstand, hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.
- Die Flächen stehen der Gemeinde Alfhausen teilweise zur Verfügung.

#### Einschränkungen:

- Das Areal ist durch die Verkehrsimmissionen der östlich verlaufenden Bahnstrecke vorbelastet.
- Durch den Nordteil der Fläche verläuft eine Hochspannungstrasse dessen von Hochbauten freizuhaltenen Schutzstreifen, die Flächennutzung stark einschränkt.
- Das Areal steht der Gemeinde nur teilweise zur Verfügung.

#### **W 67/1, ca. 2,1 ha, nördlich Gosestraße (L 76) und westlich Eduard-Sudendorf-Straße**

##### Vorteile:

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Potenzialfläche Wohnen enthalten.
- Der Bereich wird in der laufenden 67. Änd. FNP als Wohnbaufläche dargestellt.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, die bestehenden Wohnbereiche östlich der Bersenbrücker Straße (B 68) zu ergänzen.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist, nach dem derzeitigen Erkenntnisstand, hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.

#### Einschränkungen:

- Die Flächen sind tlw. durch Verkehrsimmissionen von der L 76 und der B 68 sowie durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen vorbelastet.
- Die Flächen werden noch von der Landwirtschaft benötigt und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

#### **W 67/2, ca. 1,3 ha, nördlich Thiener Straße (K 107) und westlich „Wiesenweg“**

##### Vorteile:

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Entwicklungsbereich Wohnen (Pfeildarstellung) enthalten und baulich vorgeprägt.
- Der Bereich wird in der laufenden 67. Änd. FNP als Wohnbaufläche dargestellt und im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 40 der Gemeinde Alfhausen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. [Derzeit haben sich auf die 9 zu vergebenen Bauplätze im B-Plan Nr. 40 schon 18 Bewerber gemeldet, woraus deutlich wird, dass eine hohe Nachfrage an Wohngrundstücken besteht.]
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, die bestehenden Wohnbereiche am Westrand der engeren Ortslage - u.a. B-Plan Nr. 29 „Im Winkel zwischen Thiener Straße und Wiesenweg“ - zu erweitern.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.

- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.
- Die Flächen stehen der Gemeinde Alfhausen zur Verfügung.

#### Einschränkungen:

- Die Flächen sind tlw. durch Verkehrsimmissionen von der K 107 und durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen vorbelastet.

### **WE 1, ca. 2,5 ha, südlich Gartenstraße und westlich Bahnhofstraße**

#### Vorteile:

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Potenzialfläche Wohnen enthalten.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, zusammen mit dem Bereich W4 die bestehenden Wohnbereiche nach Osten zu ergänzen.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist, nach dem derzeitigen Erkenntnisstand, hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.
- Die Flächen stehen der Gemeinde Alfhausen teilweise zur Verfügung.

#### Einschränkungen:

- Das Areal ist durch die Verkehrsimmissionen der östlich verlaufenden Bahnstrecke tlw. erheblich vorbelastet.
- Durch den Nordteil der Fläche verläuft eine Hochspannungstrasse dessen von Hochbauten freizuhaltenen Schutzstreifen, die Flächennutzung stark einschränkt.
- Das Areal steht der Gemeinde nur teilweise zur Verfügung.

### **WE 2, ca. 8,3 ha, nördlich Gosestraße, zwischen Eduard-Sudendorf-Straße und Bahnhofstraße**

#### Vorteile:

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Potenzialfläche Wohnen enthalten.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, zusammen mit dem Bereich W 67/1 die bestehenden Wohnbereiche östlich der Bersenbrücker Straße (B 68) zu ergänzen.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist, nach dem derzeitigen Erkenntnisstand, hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.

Einschränkungen:

- Das Areal ist durch die Verkehrsimmissionen der östlich verlaufenden Bahnstrecke und der südlich verlaufenden L 76 sowie durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen tlw. erheblich vorbelastet und eingeschränkt.
- Die Flächen werden insbesondere aufgrund der hofnahen Lage im Anschluss bestehender landwirtschaftlicher Betriebseinrichtungen noch von der Landwirtschaft benötigt und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

**WE 3, ca. 4,1 ha, unmittelbar östlich Bersenbrücker Straße (B 68) und unmittelbar nördlich Gosestraße (L 76)**Vorteile:

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Potenzialfläche Wohnen enthalten.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit, zusammen mit dem Bereich W 67/1 die bestehenden Wohnbereiche östlich der Bersenbrücker Straße (B 68) zu ergänzen.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist, nach dem derzeitigen Erkenntnisstand, hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.

Einschränkungen:

- Das Areal ist durch die Verkehrsimmissionen B 68 und der L 76 tlw. erheblich vorbelastet.
- Die Flächen werden noch von der Landwirtschaft benötigt und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

**WE 4, ca. 4,0 ha, nördlich Thiener Straße (K 107) und östlich „Wiesenweg“**Vorteile:

- Der Bereich ist im STEK 2001 als Potenzialfläche Wohnen enthalten.
- Der Bereich bietet die Möglichkeit bestehenden Wohnbereiche am Westrand der engeren Ortslage zu arrondieren.
- Das Areal kann von den angrenzenden Verkehrsflächen aus erschlossen werden.
- Für das Areal bestehen keine raumordnerischen Vorrangfunktionen oder naturschutzfachlichen Schutzgebietsausweisungen.
- Das Gebiet ist, nach dem derzeitigen Erkenntnisstand, hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulassen würde. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten Baugebietsnutzung können voraussichtlich vermieden bzw. bewältigt werden.

Einschränkungen:

- Das Areal ist durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen vorbelastet.
- Durch den Westteil der Fläche verläuft eine Hochspannungstrasse dessen von Hochbauten freizuhaltender Schutzstreifen, die Flächennutzung stark einschränkt.
- Die Flächen werden noch von der Landwirtschaft benötigt und stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

## 5 Auswertung, Hinweise, Empfehlungen

Im geltenden FNP der SG Bersenbrück sind in der engeren Ortslage Alfhausens derzeit ca. 9,9 ha Wohnbauflächen (Flächen W1 bis W4) dargestellt, die bislang noch nicht zu Wohngebieten entwickelt wurden, da sie noch von landwirtschaftlichen Betrieben benötigt werden oder bislang aus sonstigen Gründen der Gemeinde Alfhausen nicht zur Verfügung standen. Nach langen Grundstücksverhandlungen zeigt sich aktuell die teilweise Verfügbarkeit der Fläche W4 sowie daran östlich angrenzender Flächen.

Die Flächen W1 bis W4 sind aus städtebaulichen Gesichtspunkten auch weiterhin für die geplanten Wohnbauentwicklung geeignet und sollten daher - trotz fehlender Verfügbarkeit - auch weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt bleiben. Neben der grundsätzlichen städtebaulichen Eignung und des prognostizierten Flächenbedarfs liegt der Hauptgrund für eine Beibehaltung der Wohnbauflächendarstellung in dem dadurch gegebenen Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).

Für das Gemeindegebiet sind im FNP die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs.1 BauGB).

Wie in dieser Abhandlung dargelegt, besteht in der Gemeinde Alfhausen bis zum Jahre 2030 ein Wohnbauflächenbedarf von 16,5 ha (Prognosemodell 1) bzw. 20,4 ha (Prognosemodell 2). Es wird daher der Gemeinde Alfhausen ausdrücklich empfohlen, entsprechend dieser Prognoseergebnisse für eine hinreichende zusätzliche Darstellung von mindestens 6,5 ha Wohnbauflächen im FNP Sorge zu tragen.

Ein entsprechender erster Beitrag hierzu wird aktuell durch die ca. 3,5 ha neuen Wohnbauflächen der 67. Änd. des FNP geleistet. Auch wenn hier die Flächen des Änderungsbereichs 67/1 noch nicht zur Verfügung stehen, sollten u.a. aufgrund des o.g. Vorkaufsrechts sowie zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten die Wohnbauflächen des Änderungsbereichs 67/1 dargestellt werden.

Für alle in der vorliegenden Darlegung diskutierten Wohnbauflächen und Wohnbau-Eignungsflächen gilt, dass sie nach städtebaulichen Gesichtspunkten - insbesondere bei Beachtung der Planungsziele und -leitlinien nach § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB - sowie unter Berücksichtigung des jeweiligen Konfliktpotentials grundsätzlich als städtebaulich geeignet und damit als geeignet zur Darstellung im FNP einzustufen sind.

Hinsichtlich der aktuell bereits tlw. gegebenen Verfügbarkeit der Fläche W4 sowie der angrenzenden Entwicklungsfläche WE1 bieten sich derzeit hier, nach dem Bereich W 67/2, die besten Möglichkeiten für eine weitere kurz- bis mittelfristige Wohnbauentwicklung.

### Verwendung im Rahmen der „Alternativenprüfung“:

Die vorstehenden Darlegungen sind u.a. dazu geeignet im Rahmen der planungsrechtlich gebotenen sogenannten „Alternativenprüfung“ herangezogen zu werden. Zu Sinn, Zweck und Anforderungen an eine Alternativenprüfung folgende Rechtsprechung des OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011 (Az.: 1 C 11322/10.OVG):

*„Die Einbeziehung möglicher Alternativen für eine Planung in das Bauleitverfahren ergibt sich schon aus § 3 Abs. 1 BauGB, wonach die Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung auch über sich wesentlich unterscheidende Lösungen unterrichtet werden soll (Ernst/Zinkahn/-Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 3, Rn. 15). Das Aufzeigen von Alternativen ist jedoch kein Selbstzweck, sondern soll dazu dienen, die unter den tatsächlichen Gegebenheiten bestmögliche Lösung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu finden. Als Alternativen kommen solche Gestaltungen in Betracht, die aus Sicht der planenden Gemeinde als real mögliche Lösungen ernsthaft zu erwägen sind. Andererseits kann der Verzicht auf die Einbeziehung von Alternativen in die Planung ein Abwägungsfehler sein, wenn sie naheliegen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.08.1987, BRS 47 Nr. 3 und [...], Rn. 20; OVG RP, Urteil vom 04.07.2006, BRS 70 Nr. 23 und [...], Rn. 55).“*

Ergänzend aus dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz, vom 22.12.2010 ( - 8 C 10600/10 -):

*„Danach ist die Alternativenprüfungspflicht - gerade auch in Bezug auf Standortalternativen - in der Bauleitplanung in mehrfacher Hinsicht eingeschränkt: Zunächst ergibt sich aus dem materiellen Schutzkonzept der Umweltprüfung und des Umweltberichts, dass allein anderweitige Planungsmöglichkeiten berücksichtigt werden müssen, die sich in Bezug auf die in § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten Umweltbelange als Alternativen darstellen, das heißt sich als für diese Belange schonender erweisen. Darüber hinaus sind nur „in Betracht kommende“ anderweitige Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht zu berücksichtigen. Dies schließt insbesondere auch eine Bewertung von Planungsalternativen anhand von umweltfremden Sachkriterien ein, so dass auch eine ökologisch angezeigte Planungsalternative durchaus aus ökonomischen Gründen nicht in Betracht kommen bzw. unvernünftig sein kann. Die Gemeinden können daher auf der Grundlage einer Grobanalyse auch umweltrelevante Planungsvarianten frühzeitig aus dem Planungsprozess ausscheiden, ohne damit die Alternativprüfungspflicht zu verletzen.“*

Gerade nach dem Maßgaben des letzten Zitats, insbesondere des vorletzten und letzten Satzes, hat die Gemeinde Alfhausen, aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeiten grundsätzlich geeigneter Flächen, Standortbewertungen durchgeführt.

Aufgrund fehlender Alternativen konnte daher i.d.R. auch keine breit angelegte Alternativenprüfung durchgeführt werden. Mit der vorliegend geführten Standortdiskussion wird dieser Sachverhalt nachvollziehbar und hinreichend ausführlich dargelegt.

Darüber hinaus muss klar herausgestellt werden, dass in der Gemeinde Alfhausen neue Baugebiete nur entsprechend des sich tatsächlich abzeichnenden Bedarfes ausgewiesen werden. Dieses bereits seit Jahrzehnten in der Gemeinde erfolgreich angewendete planerische Ziel ist darüber hinaus auch wirtschaftlich geboten. Denn die mit der Realisierung von Baugebieten einhergehenden Flächenerwerbs-, Planungs-, Erschließungs- und Folgekosten lassen sich vernünftigerweise nur bei entsprechender Nachfragesituation rechtfertigen und vorfinanzieren.