

Ganderkesee, 02.12.2021

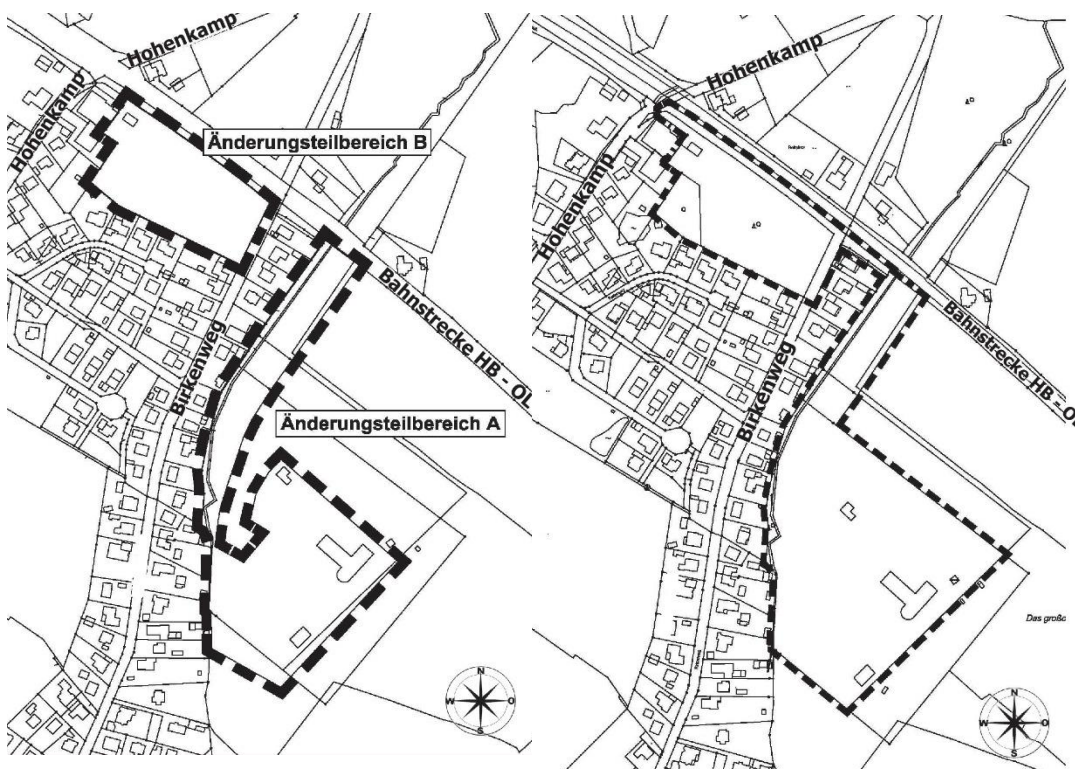
## BEKANNTMACHUNG

### 131. Änderung des Flächennutzungsplanes; Bebauungsplan Nr. 264 – Rethorn „Birkenweg“

#### - Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ganderkesee hat in seiner Sitzung am 06.10.2021 beschlossen, die Verfahren zur 131. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264 – Rethorn „Birkenweg“ durchzuführen. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des bestehenden Seminarhauses in Seniorenwohnungen und eine Tagespflege sowie für die Errichtung eines Neubaus für eine Intensivpflegeeinrichtung. Weiterhin sollen die im nordwestlichen Teilbereich vorhandene Buswendeschleife und die umliegenden Waldflächen planungsrechtlich gesichert werden. Die Entwürfe der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 264 werden einschließlich Begründungen und Umweltberichten öffentlich ausgelegt. Die jeweiligen Geltungsbereiche der Planungen sind in den nachstehenden Übersichtskarten gekennzeichnet (Kartengrundlage: Geobasisdaten der LGLN.)

#### 131. Änderung des Flächennutzungsplanes      Bebauungsplan Nr. 264



Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen wird gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt.

Die Planunterlagen können in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 28.01.2022 unter folgender Adresse über das Internet eingesehen werden:

<https://www.gemeindeganderkesee.de/bauleitplanverfahren.html>

Zusätzlich liegen die Unterlagen während des oben genannten Zeitraumes im Rathaus Ganderkesee, Mühlenstraße 2, Zimmer 217 zu den folgenden üblichen Geschäftszeiten zur Einsichtnahme öffentlich aus:

montags bis freitags	von 08.00 bis 12.00 Uhr
zusätzlich montags und dienstags	von 14.00 bis 16.00 Uhr
bzw. donnerstags	von 14.00 bis 18.00 Uhr

Es wird darauf hingewiesen, dass der Zutritt zum Rathaus in Abhängigkeit von der jeweiligen Pandemiesituation und aktuellen Corona-Verordnung ggf. nur unter Einhaltung bestimmter Auflagen möglich ist. Derzeit gilt die 3G-Regel, das bedeutet, dass lediglich Personen, die entweder geimpft, genesen oder getestet sind, unter Vorlage des entsprechenden Nachweises Zutritt zum Gebäude erhalten. Sofern beabsichtigt ist, die Unterlagen vor Ort einzusehen, wird zudem ausdrücklich empfohlen, telefonisch unter 04222/44-605 oder per E-Mail unter t.helmers@ganderkesee.de einen Termin abzustimmen. Es wird ergänzend die Möglichkeit angeboten, die Inhalte der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 264 telefonisch zu erörtern.

In den Entwürfen der 131. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 264 einschließlich Begründungen mit Umweltberichten sind folgende Informationen zum derzeitigen Zustand und zur Entwicklung enthalten:

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Bestand: Biotoptypenkartierung (insbesondere: Seminargebäude und Nebenanlagen, Alter Landschaftspark, Bodensaurer Buchenwald lehmiger Böden des Tieflands ilexreich, Naturnaher Tieflandbach mit Sandsubstrat, Fichtenforst, Lärchenforst, Laubwald-Jungbestand, Adlerfarnflur auf Sand- und Lehmböden, Rubus-/Lianengestrüpp, Allee/Baumreihe, Birken- und Zitterpappel-Pionierwald, Weiden-Pionierwald, Rote-Liste-Arten Lorbeerweide und Ilex, Sandacker, markante Einzelbäume, Gewerbegebiet, Parkplatz)

Entwicklung: Verlust von Biotopstrukturen und Lebensräumen, erhebliche Beeinträchtigung

### **Schutzgut Boden**

Bestand: Bodentypen Mittlerer Plaggenesch, Mittlerer Gley-Podsol, Mittlerer Pseudogley-Podsol, Tiefer Kolluvisol, geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit

Entwicklung: Neuversiegelung von Grundflächen, Verlust von Bodenfunktionen

### **Schutzgut Wasser**

Bestand: Informationen zu Grundwasser und Oberflächengewässer (Graben, Gewässer III. Ordnung)

Entwicklung: Reduzierung der Grundwasserneubildung, Rückhaltung des Niederschlagswassers

### **Schutzgüter Luft/ Klima**

Bestand: Klimaausgleichsfunktion aufgrund des Baumbestandes, keine besondere örtliche Belastung

Entwicklung: Veränderung des Kleinklimas, Verringerung der Verdunstung durch Versiegelung, erhebliche Beeinträchtigung unwahrscheinlich

### **Schutzgut Landschaft**

Bestand: keine Prägung auf oder durch die Landschaft aufgrund umgebender Gehölze

Entwicklung: stärkere Prägung durch Neubebauung direkt vor Ort, Erhalt der einrahmenden Gehölzbestände, keine erhebliche Beeinträchtigung

### **Schutzgut Mensch**

Bestand: Seminarhaus, erhebliche Nachtbelastung durch Bahnlärm

Entwicklung: temporäre Belästigung während der Bauphase, keine erhebliche Beeinträchtigung durch Betrieb der neuen Nutzung, Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bestand: keine relevanten Kultur- und Sachgüter

Entwicklung: keine Auswirkungen

Hinweise zu Wechselwirkungen, zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, FFH Verträglichkeit

Neben den Entwürfen der 131. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 264 einschließlich Begründungen und Umweltberichten sind als umweltbezogene Informationen verfügbar:

<b>Art der vorhandenen Informationen</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB	Landkreis Oldenburg	<u>Raumordnung:</u> Waldränder, Waldabstand <u>Artenschutz:</u> Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Vögel, Käfer <u>Naturschutz:</u> Biotope, Wald, historischer Waldstandort <u>Wasserwirtschaft:</u> Graben, Abwasserbeseitigung <u>Denkmalschutz:</u> Bodendenkmale <u>Brandschutz:</u> Löschwasserversorgung
	EWE Netz	Versorgungsleitungen
	Nds. Landesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit, Dezernat Binnenfischerei – Fischereikundlicher Dienst	Schutz von Gewässern
	Nds. Landesforsten - Forstamt Ahlhorn	Wald, Graben
	Ochtumverband	Regenwasserversickerung
	Freiwillige Feuerwehr Schierbrok-Schönemoor	Löschwasserversorgung
	Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie	Bodendenkmale
	Deutsche Bahn AG	Lärmimmissionen
	Nds. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Bodenschutz: seltene Böden Plaggenges, Alte Waldstandorte

<b>Art der vorhandenen Informationen</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
	OOWV	Ver- und Entsorgungsleitungen
	Deutsche Telekom	Telekommunikationslinien
	Nds. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung - Kampfmittelbeseitigungsdienst	Kampfmittel
	Weitere Stellungnahmen ohne Anregungen	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB	Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen	
	Gemeinde Ganderkesee	Landschaftsplan 1993: Bestand, Ziele und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Landkreis Oldenburg	Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2021: Bestandsdarstellung des Zustandes von Natur und Landschaft, Zielkonzepte, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
	Nds. Bodeninformationssystem NIBIS	Boden
	Umweltkarten Niedersachsen	Schutzgebiete
	Volker Moritz, Sept. 2021	Floristische und faunistische Untersuchungen: Biotoptypen, Käfer, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und Brutvögel

<b>Art der vorhandenen Informationen</b>	<b>Urheber</b>	<b>Thematischer Bezug</b>
	ted GmbH, Nov. 2021	Schallimmissionsprognose
	Gruppe Ingenieurbau, Juni 2021	Geotechnisches Gutachten: Baugrunduntersuchung, Versickerungsmöglichkeiten
	Helmut Titschack, Nov. 2021	Bewertung der Waldfunktionen

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde vorgebracht werden. Nicht fristgemäß vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben. Für die 131. Änderung des Flächennutzungsplanes wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Sofern bei der Abgabe von Stellungnahmen in diesen Bauleitplanverfahren personenbezogene Daten verarbeitet werden, erfolgt dies auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 1 Buchstabe e der EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB. Personenbezogene Daten werden unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen und nur zum Zwecke der Bauleitplanverfahren verarbeitet. Weitere Informationen zum Datenschutz liegen mit den Planunterlagen öffentlich aus.

gez. Ralf Wessel

Ralf Wessel  
Bürgermeister