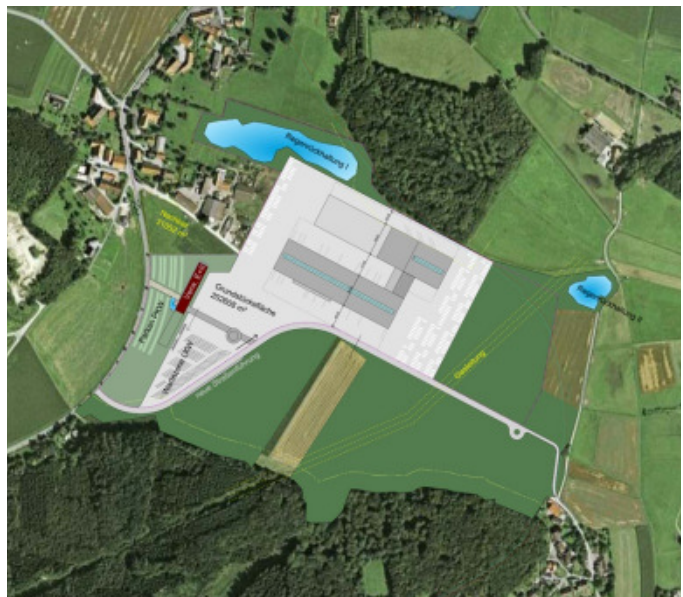


**Städtebauliche Voruntersuchung
zum Gewerbegebiet Natbergen**



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Das Untersuchungsgebiet	4
3	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	5
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Gemeindeentwicklungsplan.....	8
3.4	Bebauungspläne.....	9
3.5	Weitere Konzepte zur Siedlungsentwicklung.....	10
4	Planungsanforderungen / Restriktionen	12
4.1	Nutzung.....	12
4.2	Trinkwasserschutzgebiet.....	13
4.3	Immissionsschutz.....	14
4.3.1	Schallimmissionen (Verkehr / Gewerbe).....	14
4.3.2	Geruchsmissionen (Landwirtschaft).....	17
4.4	Erschließung.....	17
4.4.1	Verkehrliche Erschließung.....	17
4.4.2	Technische Erschließung.....	20
4.4.3	Schmutzwasserentsorgung.....	21
4.5	Natur und Landschaft.....	22
4.5.1	Bestandssituation.....	22
4.5.2	Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück.....	22
4.5.3	Landschaftsplan der Gemeinde Bissendorf.....	23
4.5.4	Anforderungen an naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen.....	24
4.6	Sonstiges.....	24
4.6.1	Denkmalschutz.....	24
4.6.2	Altlasten.....	24
5	Zusammenfassende Bewertung / Planungsempfehlung	25

- Anlagen:
- Wasserwirtschaftliche Untersuchung
 - Schalltechnische Beurteilung

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz
Dipl. Ing. Niels-Aike Rechenberg

Wallenhorst, 2008-12-15
Proj. Nr. 208013

I N G E N I E U R P L A N U N G

Otto-Lilienthal-Str. 13 ♦ 49134 Wallenhorst
Tel: 05407/880-0 ♦ Fax: -88 ♦ E-Mail: IPW@ingenieurplanung.com
w w w . i n g e n i e u r p l a n u n g . c o m

1 Anlass und Aufgabenstellung

Ein derzeit in Osnabrück ansässiges Speditionsunternehmen benötigt dringend ein neues zusammenhängendes Betriebsgelände, da das Unternehmen momentan auf ca. 20 Einzelstandorte im Stadtgebiet und in den Umlandgemeinden verteilt ist. Dadurch ist ein wirtschaftlicher Betriebsablauf nicht mehr gewährleistet und dringend erforderliche Erweiterungen sind in der derzeitigen Eigentums- und Grundstückskonstellation nicht möglich.

Abgesehen von den wirtschaftlichen und betrieblich-funktionalen Belangen des Speditionsunternehmens ist es von besonderem öffentlichem Interesse, Arbeitsplätze in der Region zu sichern und neue zu schaffen. Dies ist nur durch eine Expansion des Betriebes möglich, die derzeit an den v.g. Rahmenbedingungen zu scheitern droht. Für die Allgemeinheit ist es außerdem von großer Bedeutung, die negativen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt durch die unnötigen LKW-Fahrten zwischen den einzelnen Standorten zu minimieren bzw. zu vermeiden (Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen).

Deshalb ist zunächst seitens des Betriebes und der Stadt Osnabrück geprüft worden, welche Standortalternativen im Stadtgebiet von Osnabrück bestehen.

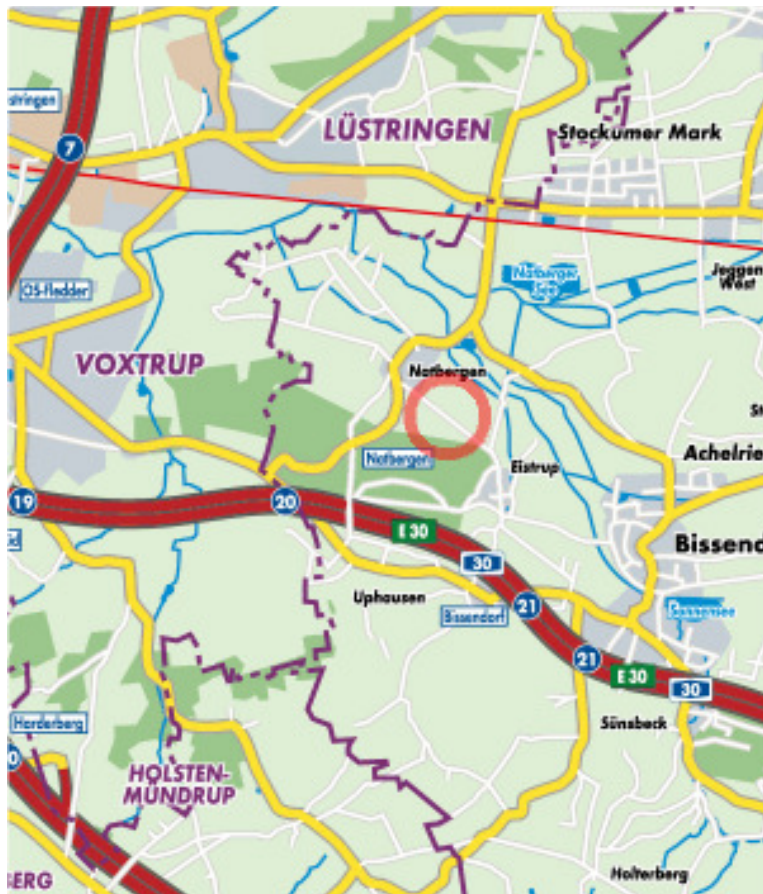
Nach den ersten Vorüberlegungen für die Objektplanung des Betriebes wird ein ca. 20 ha großes zusammenhängendes Grundstück benötigt, das in dieser Größenordnung im Stadtgebiet von Osnabrück nicht zur Verfügung steht. Entweder standen den Planungsabsichten eine mangelnde Verkaufsbereitschaft der derzeitigen Grundstückseigentümer, wie z.B. an der „Bahnhofstraße“ im Grenzbereich zur Gemeinde Lotte, oder fehlendes Planungsrecht (zeitlich nicht absehbar), wie z.B. auf den ehemaligen Kasernenflächen der Briten, entgegen.

Auch in den anderen Umlandgemeinden von Osnabrück konnten bisher keine geeigneten Grundstücksflächen akquiriert werden.

In der Gemeinde Bissendorf hat sich in den bisherigen Vorabstimmungen ein potentieller Standort am „Eistruper Berg“ im Bereich der Bauernschaft Natbergen herauskristallisiert. Da derzeit in Bissendorf keine anderen gewerblichen Bauflächen in nennenswertem Umfang mehr verfügbar sind, wird seitens der Gemeinde ohnehin das Erfordernis gesehen, neue Gewerbeflächen auszuweisen. Aufgrund der Nähe zur Autobahn BAB A 30 und zum vorhandenen Gewerbegebiet sowie der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist dieser Bereich grundsätzlich für eine gewerbliche Bebauung nicht ungeeignet, wobei der Flächenbedarf und eine grundsätzliche Standortfestlegung nicht ausschließlich auf den o.g. Betrieb ausgerichtet sein sollen.

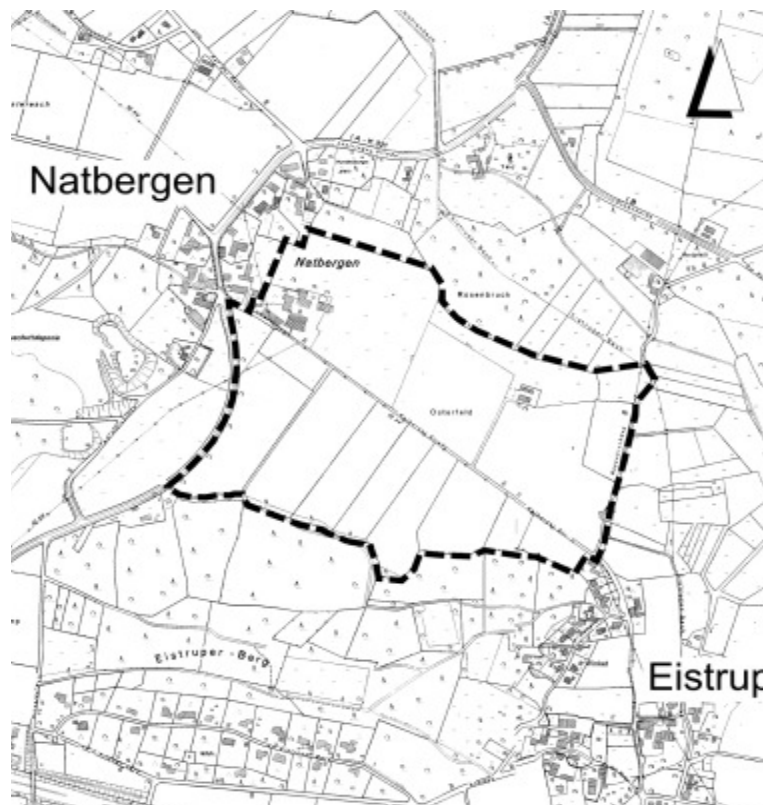
Vor diesem Hintergrund hat die „Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH“ (OLEG) das Büro **INGENIEURPLANUNG** mit der Ausarbeitung einer städtebaulichen Voruntersuchung im Sinne einer Machbarkeitsstudie für diese Flächen beauftragt. Im Rahmen dieser Voruntersuchung soll aufgezeigt werden, welche Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Bauleitplanung zu beachten sind. Neben den städtebaulichen und planungsrechtlichen Anforderungen sind dieses insbesondere die Grundlagen für die Entwässerung (Schmutzwasser, Regenwasser) sowie die lärmtechnischen Anforderungen im Hinblick auf die benachbarten Wohngebäude und kleineren Wohnsiedlungsbereiche.

2 Das Untersuchungsgebiet



Übersichtsplan

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebiets von Bissendorf im Ortsteil Natbergen.



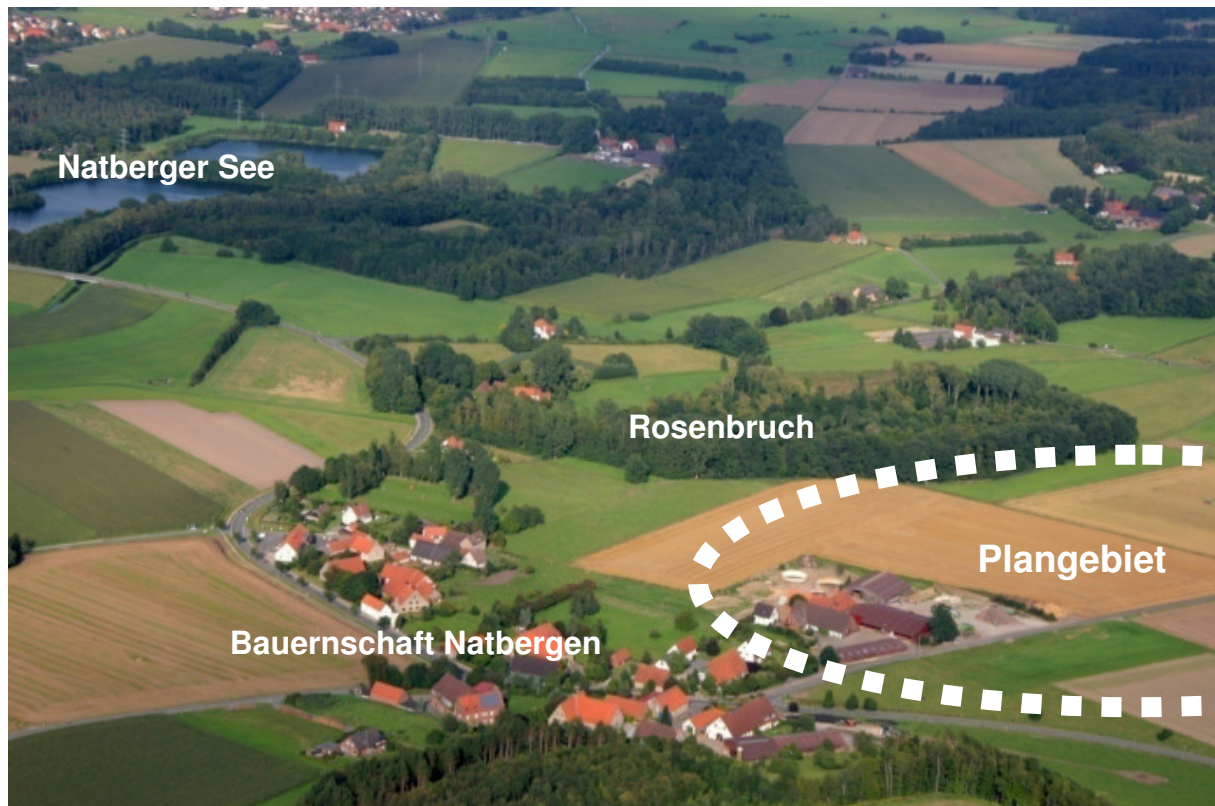
Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden:
durch den „Rosenbruch“
- im Westen:
durch die „Lüstringer Straße“
- im Süden:
durch den „Eistruper Berg“
- im Osten:
durch den „Rosenbruchweg“

Die Plangebietsfläche umfasst eine Fläche von ca. 40 ha, ist derzeit überwiegend unbebaut und wird landwirtschaftlich als Acker und als Grünland genutzt.

Die „Natberger Straße“ verläuft als örtlicher Verbindungsweg durch das Gebiet.



Luftbild der Bauernschaft Natbergen

3 Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung

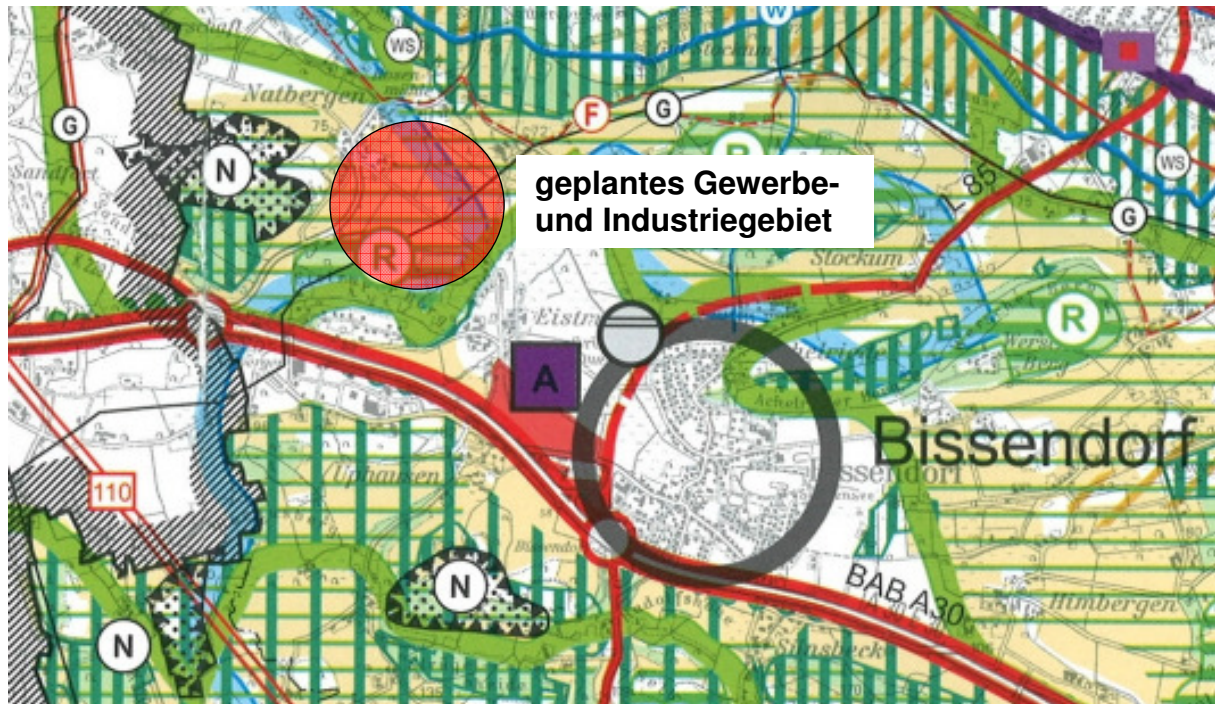
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Osnabrück von 2004 ist Bissendorf als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ dargestellt.

Im RROP wird außerdem auf die hervorragende räumliche Lage und Erreichbarkeit der Gemeinde Bissendorf sowie die engen funktionalen Verflechtungen mit dem Oberzentrum Osnabrück hingewiesen.

Für die Ansiedlung neuer und Verlagerung bestehender Arbeitsstätten im produzierenden Bereich sind entsprechend der sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche Gewerbeflächen vorzuhalten bzw. an den in der zeichnerischen Darstellung zusätzlich festgelegten Standorten mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zu entwickeln.

Diese Aussagen im RROP sprechen für die Ausweisung des Untersuchungsgebietes als Gewerbebestandort.



Ausschnitt aus dem RROP für den Landkreis Osnabrück

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem „Vorsorgegebiet für Freiraumfunktionen“. Diese liegen zwischen dicht besiedelten und stark beanspruchten Gebieten. In ihnen sollen nach dem RROP nur solche öffentlichen Anlagen oder Einrichtungen vorgesehen werden, die für den Ordnungsraum notwendig und siedlungsnah zu verwirklichen sind, für die im Siedlungsbereich jedoch keine geeigneten Flächen verfügbar sind. Das ist hier Fall, da innerhalb bereits ausgewiesener Gewerbegebiete keine Flächenreserven in der erforderlichen Größenordnung mehr vorhanden sind.

Darüber hinaus sind für den Bereich des Plangebiets weitere raumordnerische Ziele und Festlegungen enthalten, die durch die Planungsabsichten der Gemeinde Bissendorf nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden und die in der Gesamtabwägung hinter die Notwendigkeit zu einer Gewerbegebietsausweisung an diesem Standort zurücktreten müssen:

- „Vorsorgegebiet für Erholung“
- „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“
- „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“
- „Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung, Naturstein“ (im angrenzenden Bereich an der „Natberger Egge“)

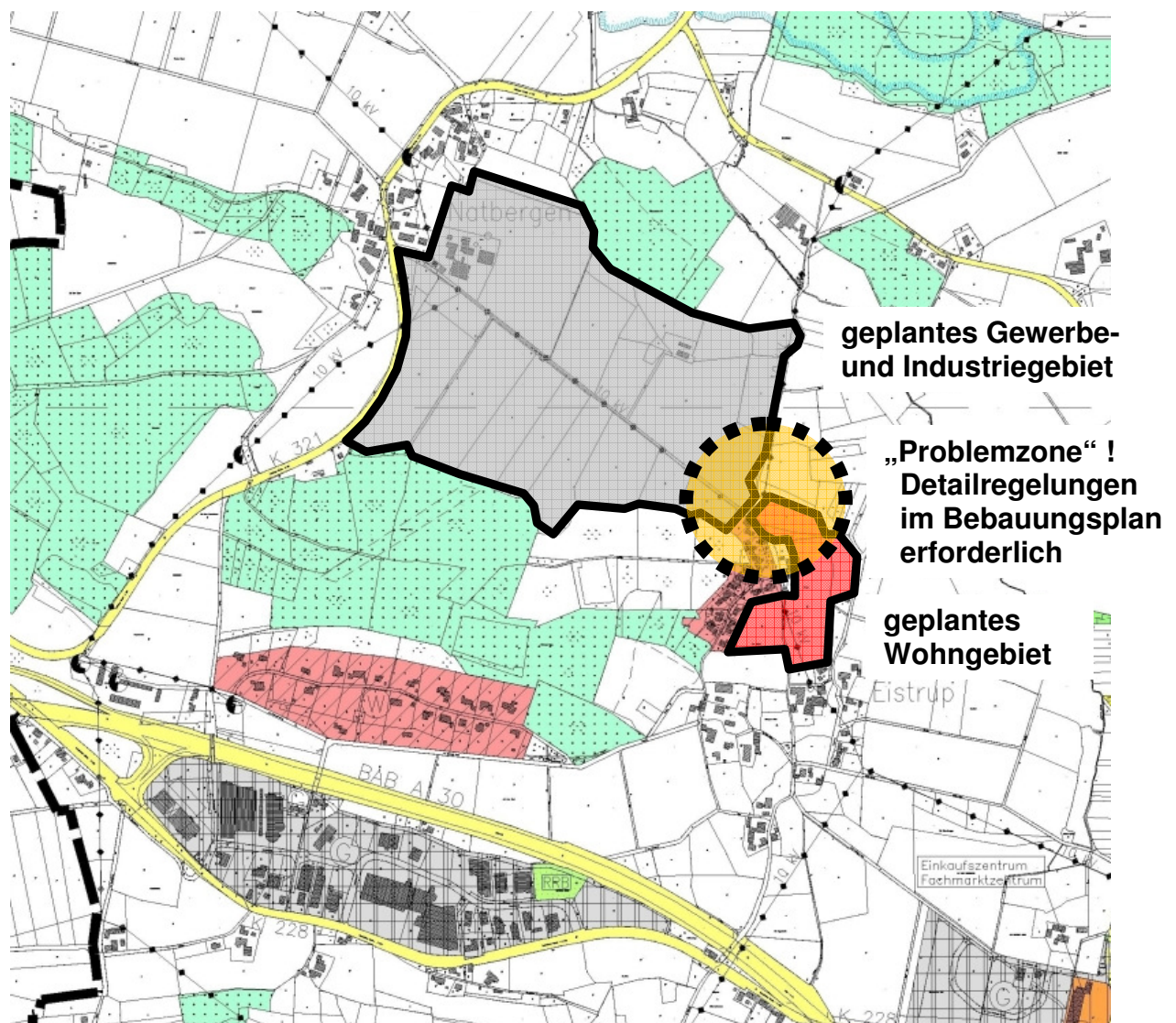
Die vorstehende Analyse der raumordnerischen Vorgaben zeigt, dass im RROP teilweise konkurrierende Funktionszuweisungen für das Untersuchungsgebiet bestehen. Andererseits enthält das RROP aber auch Vorgaben, die eindeutig für die Ausweisung eines Gewerbegebiets an diesem Standort sprechen. In der Gesamtbetrachtung scheint es somit aus städtebaulicher Sicht möglich, die beabsichtigte Gewerbeansiedlung mit den Zielen und Vorgaben der Raumordnung in Einklang zu bringen. Nach den erfolgten Vorabstimmungen mit dem Landkreis Osnabrück wird allerdings ein Zielabweichungsverfahren erforderlich werden, für das ein Zeitraum von rd. 1 Jahr zu kalkulieren ist. Eine Parallelität zu einem Bauleitplanverfahren ist aber möglich.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und somit dem Außenbereich zuzuordnen. Deshalb ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Angrenzend an das Plangebiet sind die Flächen des „Rosenbruch“ und Teile des „Eistruper Bergs“ als „Flächen für Wald“ dargestellt.

Die südöstlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Flächen des kleinen Wohnsiedlungsbereichs „Eistrup“ sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Östlich daran angrenzend ist die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen vorgesehen (siehe auch nachfolgenden Punkt 3.4 „Weitere Konzepte zur Siedlungsentwicklung“). Diese Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe ist sicherlich als potentielle „Problemzone“ zu bezeichnen. Allerdings kann durch entsprechende Detailregelungen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung ein geordnetes Nebeneinander im Sinne der Baunutzungsverordnung sichergestellt werden, z.B. durch die Festsetzung entsprechender Abstandsflächen / Grünflächen, flächenbezogene Schalleistungspegel etc.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf

3.3 Gemeindeentwicklungsplan

Im Jahre 2004 ist unter umfassender Beteiligung der Bürger in Form von Arbeitskreisen ein Gemeindeentwicklungsplan für die Gemeinde Bissendorf erarbeitet worden. Durch die Mitglieder der Arbeitskreise waren nicht nur interessierte Bürger und Bürgerinnen, sondern auch örtliche Vereine, Kirchengemeinden, Landwirtschafts- und Wirtschaftsvertreter sowie sonstige Gruppierungen beteiligt. Den entwickelten Leitbildern, die mit allen zukünftigen Planungsaktivitäten im Planungsgebiet vereinbar sein sollen, liegt die Nachhaltigkeit als Grundprinzip der Gemeindeentwicklung zugrunde. Das bedeutet, dass ökologische, ökonomische und soziale Aspekte in Verbindung gebracht werden sollen, *„um dauerhaft die natürlichen und landschaftsräumlichen Gegebenheiten als Chance und Kapital für die Gemeinde zu erhalten.“*

Die Leitbilder betreffen die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Daseinsvorsorge, Kultur, Tourismus, Land- und Forstwirtschaft sowie Natur und Umwelt. Zur Entwicklung der kommunalen Gewerbeflächen wurden im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplanes folgende Zielsetzungen erarbeitet:

„Für den Eigenbedarf aus Standortverlagerungen und für Erweiterungen ortsansässiger Gewerbebetriebe sollen ausreichende Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Die Flächen dazu sollen so ausgewählt werden, dass das dörfliche Erscheinungsbild, die Wohnqualität, der Tourismus sowie die Naherholung, Umweltbelange und die Landwirtschaft berücksichtigt werden.“

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen. Dieses soll durch die Bereitstellung neuer gewerblicher Bauflächen und die Fortführung der kommunalen Bestandspflegepolitik erreicht werden. Um die Kräfte der Gemeinde effektiv zu bündeln und Standortvorteile zu nutzen, soll ein Gewerbestandort vorrangig entwickelt werden.

„Größere Gewerbeflächenreserven wurden durch die Gemeinde in jüngster Zeit bauleitplanerisch vorbereitet. Im Gewerbegebiet Eistruper Feld stehen ansiedlungswilligen Betrieben rund 9,5 ha Gewerbefläche zur Verfügung.“

„Noch nicht mit verbindlichem Baurecht belegt, aber im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bissendorf bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, sind Gewerbeflächenreserven in Wissingen (ca. 5 ha) und im Gewerbegebiet an der Autobahn (Bereich Sonnenbrink, ca. 5 ha, Erweiterung des Betriebsbestandes).“

Darüber hinaus soll nach weiteren Standorten gesucht werden, die für eine gewerbliche Erschließung in Frage kommen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Verkehrsanbindung neuer Gewerbeflächen sollen Standorte in der Nähe der Autobahnanschlussstelle Bissendorf und Natbergen gezielt untersucht werden. Hierzu wurden im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplanes bereits zwei Flächen im Nahbereich der Autobahn näher betrachtet (westlich der Waldsiedlung Eistruper Berg und südwestlich von Bissendorf / südlich der Autobahn). Die vorliegende Standortuntersuchung schließt sich sinngemäß an diese Überlegungen an.

Da sich das Plangebiet in Natbergen zwar nicht im unmittelbaren Nahbereich, aber immer noch in einer relativ geringen Entfernung zur Autobahn sowie dem dort vorhandenen Gewerbegebiet befindet, werden die im Gemeindeentwicklungsplan formulierten Zielsetzungen aufgegriffen. Insofern entspricht die Ausweisung des Plangebiets als Gewerbe- und Industriestandort auch den Leitbildern des Gemeindeentwicklungsplanes.

3.4 Bebauungspläne

Für die Plangebietsfläche besteht derzeit kein Bebauungsplan.

Für die südöstlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Flächen des kleinen Wohnsiedlungsbereichs „Eistrup“ besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Der Winkel“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Uphausen-Eistrup von 1967. In diesem Bebauungsplan sind Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Der südöstliche Teilbereich dieses Bebauungsplanes wurde seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen.



Bebauungsplan „Der Winkel“

3.5 Weitere Konzepte zur Siedlungsentwicklung

Für die vorstehend genannte Teilfläche des Bebauungsplanes „Der Winkel“, die von der Genehmigung ausgenommen wurde, ist im Jahr 1994 einschließlich eines größeren, östlich daran angrenzenden Gesamtbereichs ein städtebauliches Konzept zur Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereichs „Eistrup“ erarbeitet worden.

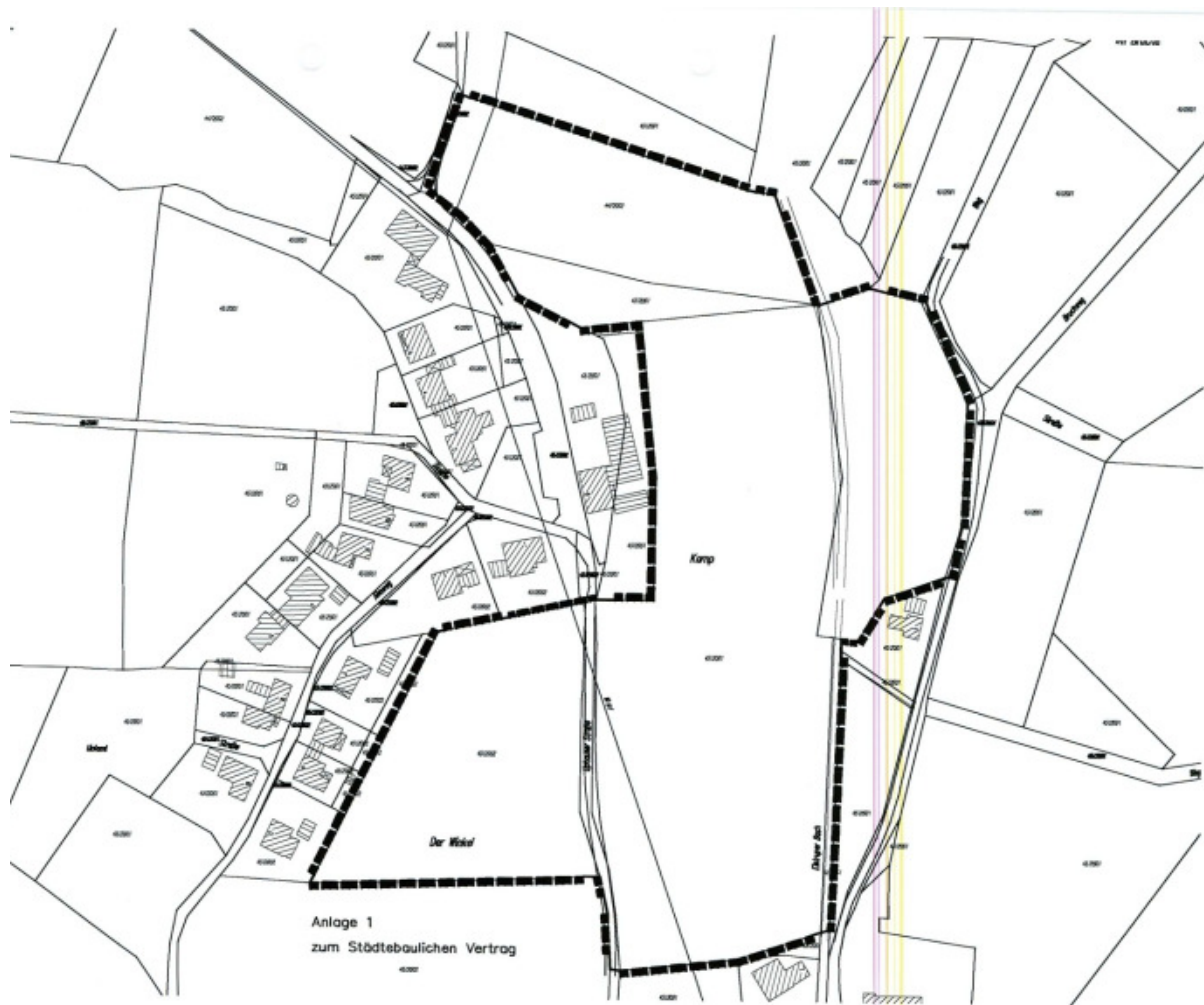
Für diesen Teilbereich ist eine Überarbeitung des Konzepts erforderlich!



Städtebauliches Konzept zur Wohnsiedlungsentwicklung „Eistrup“

Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Bissendorf im Jahr 2001 einen städtebaulichen Vertrag mit einem privaten Erschließungsträger geschlossen, in dem die Gemeinde Bissendorf erklärt hat, bei Weiterverfolgung der Planung, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und den Bebauungsplan Nr. 138 „Eistrup – An der Uphäuser Straße“ aufzustellen. Klarzustellen ist allerdings, dass es eine bindende Verpflichtung zur Aufstellung der Bauleitpläne nicht gibt.

Sicherlich muss das vorliegende städtebauliche Konzept bei Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets dahingehend angepasst bzw. überarbeitet werden, dass die geplanten Wohngebäude nicht näher als bereits bestehende an die gewerblichen Bauflächen heranrücken. Ansonsten wäre mit weiteren Einschränkungen der gewerblichen Nutzung zu rechnen (siehe Anlage: Schalltechnische Beurteilung).



Wohngebietsabgrenzung gemäß städtebaulichem Vertrag

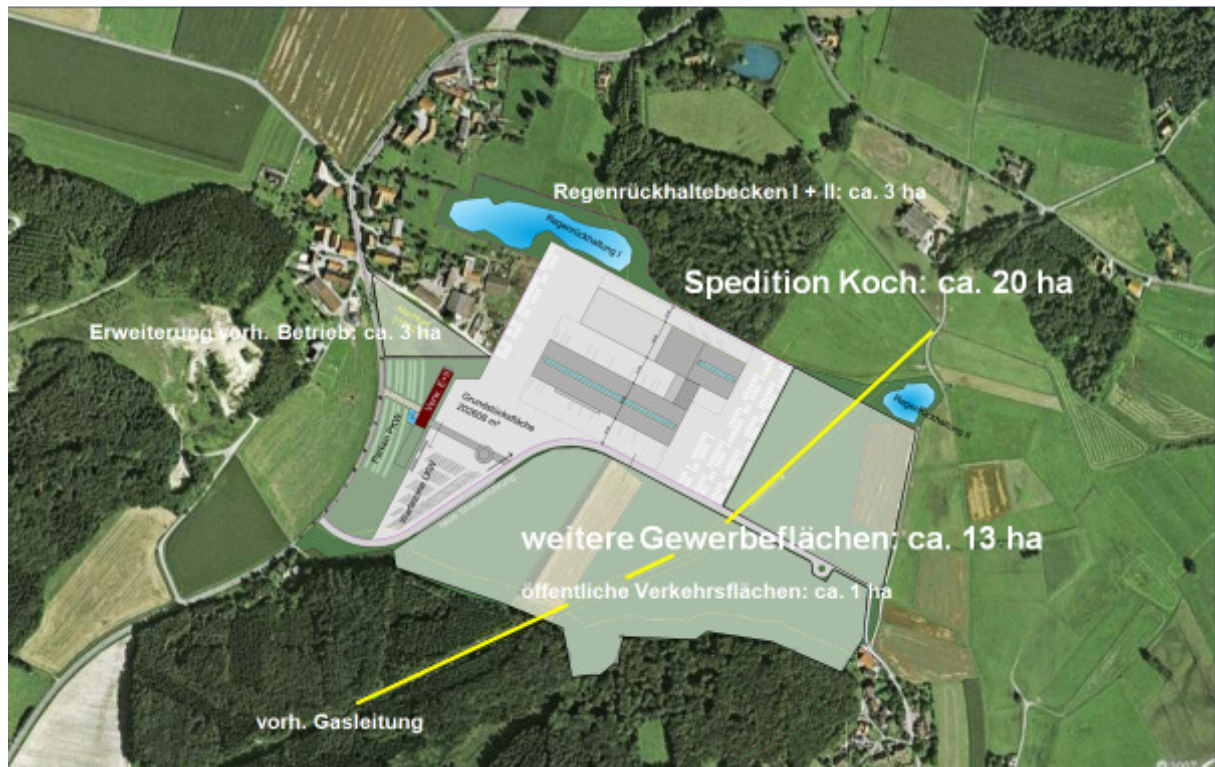
Die Analyse der gemeindlichen Bauleitplanung zeigt, dass die Nahtstelle zwischen Wohnen und Gewerbe aufgrund der räumlichen Nähe ein gewisses Konfliktpotential in sich birgt. Das „klassische“ abgestufte Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen im Sinne der Baunutzungsverordnung von Gewerbe – Mischnutzung – Wohnen ist hier nicht möglich.

Allerdings können durch entsprechende Detailregelungen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung die Funktionen eines „Mischgebietspuffers“ auch durch andere Festsetzungen wie z.B. entsprechende Abstandsflächen / Grünflächen, eingeschränkte GE- und GI-Gebiete, flächenbezogene Schalleistungspegel etc. erfüllt werden.

4 Planungsanforderungen / Restriktionen

4.1 Nutzung

Die Plangebietsfläche mit einer Größe von ca. 40 ha soll insgesamt einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt werden. Ca. 20 ha hiervon werden für das anzusiedelnde Speditionsunternehmen benötigt. Dass sich alle erforderlichen Gebäude und Grundstücks-freiflächen des Speditionsbetriebes an diesem Standort unterbringen lassen, ist durch die Architekten des Unternehmens überprüft bzw. nachgewiesen worden:



**Entwurf: „Projektteam Koch“: Architekten Wunderle / Kögl, Neusäss
IGK Ingenieurgemeinschaft Krabbe, Osnabrück**

Für den Speditionsbetrieb ist es - u.a. aufgrund der Versiegelung, aber auch der Größe und Art des Betriebes – erforderlich bzw. zu empfehlen, ein Industriegebiet (GI) auszuweisen, zumindest sollte dieses für teilflächen möglich sein. Wie die Berechnungen zum Schallschutz zeigen, ist allerdings eine völlig uneingeschränkte GI-Nutzung nicht möglich, so dass im Bebauungsplan ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) festzusetzen ist. Damit ist eine Vollversiegelung des Betriebsgrundstückes möglich. Andererseits bestehen Nutzungseinschränkungen in Bezug auf den Schallschutz, die aber durch eine entsprechende Organisation der Betriebsabläufe auf dem Grundstück mit verhältnismäßig geringem Aufwand in der Praxis umsetzbar sind (siehe auch nachstehenden Punkt 4.2 „Immissionsschutz“).

In der weiteren Konkretisierung der Planung ist auch denkbar, weiter gliedernde Festsetzungen über eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete vorzusehen.

Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben sich durch eine vorhandene Gasfernleitung im östlichen Planbereich mit einem Schutzstreifen von insgesamt 10 m Breite sowie durch die Abstandsflächen von 30 m zu den nördlich und südlich angrenzenden Waldflächen.

Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden (siehe auch 4.3.2 „Technische Infrastruktur“ und 4.4.1 „Bestandssituation Natur und Landschaft“).

Das Betriebsgrundstück des vorhandenen landwirtschaftlichen Lohn- und Fuhrunternehmens in der Bauernschaft Natbergen ist in das Plangebiet einbezogen worden, um für diesen Betrieb notwendige Erweiterungsflächen zu sichern bzw. planungsrechtlich als GE-Gebiet auszuweisen. Dieser Bereich umfasst ca. 3 ha. Weitere ca. 3 ha werden für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens, ca. 1 ha als öffentliche Verkehrsfläche benötigt.

Für das RRB bestehen aus den wasserwirtschaftlichen Voruntersuchungen aber auch Optionen einer Teilung in ein nordwestlich gelegenes Becken (siehe Plan) und ein weiteres kleineres Becken im Nordosten. Diese Optionen sind in der weiteren Planungsphase zu optimieren.

Somit verbleiben neben dem Flächenbedarf für die Spedition ca. 13 ha weitere Gewerbegebietsfläche, die von weiteren Betrieben genutzt werden können. Diese Flächen sollten im Bebauungsplan als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt werden.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich der „Natberger Straße“ ein einzelnes Wohngebäude im Außenbereich, das aber nach derzeitiger Einschätzung der Gemeinde Bissendorf überplant werden kann.

Aufgrund der landschaftlich geprägten Umgebung sind einige rahmensetzende Gestaltungsvorgaben für das gesamte Gebiet, z.B. in Bezug auf die Höhenentwicklung der Gebäude, o.ä. städtebaulich sinnvoll.

4.2 Trinkwasserschutzgebiet

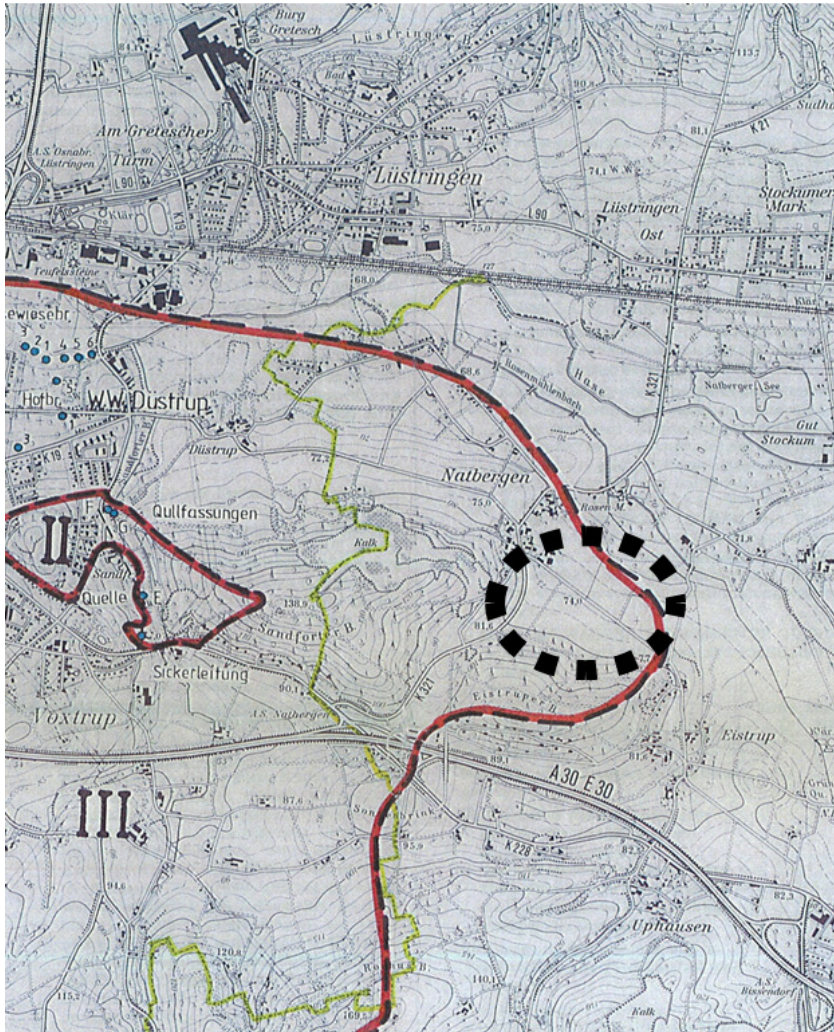
Der größte Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes – Schutzzone III (siehe Lageplan).

Hier sind die geltenden Schutzgebietsverordnungen zu beachten (liegen vor). Zum Trinkwasserschutzgebiet sind verschiedene Vorabstimmungen durchgeführt worden. Einer Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet steht die Schutzgebietsverordnung grundsätzlich nicht entgegen, zumal es sich hier um Flächen handelt, die in Randlage des Schutzgebietes liegen. In den Abstimmungen dazu ist festgelegt worden:

1. Über die geltenden Bestimmungen der vorgenannten Verordnung hinaus werden seitens Landkreis oder Stadtwerke Osnabrück keine weiteren Gutachten oder Sonderuntersuchungen gefordert. Für den Fall der Lagerung von Diesel/Treibstoff sind die bestehenden Bestimmungen der Verordnung zu beachten, daraus folgt, dass bei Lagermengen über 100.000 Liter ein Standort der Tanks außerhalb des Schutzgebiets gefunden werden muss.
2. Hinsichtlich Gefahrgutlager wird auf die VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe, VAWS - Anlagenverordnung, vom 17. Dezember 1997, (GVBl. 1997 S. 549, 24.1.2006 S. 41) hingewiesen. Die dort genannten Vorgaben sind zu beachten. Ansonsten wird die Einrichtung eines solchen Lagers grundsätzlich für machbar gehalten. (siehe auch:

<http://www.netinform.de/Vorschriften/GW/VAwS/VAwS-Nds/VAwS-Nds.htm> oder dort: http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C539137_N11396_L20_D0_I598.html). Hinsichtlich Vollzugs dieser Verordnung ist ab bestimmten Größenordnungen das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt zuständig.

- Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens und im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung wird ein Boden-/Baugrundgutachten beauftragt. Soweit diese Ergebnisse vorliegen, werden sie den Beteiligten zur Verfügung gestellt. Aufgrund des Trinkwasserschutzes bzw. Schutzes des Grundwassers ist aber eine Versickerung ohnehin allenfalls begrenzt durchführbar.



4.3 Immissionsschutz

4.3.1 Schallimmissionen (Verkehr / Gewerbe)

Gewerbelärm

Von den gewerblichen Bauflächen des Plangebiets wirken Schallimmissionen auf die vorhandenen Wohngebäude in der Umgebung ein. Um für diese Wohngebäude einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, sind im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung die von den gewerblichen Bauflächen ausgehenden Schallimmissionen berechnet wor-

den und es wurden Vorschläge für die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln im Bebauungsplan aufgezeigt (siehe Anlage). Diese Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass eine völlig uneingeschränkte gewerbliche bzw. industrielle Nutzung der Plangebietsfläche nicht möglich ist.

Insbesondere der kleine Wohnsiedlungsbereich südöstlich des Plangebiets genießt aufgrund der Flächennutzungsplan-Darstellung als Wohnbaufläche besonderen Schutzanspruch vor Schallimmissionen und schränkt die gewerbliche Nutzung des Plangebiets ein. Gemäß der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – sind für diesen Bereich die Orientierungswerte für WA-Gebiete von 55 dB tags und 40 dB nachts anzusetzen. Für die Bauernschaft Natbergen gelten aufgrund der Zuordnung zum Außenbereich die etwas höheren Orientierungswerte für Misch- bzw. Dorfgebiete von 60 dB tags und 45 dB nachts.

Die Festsetzung bzw. Gliederung des Baugebiets mit Hilfe von flächenbezogenen Schallleistungspegeln bzw. Lärmemissionskontingenten im aufzustellenden Bebauungsplan wird zur Sicherstellung des Schallschutzes und Immissionsschutzanspruchs der umgebenden Bebauung als geeignetes Mittel angesehen, da er die Möglichkeit einer sinnvollen Lärmkontingentierung bietet, die sich auf mehrere Gewerbebetriebe verteilt. Ohne eine Verteilung (Kontingentierung) der zulässigen Schallimmissionen auf das gesamte Plangebiet kann es ansonsten im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu Problemen kommen, wenn durch die zuerst angesiedelten Betriebe das zulässige Lärmkontingent bereits ausgeschöpft wird.

Außerdem bietet der flächenbezogene Schallleistungspegel eine größtmögliche Flexibilität für die Betriebe im Hinblick auf ggf. zu treffende bauliche oder sonstige Maßnahmen wie z.B. die Abschirmung durch eine entsprechende Baukörperstellung, schallgedämmte Gebäudefassaden, Lärmschutzwände oder -wälle oder aber auch betriebsorganisatorische Maßnahmen wie z.B. eine Einschränkung der Nachtarbeit. Eine größtmögliche Flexibilität ist vor allem deshalb gewünscht, da Art, Größe, u.ä. der zukünftigen Betriebe derzeit überwiegend noch nicht bekannt ist.

In Anlehnung an die in der Schrift „Schutz vor gewerblichen Schallimmissionen in der Bauleitplanung“ aufgeführten möglichen Flächennutzungen bei bestimmten FSP sind für die einzelnen Teilbereiche des Gewerbegebiets unterschiedlich stark eingeschränkte FSP festgesetzt. Je näher die gewerblichen Bauflächen an die o.g. schützenswerten Nutzungen heranreichen, desto niedriger wurden die FSP angesetzt.

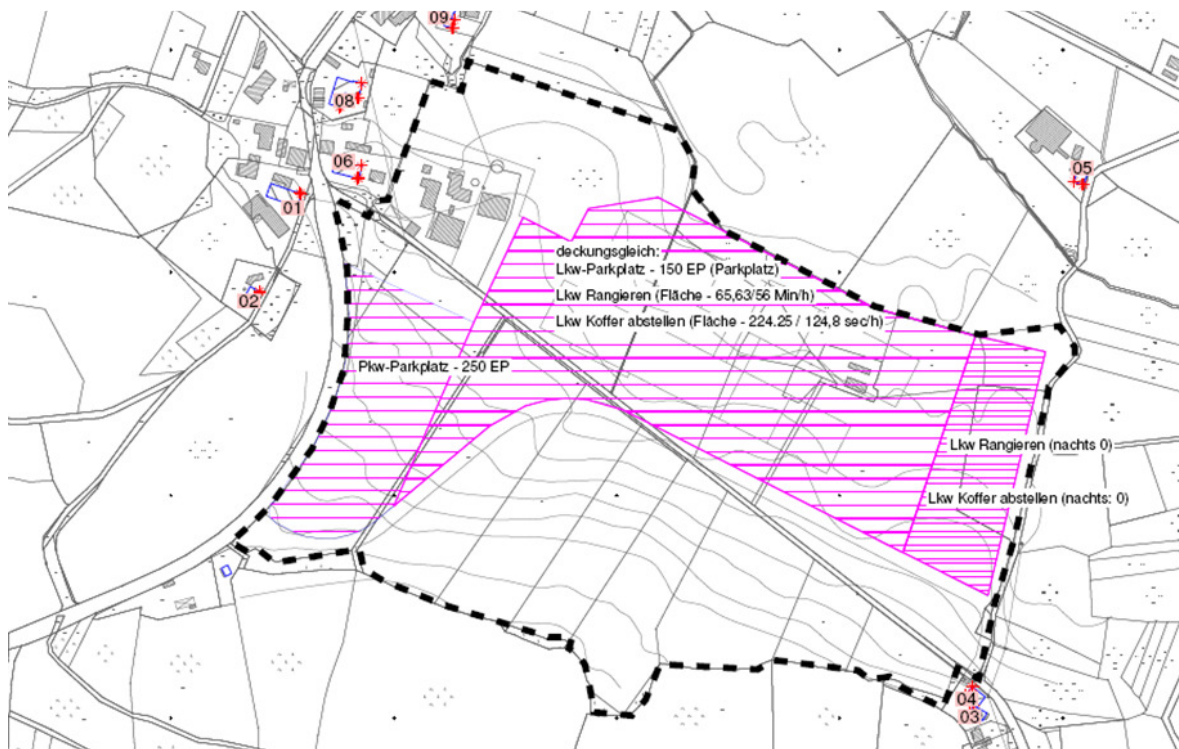
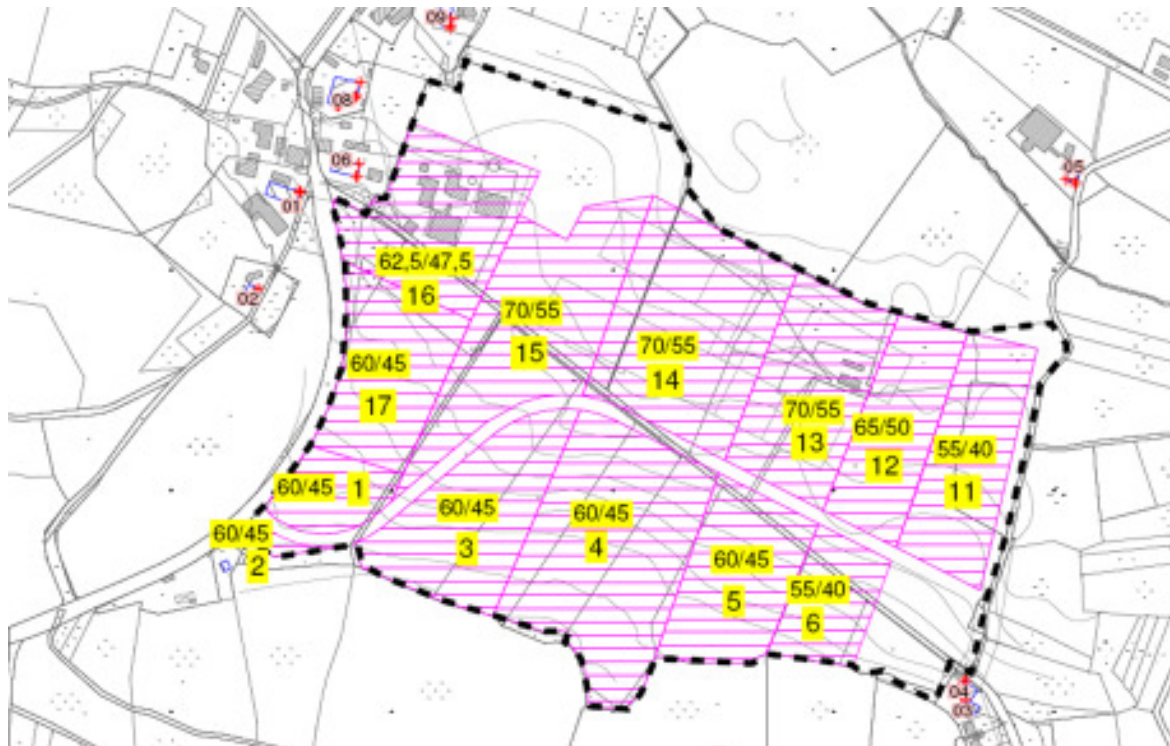
Folgende Flächennutzungen sind bei entsprechenden FSP möglich:

- 65 dB(A)/m²: Uneingeschränktes GI-Gebiet
- 60 dB(A)/m²: Weitgehend uneingeschränktes GI-Gebiet (ausgenommen lediglich Großanlagen z.B. der petrochemischen und der Montanindustrie oder Werften und ähnliche Hafennutzungen)
- 55 dB(A)/m²: Eingeschränktes GI-Gebiet (keine generelle Nutzungseinschränkung, aber erhöhte Anforderungen an den Schallschutz in Bezug auf die Ausbildung baulicher Anlagen)
- 50 dB(A)/m²: GE-Gebiet (in Einzelfällen auch GI-Nutzung möglich)
- 45 dB(A)/m²: Eingeschränkte GE-Gebiete oder MI-Gebiet
- 40 dB(A)/m²: keine GE-Nutzung möglich

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die flächenbezogenen Schallleistungspegel „effektive Werte“ darstellen. Der tatsächliche Schallleistungspegel kann um das

Maß erhöht werden, das sich z.B. durch eine Abschirmung durch die Gebäude, durch Lärmschutzwände, durch die Wahl entsprechender Baustoffe oder sonstige technische Vorkehrungen ergibt.

Die Vorüberlegungen und Berechnungen zum Schallschutz zeigen, dass ein gewisses Konfliktpotential besteht, das aber durch eine maßvolle Einschränkung der gewerblich-industriellen Nutzung (die dennoch eine realistische Ausübung des geplanten Speditionsbetriebes zulässt) gelöst werden kann (siehe Anlage: „Schalltechnische Beurteilung“).



Verkehrslärm

Da vorgesehen ist, das Gewerbegebiet im Süden von der K 321 „Lüstringer Straße“ aus zu erschließen und der überwiegende gewerbliche Verkehr die südlich gelegene Autobahn zum Ziel hat, werden keine bestehenden Wohngebiete oder sonstigen Siedlungsbereiche, wie z.B. die vorhandene Bauernschaft Natbergen, durchfahren.

Deshalb sind Immissionsschutzkonflikte durch Verkehrslärm auf den öffentlichen Straßen nicht zu erwarten.

Das unmittelbar südwestlich des Plangebietes außerhalb gelegene einzelne Gebäude wurde zeitweise zu Wohnzwecken genutzt, steht aber überwiegend leer. Soweit hier ein Immissionsschutzanspruch besteht, kann dieser über aktive Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden.

4.3.2 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen, die in nennenswertem Umfang Intensivtierhaltung betreiben. Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Bereich der Bauernschaft Natbergen sind bereits heute durch die vorhandenen Wohngebäude in diesem Bereich eingeschränkt.

Das Untersuchungsgebiet, sowie die Streusiedlungen „Natbergen“ und „Eistrup“ grenzen unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen; die aus ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung resultierenden Immissionen – insbesondere zur Aussaat im Frühjahr und zur Ernte im Herbst - sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

Grundlegende Immissionskonflikte durch Gerüche aus der Landwirtschaft sind somit nicht zu erwarten.

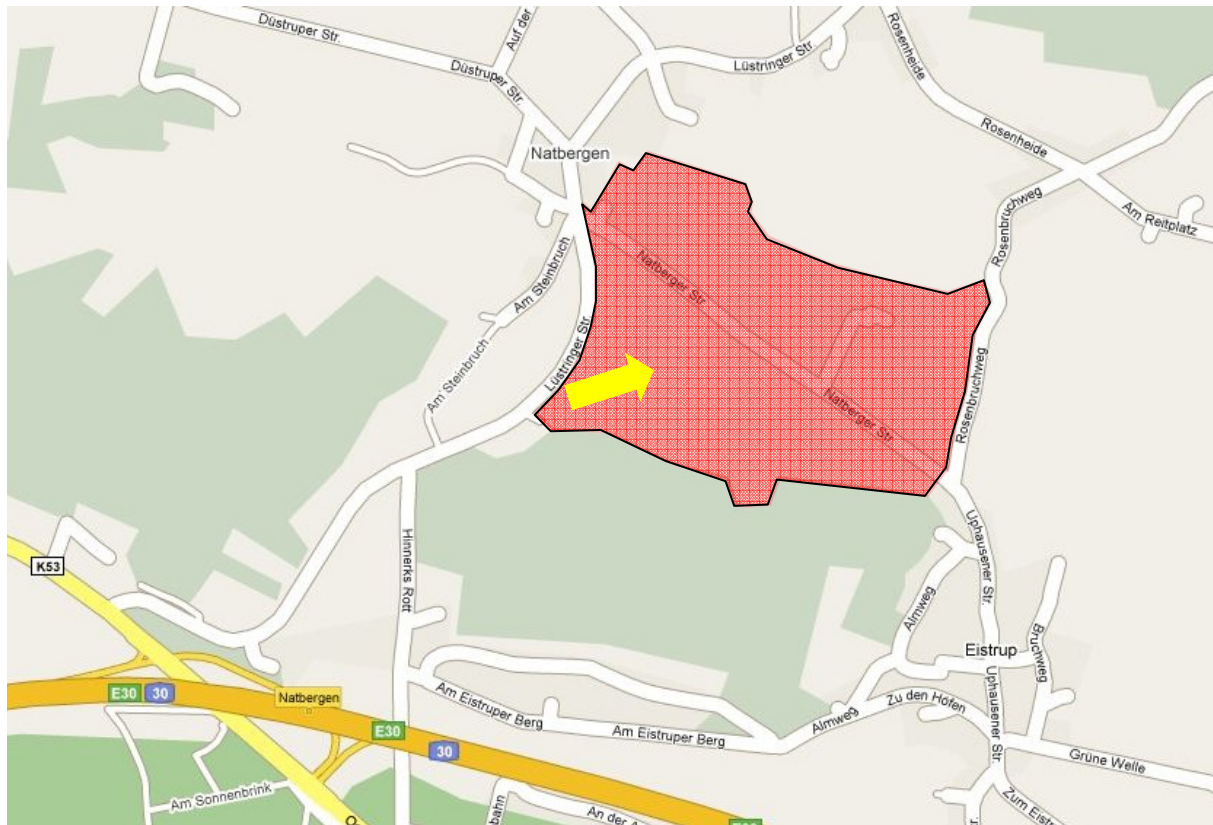
4.4 Erschließung

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

4.4.1.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Über die angrenzende K 321 „Lüstringer Straße“ ist das Plangebiet mit dem vorhandenen Verkehrsnetz verknüpft. Der neu zu bildende Knotenpunkt der Natberger Straße mit der K 321 im Südwesten des Planungsraums (nach vorliegendem Konzept) muss hinsichtlich der Knotenpunktsform verkehrstechnisch untersucht werden, ist aber nach vorliegenden Abstimmungen mit dem Landkreis Osnabrück grundsätzlich umsetzbar.

Klärungsbedürftig ist noch die bestehende Erschließung der Hofstelle und des hier ansässigen Lohnunternehmens im Bereich der jetzigen Anbindung der Natberger Straße. Hier wird nach erster Einschätzung eine private Zufahrt zu diesem Betrieb verbleiben müssen, die ggf. noch optimiert werden kann. Eine Erschließung dieses Bereichs über die neue Trassierung der Natberger Straße wird nicht möglich sein.



Verkehrliche Erschließung

Die ca. 1,5 km südlich gelegene Autobahn BAB A 30 ist auf kurzem Wege erreichbar.

Deshalb ist das Plangebiet aus verkehrlicher Sicht ausgezeichnet für die Ausweisung als transportorientierter Gewerbe- und Industriestandort geeignet.

Der Einmündungsbereich K 321 „Lüstinger Straße“ / K 53 „Meller Landstraße“ ist derzeit aus verkehrlicher Sicht als „nicht optimal“ zu bezeichnen. Aufgrund der Topographie sind die Sichtverhältnisse in die übergeordnete Straße und damit die Verkehrssicherheit eingeschränkt.

Auch die relativ kurze Entfernung von dieser Einmündung zur Autobahnauffahrt ist in verkehrlicher Hinsicht ungünstig.

Ein verkehrlicher Ausbau bzw. Umbau dieses Bereichs ist daher im weiteren Verfahren zu prüfen.

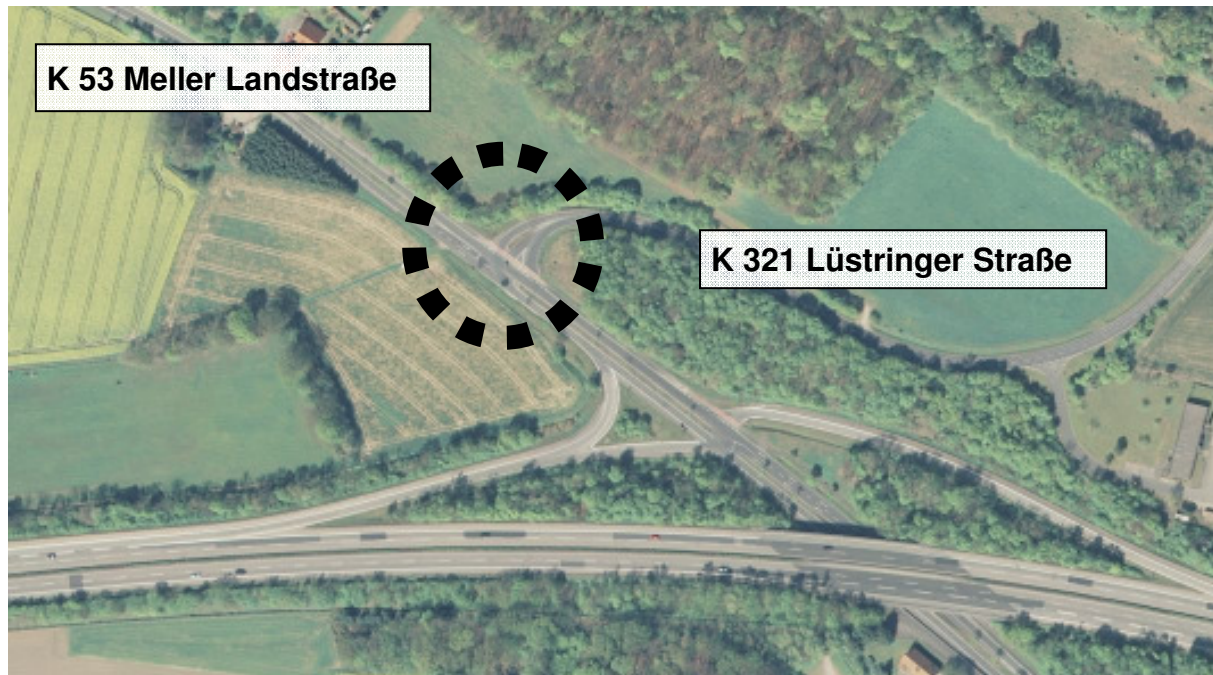


Abb. 7: Einmündungsbereich K 53 „Meller Landstraße“ und K 321 „Lüstringer Straße“

4.4.1.2 Innere Erschließung

Durch das Untersuchungsgebiet führt die „Natberger Straße“, die die Bauernschaft „Natbergen“ und den kleinen Wohnsiedlungsbereich „Eistrup“ verbindet. Diese verkehrliche Verbindung muss prinzipiell auch zukünftig bestehen bleiben, um die Erreichbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sicherzustellen und die Vernetzung der einzelnen Siedlungsbereiche zu gewährleisten.

Voraussetzung für die Ansiedlung des Speditionsbetriebes ist allerdings eine Anpassung der Straßenführung an den erforderlichen Zuschnitt der Industriegebietsfläche. Außerdem sollte die Anbindung dieser inneren Erschließungsstraße an die K 321 „Lüstringer Straße“ so weit wie möglich nach Süden verlegt werden, um einerseits die notwendigen großflächig zusammenhängenden Industriegebietsflächen für den Speditionsbetrieb zu ermöglichen, andererseits aber auch um Immissionskonflikte in der Bauernschaft Natbergen zu vermeiden. Dies ist zudem sinnvoll, da die Fahrtrichtung des LKW-Verkehrs nach Süden – zur Autobahn hin – ausgerichtet ist.

Um sicherzustellen, dass der gewerbliche Schwerlastverkehr nicht nach Osten – in Richtung des Wohnsiedlungsbereichs „Eistrup“ abfließt und dort unzulässige Störungen der Wohnruhe sowie Verkehrsgefährdungen verursacht – ist innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets eine Wendemöglichkeit vorzusehen. Der Wendepunkt muss so dimensioniert sein, dass das größte nach der Straßenverkehrsordnung zugelassene Fahrzeug (Sattelzug) dort ohne zu Rangieren wenden kann.

Die Durchfahrt für Lkw in Richtung „Eistrup“ kann darüber hinaus durch eine entsprechende Beschilderung und bauliche Maßnahmen, z.B. eine Änderung des Straßenbelags, eine Aufpflasterung o.ä. unterbunden werden.

Somit ergeben sich folgende wesentliche Anforderungen an die zukünftige Erschließung des Gewerbe- und Industriegebiets:

- Um Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung der Bauernschaft Natbergen zu vermeiden sollte die Gewerbegebietszufahrt an der „Lüstringer Straße“ in Richtung Autobahn verlegt werden.
- Um Industrie- und Gewerbegebietsgrundstücke in der erforderlichen Größe und Zuschnitt zu ermöglichen, muss die „Natberger Straße“ zurückgebaut und durch eine neue Straßenführung (Planstraße) ersetzt werden.
- Anschluss der durch das Gewerbegebiet führenden „Planstraße“ an die „Uphausener Straße“ um die Verkehrsverbindung zwischen Natbergen und Eistrup weiterhin zu gewährleisten.
- Um die Streusiedlung Eistrup von zusätzlichem gewerblichem Durchgangsverkehr zu schützen ist innerhalb der Planstraßenführung eine Wendemöglichkeit für Lkw vorzusehen.
- Für den neuen Knotenpunkt zur Anbindung an die K 321 ist eine verkehrstechnische Untersuchung zur Bestimmung der hier erforderlichen Knotenpunktlösung gefordert.

4.4.2 Technische Erschließung

4.4.2.1 Elektrizität, Gas, Wasser, Telekommunikation, u.ä.

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Trinkwasser, Telekommunikationsleitungen, u.ä. kann durch Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Zur Trinkwasserversorgung ist in Vorgesprächen festgestellt worden, dass eine grundsätzliche Versorgung auch über die Stadtwerke Osnabrück möglich erscheint, hier ist allerdings ein Planungs- und Realisierungszeitraum von rd. 1 Jahr zu beachten.

4.4.2.2 Oberflächenentwässerung

Durch die vorgesehene Bebauung entsteht auf Grund der zu erwartenden Flächenversiegelung ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Um die Grundlagen hierfür zu klären und einen ersten konzeptionellen Planungsansatz aufzuzeigen, ist eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung erarbeitet worden (siehe Anlage).

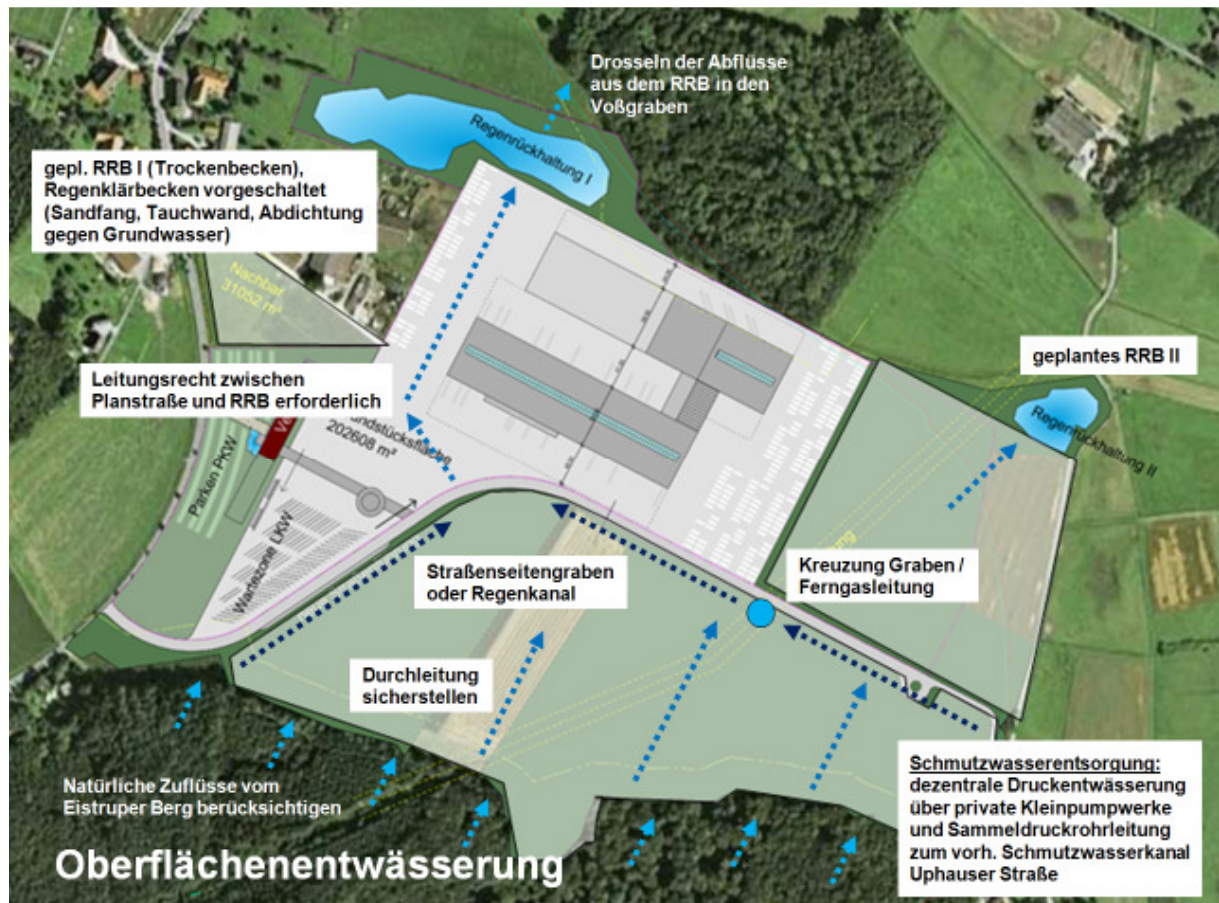
Bodenuntersuchungen, die Aufschluss über die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds geben können, sind in Auftrag gegeben; Ergebnisse liegen allerdings bislang noch nicht vor. Deshalb wurde für die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zunächst davon ausgegangen, dass keine Versickerung möglich ist. Sofern diesbezüglich im weiteren Verfahren andere Erkenntnisse vorliegen, wäre dies bei der wasserwirtschaftlichen Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Unter diesen Voraussetzungen kommt die wasserwirtschaftliche Voruntersuchung zu dem Ergebnis, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig in einem Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets zurückgehalten werden kann. Aufgrund der notwendigen Flächengröße für das Regenrückhaltebecken sind hier Konflikte mit dem Zuschnitt des

Industriegebiets nicht ausgeschlossen. Dies ist im weiteren Verfahren noch im Detail zu überprüfen. Generell scheint dieser Lösungsansatz allerdings realisierbar zu sein.

Sollte die v.g. Konfliktsituation nicht aufzulösen sein, kann alternativ ein zweites, kleineres Regenrückhaltebecken im Nordosten des Gebiets angelegt werden, was allerdings gegenüber der erstgenannten Lösung unwirtschaftlicher ist (Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand, etc.). Für diese Lösung könnte allerdings eine notwendige Teilung auch im Hinblick auf eine abschnittsweise Realisierung sprechen.

Beide Optionen sind im weiteren Planungsprozess zu optimieren.



4.4.3 Schmutzwasserentsorgung

Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung wurde auch geprüft, welche Möglichkeiten zur Schmutzwasserentsorgung bestehen. Danach kann die Schmutzwasserentsorgung in Form einer dezentralen Druckentwässerung erfolgen. Das anfallende Abwasser über eine Sammeldruckrohrleitung in südöstliche Richtung abgeführt und an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Wohnsiedlung „Eistrup“ angeschlossen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, einen Teil des anfallenden Schmutzwassers nach Nordwesten in das Stadtgebiet von Osnabrück abzuleiten und dem dortigen Klärwerk zuzuführen. Entsprechende Vorabstimmungen mit der Stadt Osnabrück haben bereits stattgefunden.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist noch abschließend zu klären, welche Form der Schmutzwasserentsorgung technisch und wirtschaftlich am sinnvollsten ist. Erkennbar ist schon jetzt, dass bezüglich der Schmutzwasserentsorgung nicht mit grundsätzlichen Problemen zu rechnen ist.

4.5 Natur und Landschaft

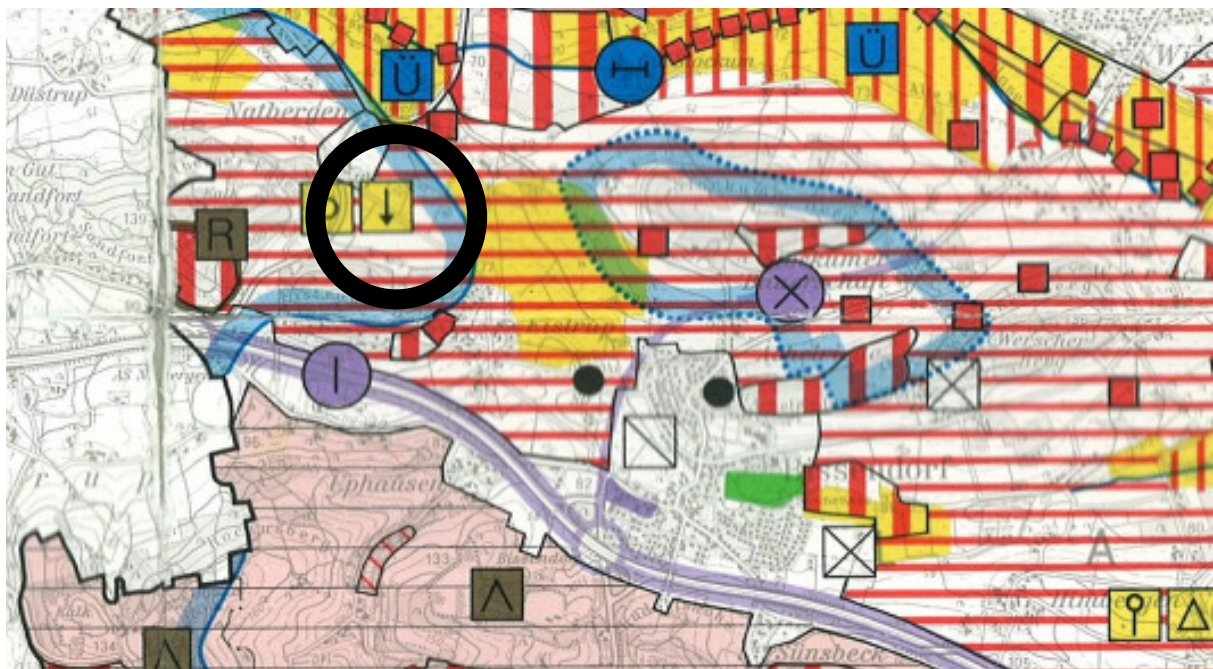
4.5.1 Bestandssituation

Das Plangebiet ist derzeit bis auf ein alleinstehendes Wohngebäude unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich - überwiegend als Acker, teils als Grünland - genutzt. Innerhalb des Plangebiets sind keine naturräumlichen Besonderheiten erkennbar.

Im Süden grenzen die Waldflächen vom „Eistruper Berg“ und im Norden die Waldflächen des „Rosenbruch“ an das Untersuchungsgebiet. Hierbei handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Dies wird durch die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für Wald“ unterstrichen. Deshalb sind zwischen Wald und Bebauung entsprechende Schutzabstände – in der Regel 30 m – einzuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Errichtung von Gebäuden nicht zulässig. Dies dient einerseits dem Schutz der Waldflächen, z.B. vor Funkenflug o.ä. und andererseits dem Schutz der Bebauung, z.B. vor umstürzenden Bäumen.

4.5.2 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück

Nach dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück von 1993 liegt das Plangebiet in einem Bereich, der für die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet empfohlen wird. Ein rechtsverbindlich festgesetztes Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 NNatG besteht in diesem Bereich nicht.



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück

Im Landschaftsrahmenplan wird weiterhin als planerisches Ziel die „Minderung der Gütleaufbringung“ sowie die „Minderung des Pestizid- und Düngereinsatzes“ gefordert. Außerdem die „Konkretisierung von Auflagen in vorhandenen Wasserschutzgebieten“ und im angrenzenden Bereich am Rosenbruchweg die „Förderung extensiver Grünlandbewirtschaftung“. Diese Aussagen des Landschaftsrahmenplanes stehen nicht im grundsätzlichen Widerspruch zur Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets.

4.5.3 Landschaftsplan der Gemeinde Bissendorf

Im Landschaftsplan der Gemeinde Bissendorf von 1995 sind für das Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

- **Landschaftsökologische Raumeinheiten:** Moränen-Hügelland; wellige bis hügelige Bereiche + Hanglagen mit meist silikatischem Lockergestein, häufig mit Plaggenauflage
- **Wasser:** vorhandenes Wasserschutzgebiet; Grundwasserneubildungsrate Stufe IV (300 bis 400 mm/a), keine Fließgewässer innerhalb des Plangebiets
- **Boden:** überwiegend ohne Aussagen; ein kleiner Teilbereich im Nordosten ist als „trockener, nährstoffarmer und saurer Boden (mittlerer und tiefer Podsol)“ sowie als potentiell stark durch Winderosion gefährdeter Bereich“ gekennzeichnet.
- **Klima / Luft:** keine Aussagen
- **Biotoptypen:** überwiegend Acker / teils Grünland, Gehölzgruppe an dem vorhandenen Wohngebäude
- **Arten und Lebensgemeinschaften:** keine Aussagen
- **Schutzgebiete / schutzwürdige Bereiche:** keine Aussagen
- **Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft:** keine Aussagen

In der **Konfliktkarte** des Landschaftsplanes ist lediglich die ackerbauliche Nutzung in einem Wasserschutzgebiet genannt.

Als **Maßnahmen und Empfehlungen** sind im Landschaftsplan dargestellt:

- Begrünung von Gehöften
- Umweltgerechte Düngung
- Alleepflanzung an der „Natberger Straße“
- Feldheckenpflanzung zwischen Bereichen mit ackerbaulicher und Grünlandnutzung
- Entwickeln eines Waldmantels (teilweise)

Diese Analyse der vorliegenden Unterlagen zeigt, dass das Konfliktpotential in Bezug auf die Belange von Natur und Landschaft relativ gering erscheint.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird sich in erster Linie auf die Neuversiegelung bislang un bebauter natürlicher Böden beziehen und erscheint nach erster Einschätzung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar (siehe nachfolgende Erläuterungen).

4.5.4 Anforderungen an naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen

Im Falle der Weiterverfolgung der Planung sowie Umsetzung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet bzw. bewirkt. Nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind hier neben Maßnahmen im Gebiet weitere Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen bzw. schon im Bauleitplanverfahren nachzuweisen.

Mit dem Bauleitplanverfahren ist auch deren Realisierungsfähigkeit nachzuweisen, insoweit auch im Hinblick auf den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Zu dieser Phase der Planung ist eine Eingriffsbilanzierung noch nicht erstellt worden. In Anlehnung an das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück kann allerdings bei Annahme des Ist-Zustandes = Ackerflächen und einer naturschutzfachlichen Aufwertung außerhalb auf anderen Flächen um den Wertfaktor 1 jedoch unterstellt werden, dass bei einer Plangebietsgröße von rd. 40 ha, einem angenommen Versiegelungsgrad von 80% ein externer Flächenbedarf von rd. 30 ha benötigt würde, wenn ein Ausgleich in dieser Form erfolgen sollte bzw. nur in dieser Form möglich wäre.

Da dieses mit einem weiteren Flächenverlust für die örtliche Landwirtschaft in der genannten Größenordnung einhergehen würde, sind alternative Möglichkeiten zu prüfen.

Seitens der Gemeinde Bissendorf bestehen Überlegungen, die Renaturierung des Rosenmühlenbachs, der in unmittelbarer Nähe des Plangebiets verläuft, als langfristig angelegte Maßnahme umzusetzen. Hierfür ist abzustimmen, ob als naturschutzfachlicher Ausgleich auch eine Geldzahlung für ein solches Projekt in Betracht kommen kann und wie dieses in den Kontext einer Eingriffsbilanzierung einzustellen wäre.

Hier sind weitere Optionen im Falle der Weiterverfolgung der Planung zu eruieren, da auch die Belange der Landwirtschaft insgesamt im Rahmen der Gesamtabwägung zu berücksichtigen sind.

4.6 Sonstiges

4.6.1 Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Bissendorf sind innerhalb des Plangebiets keine denkmalgeschützten Gebäude, Bodendenkmäler oder Naturdenkmäler bekannt.

4.6.2 Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Gemeinde Bissendorf sind innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung keine Altlasten, Altstandorte, o.ä. vorhanden.

5 Zusammenfassende Bewertung / Planungsempfehlung

Bei zusammenfassender Betrachtung der Untersuchungsergebnisse ist festzustellen, dass der Standort Bissendorf-Natbergen gut für die Ausweisung als transportorientierter Gewerbe- und Industriestandort geeignet ist.

Insbesondere die kurze Entfernung zur Autobahn sowie das geringe naturschutzfachliche Konfliktpotential sprechen für diesen Standort.

Einer etwas intensiveren Auseinandersetzung in der Bauleitplanung bzw. in der Abwägung bedürfen sicherlich die Abstimmung auf die Ziele der Raumordnung und das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Bereich „Eistrup“. Gleiches gilt für die Fragestellungen des naturschutzfachlichen Ausgleichs bzw. der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft hinsichtlich Minimierung des Flächenentzugs für die Landwirtschaft.

Für das Bauleitplanverfahren sollten vor allem auch die vorangegangenen Bemühungen und die Prüfung von Alternativstandorten für das anzusiedelnde Speditionsunternehmen in Os-nabrück und in den anderen Umlandgemeinden aufgezeigt bzw. dokumentiert werden. In dem Mangel an realisierbaren Standortalternativen sehen wir für die Abwägung ein ausgesprochen schwerwiegendes Argument gegenüber den potentiellen Planungskonflikten am Standort Bissendorf-Natbergen, die – wie aufgezeigt – mit vertretbarem Aufwand lösbar sind.

Deshalb empfehlen wir, die Bauleitplanung für diesen Standort in Angriff zu nehmen. Nach erster Einschätzung der hier vorgelegten Untersuchung ist dieser Standort geeignet und planungsrechtlich umsetzbar, wobei die grundsätzliche Abwägung aller einzustellenden Belan-ge erst im Rahmen der Bauleitplanverfahren durchgeführt werden kann.

Für die weiteren Entscheidungen ist zudem zu beachten, dass ein Planungszeitraum von 1,5 bis 2 Jahren realistisch erscheint.

Wallenhorst, 2008-12-15
INGENIEUR**PLANUNG**