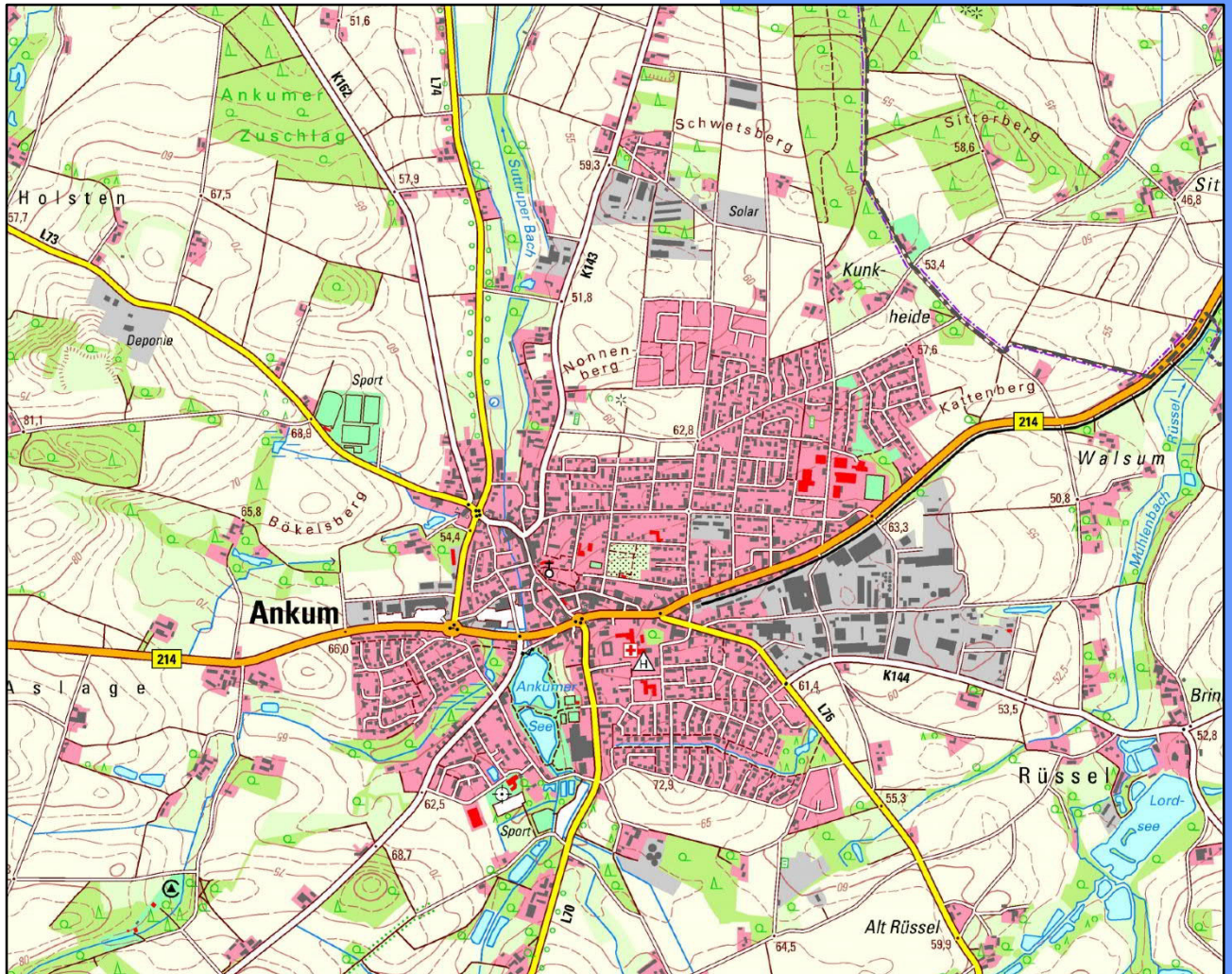


Gemeinde Ankum

Landkreis Osnabrück



Bauflächenbedarfsanalyse 2035

Fortschreibung 2022



BONER + PARTNER
STADTPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE

JOHANN H. BONER
DR. HELMUT GRAMANN GBR



Bearbeitungsstand: 18.03.2022

Inhalt

	Seite
1. Anlass und Ziel der Fortschreibung	3
2. Überprüfung der Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	3
3. Auswirkungen auf den prognostizierten Wohnbaulandbedarf	5
3.1 Ermittlung des geänderten Wohnbaulandbedarfs	5
3.2 Wohnbaulandreserven	6
3.3 Ausweisung von neuem Wohnbauland	8
4. Auswirkungen auf den prognostizierten Gewerbebaulandbedarf	9
4.1 Ermittlung des geänderten Gewerbebaulandbedarfs	9
4.2 Gewerbebaulandreserven	9
4.3 Ausweisung von neuem Gewerbebauland	10
5. Modifizierte Handlungsempfehlungen	12
6. Fazit	13



1. Anlass und Ziel der Fortschreibung

Im Jahr 2017 hat die Gemeinde Ankum eine Bauflächenbedarfsanalyse erstellen lassen. Diese sollte Aufschluss geben über den voraussichtlichen Bedarf an Bauland für Wohnen und Gewerbe bis zum Jahr 2035. Darüber hinaus wurde das Gemeindegebiet nach potenziellen Standorten für die bauliche Entwicklung untersucht. Die ausgewählten Standorte wurden auch hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.

Zwischenzeitlich wurden im Ort mehrere Projekte umgesetzt und es haben sich neue Ansprüche an die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Ankum ergeben, die eine Evaluierung der seinerzeit aufgezeigten Handlungsempfehlungen erforderlich machen.

In der vorliegenden Fortschreibung der Bauflächenbedarfsanalyse werden daher zunächst die der Bauflächenbedarfsermittlung zugrunde liegenden Eingangsparameter überprüft. Dies betrifft insbesondere die Bevölkerungszahlen und die Haushaltsgrößen. In weiteren Schritten werden die Auswirkungen auf die prognostizierten Baulandbedarfe dargestellt. Dabei werden auch die zwischenzeitlich erfolgten Flächenausweisungen und die sich abzeichnenden neuen Ansprüche an die Ortsentwicklung berücksichtigt. Letztlich werden die Handlungsempfehlungen für die bauliche Entwicklung der Gemeinde aktualisiert.

2. Überprüfung der Prognose zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Grundlage der Baulandbedarfsanalyse (BBA) ist die zu erwartende Einwohnerentwicklung in der Gemeinde. In der BBA 2017 wurde davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2035 auf 8.214 anwachsen wird. Diese Annahme beruhte auf den Zahlen der Bevölkerungsprognose, die der Landkreis Osnabrück im Jahr 2017 veröffentlicht hat. Am 31.12. 2017 hatte Ankum 7.536 Einwohner. Somit ergäbe sich ein Einwohnerplus von 678 Einwohnern, was einer Zunahme von 0,5 % pro Jahr entspräche. In der nachfolgenden Tabelle wird die prognostizierte Einwohnerentwicklung der tatsächlichen Einwohnerentwicklung gegenübergestellt.

Jahr	Einwohnerentwicklung gemäß LK-Prognose	Tatsächliche Einwohnerentwicklung
2017	7.536	7.536
2018	7.574	7.562
2019	7.612	7.568
2020	7.650	7.703
2021	7.688	7.746
2035	8.214	

Danach zeigt sich, dass die 2017 prognostizierten Werte bis zum Jahr 2021 leicht überschritten werden. Es wurde eine jährliche Bevölkerungszunahme von durchschnittlich 0,56 % erreicht. Aufgrund der Bereitstellung von neuem Wohnbauland wird dieser Wert in den nächsten zwei bis drei Jahren deutlich ansteigen, danach aber aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung wieder zurückgehen.

Aufgrund dieser Datengrundlagen kann davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungsprognose des Landkreises Osnabrück weiterhin Bestand hat. Eine deutliche Unterschreitung der für das Jahr 2035 vorausgesagten Einwohnerzahl ist nicht zu erwarten. Somit wird die Landkreisprognose auch der BBA 2022 zugrunde gelegt (siehe nachfolgende Tabelle).

Jahr	Einwohner gemäß Prognose 2017	Einwohner gemäß Prognose 2022
2017	7.436	7.536
2020	7.564	7.703
2023	7.694	7.764
2026	7.824	7.878
2029	7.954	7.992
2032	8.084	8.106
2035	8.214	8.220

Anzumerken ist noch, dass in der BBA 2017 ein Einwohnerstand von 7.436 Personen für das Jahr 2017 angesetzt wurde. Gemäß den Angaben des Nds. Landesamtes für Statistik betrug dieser Wert jedoch 7.536.

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 betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2019 nur noch 1,99 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 2035 die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 2,20 Personen pro Haushalt verringern wird.

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 noch deutlicher als bisher angenommen, bis zum Jahr 2035 zu Gunsten des Wohnens in größeren Wohneinheiten verändern wird.



Für die weiteren Berechnungen in der BBA 2022 wird nunmehr von folgender Verteilung und folgendem Flächenbedarf ausgegangen:

Einzelhäuser:	40 %	Flächenbedarf pro Wohnung / Haushalt:	650 qm
Doppelhäuser:	25 %	Flächenbedarf pro Wohnung / Haushalt:	400 qm
Mehrfamilienhäuser:	35 %	Flächenbedarf pro Wohnung / Haushalt:	350 qm

3. Auswirkungen auf den prognostizierten Wohnbaulandbedarf

3.1 Ermittlung des geänderten Wohnbaulandbedarfs

Wie die nachstehende 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.

Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs

Jahr	Einwohner	Ø HH-Größe	Haushalte	Neue Haushalte	Anteil Bestand	Anteil Zuwachs
2017	7.536	2,50	3.014			
				130	62	68
2020	7.703	2,45	3.144			
				91	66	25
2023	7.764	2,40	3.235			
				117	69	48
2026	7.878	2,35	3.352			
				122	72	50
2029	7.992	2,30	3.474			
				128	77	51
2032	8.106	2,25	3.602			
				134	82	52
2035	8.220	2,20	3.736			
Summe				722	428	294

Es zeigt sich, dass im Prognosezeitraum bis zum Jahr 2035 etwa 722 neue Haushalte zu erwarten sind, wobei rund 428 neue Haushalte aufgrund geänderter Haushaltsgrößen im Bestand und rund 294 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 72 Haushalte) wird durch Umbau- oder Erweiterung von Bestandsgebäuden seinen Standort finden. Die restlichen 650 Haushalte werden sich voraussichtlich wie folgt verteilen:

40 % bzw. 260 Haushalte in Einzelhäusern
25 % bzw. 162 Haushalte in Doppelhäusern
35 % bzw. 228 Haushalte in Mehrfamilienhäusern

Flächenbedarf Nettowohnbauland

Einzelhäuser:	260 Haushalte x 650 qm / Haushalt	=	16,9 ha
Doppelhäuser:	162 Haushalte x 400 qm / Haushalt	=	6,5 ha
Mehrfamilienhäuser:	228 Haushalte x 350 qm / Haushalt	=	8,0 ha
Summe:		=	31,4 ha

Flächenbedarf Bruttowohnbauland

Zum benötigten Nettowohnbauland sind die Flächen hinzuzurechnen, 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:	31,4 ha
zuzüglich ca. 25 % Infrastrukturflächen:	7,9 ha

Benötigtes Bruttowohnbauland:	39,3 ha
--------------------------------------	----------------

Die vorstehenden Berechnungen zeigen, dass aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung der Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2035 rund **39,3 ha** neues Wohnbauland in der Gemeinde Ankum benötigt wird. Gegenüber der Prognose in der BBA 2017 ergibt sich eine Verringerung von rund 6,1 ha.

3.2 Wohnbaulandreserven

Baulandreserven der bebauten Ortslage

In der BBA 2017 wurde die bebaute Ortslage auf vorhandene Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht. Von den seinerzeit ermittelten Flächen mit einer Gesamtgröße

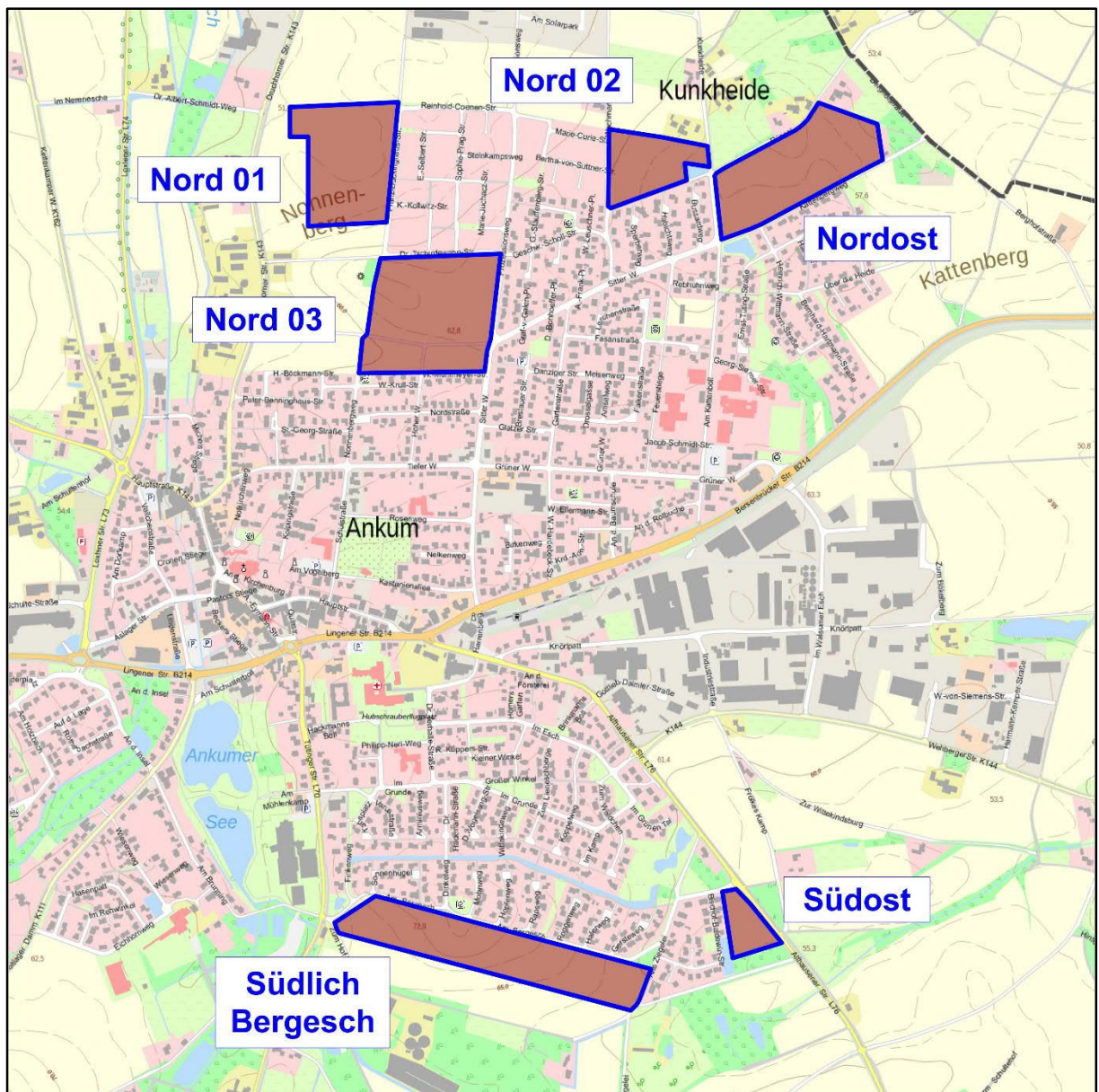


von 4,7 ha stehen mittlerweile nur noch rund 2,5 ha zur Verfügung. Baulücken wurden zwischenzeitlich bebaut und Nachverdichtungen in größerem Umfang sind eher unrealistisch, da es an der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer mangelt.

Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan

Bereits in der BBA 2017 wurde dargelegt, dass mit der 6,6 ha großen Fläche südlich des Baugebietes Bergesch Reserven für die Wohnbaulandbereitstellung vorhanden sind. Es ist jedoch festzustellen, dass deren Nutzung nach wie vor, an der fehlenden Flächenverfügbarkeit scheitert. Im Rahmen der 78. Flächennutzungsplanänderung, die im Jahr 2018 rechtskräftig wurde, erfolgte eine Darstellung neuer Wohnbauflächen in größerem Umfang (rund 36,7 ha).

Für Teilbereiche der Wohnbauflächen Nord und Südost wurden zwischenzeitlich Bebauungspläne aufgestellt, die eine Fläche von zusammen rund 15,4 ha umfassen.



Damit weist der FNP nunmehr folgende Wohnbaulandreserven auf (siehe Karte auf Seite 7):

Bereich	Größe
Südlich Bergesch	6,6 ha
Nord 01 bis 03	14,8 ha
Nordost	5,5 ha
Südost	1,0 ha
Gesamt	27,9 ha

3.3 Ausweisung von neuem Wohnbauland

Wie in Kapitel 3.1 dargelegt, besteht bis zum Jahr 2035 ein Bedarf an Bruttowohnbauland in einer Größenordnung von rund 39,3 ha. Durch die Bebauungspläne Nr. 59 „Nördliche Kunkheide“ und Nr. 62 „Alte Ziegelei“ werden davon bereits rund 15,4 ha abgedeckt. Darüber hinaus wurden Baulücken in einer Größenordnung von rund 2,2 ha geschlossen. Somit besteht noch ein Bedarf in Höhe von rund 21,7 ha. In Kapitel 3.2 wurde demgegenüber eine Wohnbauflächenreserve in Höhe von insgesamt rund 30,4 ha (Nachverdichtungspotenziale und neues Bauland gemäß Flächennutzungsplan) ermittelt.

Somit kann festgestellt werden, dass derzeit keine Neuausweisung von Bauland im Flächennutzungsplan erforderlich ist, da der Bedarf bereits gedeckt ist. Sollte sich mittelfristig herausstellen, dass die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehenen Wohnbauflächen nicht realisierbar sind, müsste über Alternativstandorte nachgedacht werden. In diesem Fall sollten die Flächen, für die die Chance der Realisierbarkeit nicht besteht, aus dem Flächenentwicklungspool herausgenommen werden, um Platz für Bereiche zu machen, die tatsächlich einer Wohnbebauung zugeführt werden können.

Mit den erfolgten Ausweisungen der Wohnbauflächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 59 „Nördliche Kunkheide“ und Nr. 62 „Alte Ziegelei“ konnte zwar zwischenzeitlich der Nachfragedruck nach Wohnbaugrundstücken gemildert werden, doch zeichnet sich heute schon ab, dass nicht für alle Interessenten Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Walsumer Straße“ neue Bauflächen in Misch- und Dorfgebieten bereitgestellt werden. Diese können zu 50 %, das sind rund 1,5 ha, durch Wohnnutzung belegt werden.



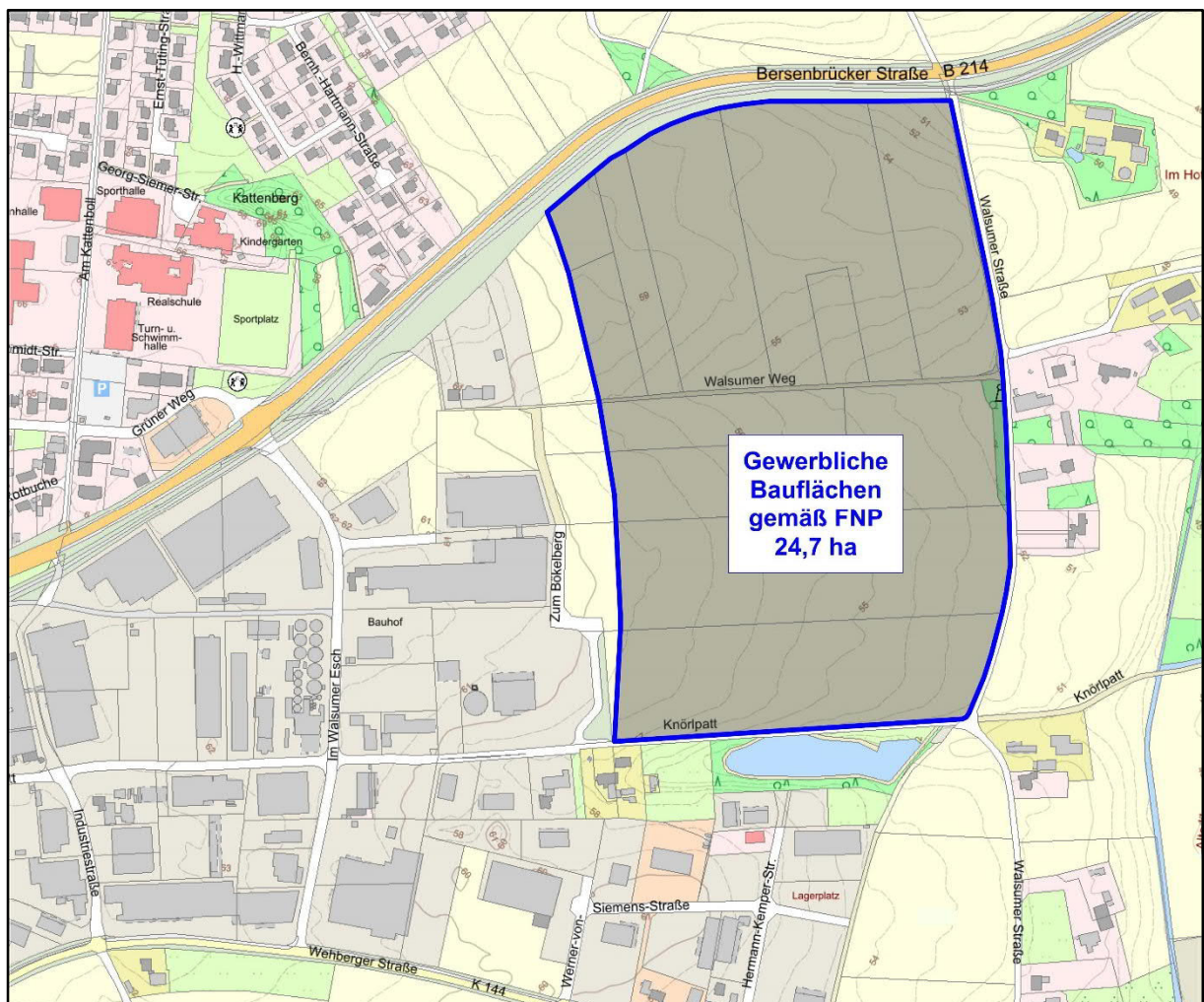
4. Auswirkungen auf den prognostizierten Gewerbebauandbedarf

4.1 Ermittlung des geänderten Gewerbebauandbedarfs

In der BBA 2017 wurde ein Bedarf an Bruttogewerbeland in einer Größenordnung von **19 ha** bis **23 ha** bis zum Jahr 2035 ermittelt. Da sich an den seinerzeit herangezogenen Eingangsparmetern nichts Wesentliches geändert hat, wird in der BBA 2022 weiterhin von diesem Flächenbedarf ausgegangen.

4.2 Gewerbebauandreserven

Zum Zeitpunkt der Erstellung der BBA 2017 standen in der Gemeinde kaum noch Flächen für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung. Im Rahmen der 78. Flächennutzungsplanänderung, die im Jahr 2018 rechtskräftig wurde, erfolgte eine Darstellung neuer Gewerbebauflächen in größerem Umfang. So wurden südlich der Bundesstraße 214 in Erweiterung der bestehenden Gewerbezone neue Gewerbebauflächen mit einer Größe von 24,7 ha dargestellt. Damit stünde für den Prognosehorizont genügend Bauland für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung.

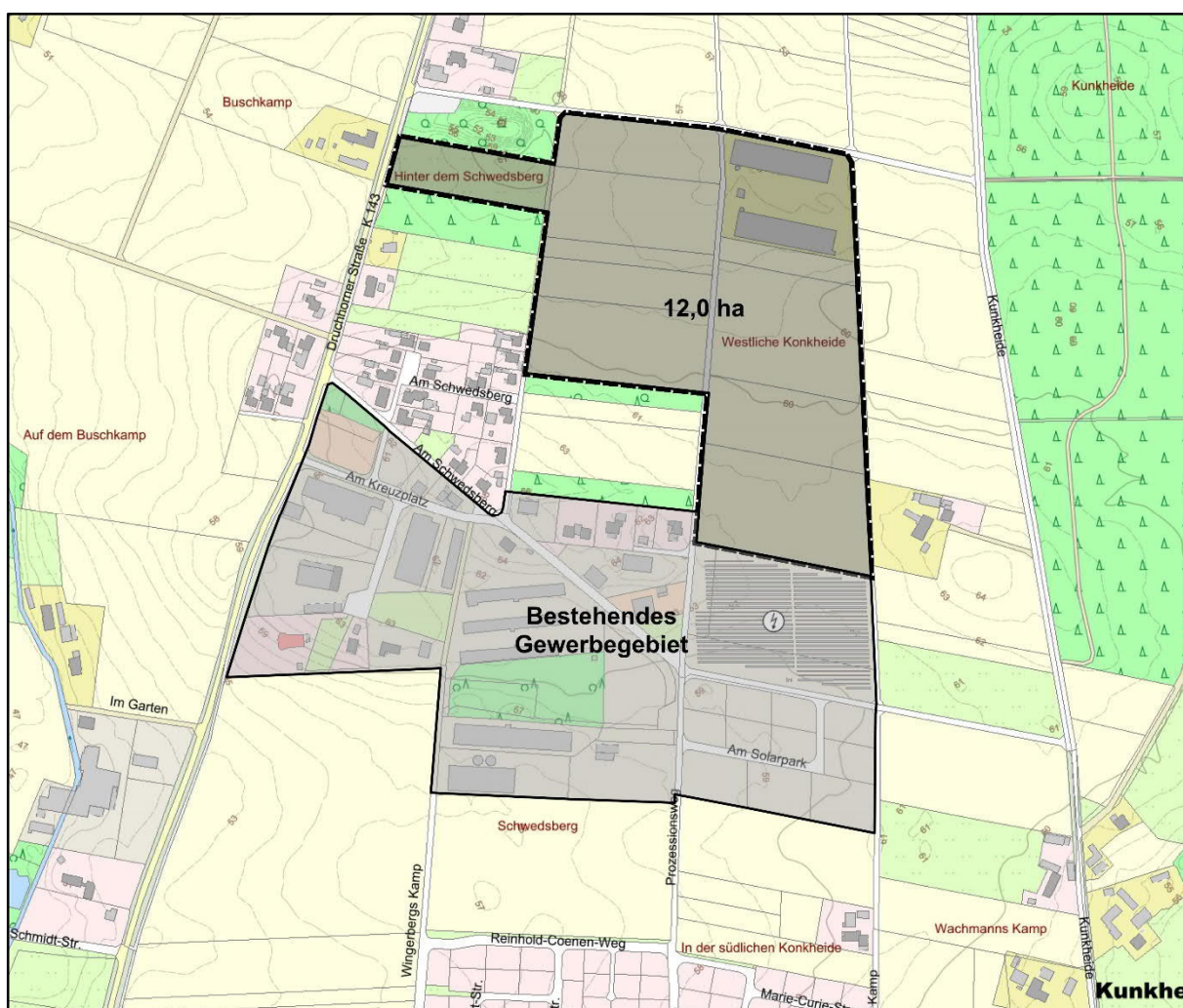


Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 60 „Walsumer Straße“ und Nr. 61 „Nördlich Knörpatt“ hat sich jedoch gezeigt, dass die Gewerbeentwicklung im Osten der Ortslage aufgrund der damit verbundenen Lärmbelastung problematisch ist. Eine Konzentration von Gewerbeflächen in der bislang angedachten Größenordnung ist daher kaum umsetzbar. Es müssten Lärmkontingente festgesetzt werden, die die gewerbliche Nutzung derart einschränken, dass nur noch nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden könnte.

Da die Gemeinde Ankum darauf angewiesen ist, auch Bauland für stärker emittierende Gewerbebetriebe vorzuhalten, muss die Gewerbebaulandentwicklung daher neu ausgerichtet werden. Es sind neue Standorte zu finden, die für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geeignet sind. Diese sollten möglichst geringe Restriktionen hinsichtlich zu erwartender Immissionen aufweisen, um ein breites Spektrum an möglichen Betrieben abzudecken.

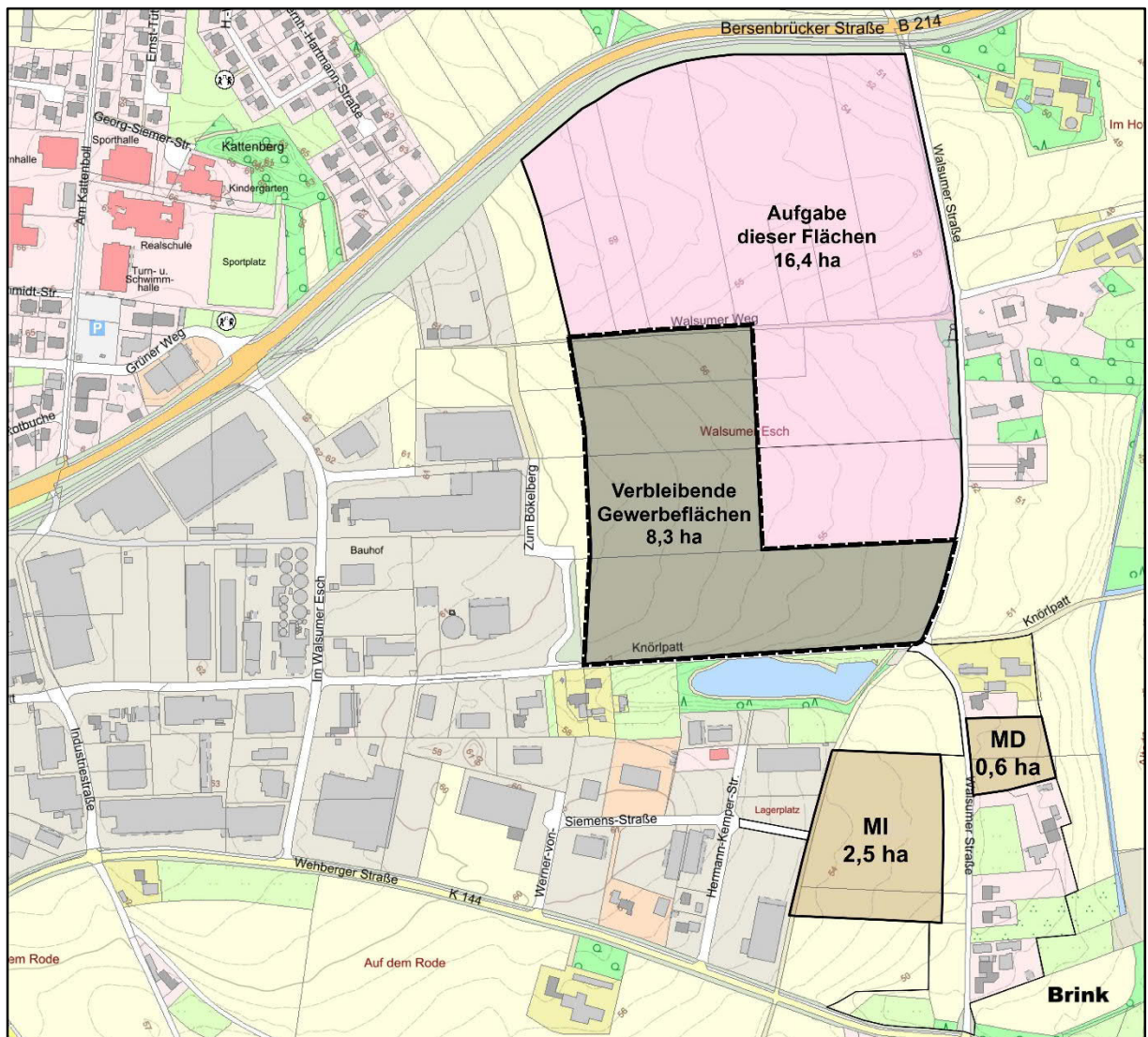
4.3 Ausweisung von neuem Gewerbebauland

Als neuer Standort für die gewerbliche Entwicklung bietet sich der Bereich Schwedsberg an. Hier befindet sich bereits seit vielen Jahren ein Gewerbebestandort, der günstige Anknüpfungsmöglichkeiten bietet.



Eine Ausweitung der Gewerbezone kommt aufgrund bestehender Restriktionen (Wohnbebauung, Wald, Kreisstraße) allerdings nur in nördlicher Richtung in Frage. Hier sollten Flächen in einer Größenordnung von zunächst 12 ha für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden (siehe Karte auf Seite 10). Langfristig besteht die Option einer nochmaligen Erweiterung des Gewerbebestandes nach Norden.

Wie oben bereits angeführt, kann die bislang präferierte Gewerbeentwicklung am Ostrand der Ortslage nicht in dem vorgesehenen Maße erfolgen, da die Belange des Lärmschutzes dem entgegenstehen. Unter der Voraussetzung, dass andernorts (z. B. Gewerbezone Schwedtsberg) geeignetes Gewerbeflächen zur Verfügung gestellt werden kann, sollte der in der nachstehenden Karte gekennzeichnete Bereich (rund 16,4 ha) nicht länger im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden. Für die verbleibende Reservefläche (rund 8,3 ha) können in Bebauungsplänen Gewerbegebiete ausgewiesen werden, wenn durch entsprechende Festsetzungen ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt wird.



Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass weitere Baugrundstücke für nicht störende Betriebe in den neuen Misch- und Dorfgebieten an der Walsumer Straße zur Verfügung gestellt werden. Hier beträgt die Flächenreserve rund 1,5 ha.



5. Modifizierte Handlungsempfehlungen

Ein Großteil der Handlungsempfehlungen aus der BBA 2017 hat auch weiterhin Bestand. So bleiben folgende Aufgaben für die zukünftige Ortsentwicklung bestehen:

- Bedarfsgerechte Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiete,
- Prüfung von Möglichkeiten einer maßvollen Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung,
- Verstärkt die Grundlagen für Angebote im Bereich Mietwohnungsbau schaffen,
- Offensive Vermarktung von Gewerbegrundstücken,
- Anlegen eines Flächenpools für ökologische Kompensationsmaßnahmen,
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktureinrichtungen,
- Einbeziehung von privaten Vorhabenträgern bei der Baugebietsentwicklung.

Darüber hinaus werden die folgenden neuen Handlungsempfehlungen gegeben:

- Weiterentwicklung der Gewerbezone Schwedsberg in nördlicher Richtung; Darstellung gewerblicher Bauflächen mit einer Größe von rund 12 ha im Flächennutzungsplan und Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich,
- Reduzierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerblichen Bauflächen westlich der Walsumer Straße in einer Größenordnung von rund 16,4 ha,
- Überprüfung der Abgrenzung der siedlungsnahen Teile des Landschaftsschutzgebietes; ggf. Sicherung möglicher Bauflächen am westlichen und südlichen Siedlungsrand im Zuge der Aufstellung des Landschaftsrahmenplans bzw. der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osnabrück.
- Erstellung eines Gutachtens hinsichtlich bestehender Restriktionen durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen zwecks Ermittlung möglicher Entwicklungsflächen.



6. Fazit

Die Evaluierung der Bauflächenbedarfsanalyse (BBA 2017) kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Bereitstellung von neuem Wohnbauland derzeit kein Handlungsbedarf auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht. Da nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen ist, ist die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne eine dringliche Aufgabe für die Gemeinde Ankum. Sollten die dafür im FNP vorgesehenen Standorte nicht zur Verfügung stehen, müssten Alternativstandorte gefunden und planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet werden.

Hinsichtlich der Versorgung mit Gewerbebauland wurde festgestellt, dass der in der BBA 2017 prognostizierte Flächenbedarf nach wie vor Gültigkeit hat. Da sich jedoch zwischenzeitlich herausgestellt hat, dass die bislang vorgesehene Gewerbeentwicklung am Ostrand der Ortslage aufgrund von Lärmschutzproblemen nicht in der angedachten Größenordnung erfolgen kann, muss die Bereitstellung von Bauland für gewerbliche Nutzungen an anderer Stelle erfolgen. Als günstiger Standort für diese Verlagerung bietet sich die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Ortsteil Schwedsberg an.

Bearbeitungsvermerk:

Die Fortschreibung der Bauflächenbedarfsanalyse 2035 wurden erstellt von:



Thomas-Mann-Straße 25 - 26133 Oldenburg
Tel. 0171 - 65 22 407

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

Oldenburg, den 18.03.2022

gez. Dr. Helmut Gramann