

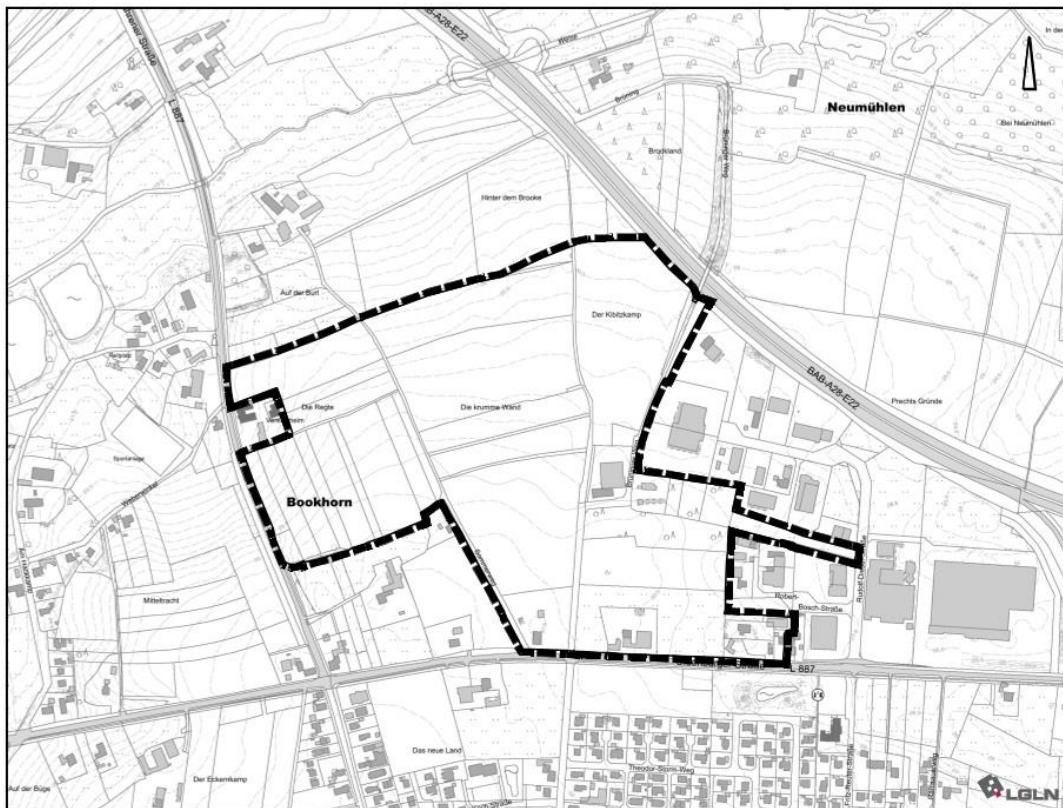
Ganderkesee, 06.10.2026

BEKANNTMACHUNG

137. Änderung des Flächennutzungsplanes; Bebauungsplan Nr. 271 – Bookhorn „Gewerbepark an der Welse“

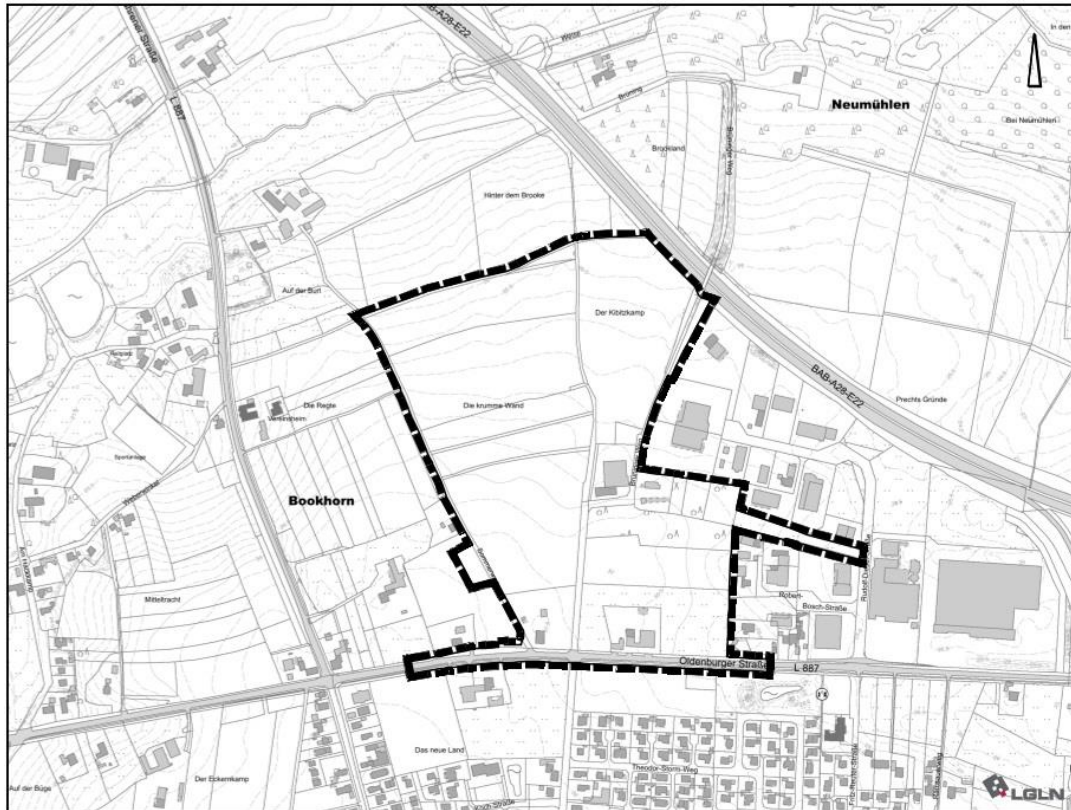
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Gewerbestandort in der Gemeinde Ganderkesee zu schaffen. Aktuell ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Geltungsbereich der 137. Flächennutzungsplanänderung ist im nachstehenden Lageplan gekennzeichnet und deckt einen größeren Flächenbereich ab (Kartengrundlage: Geobasisdaten der LGLN).



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271 – Bookhorn „Gewerke-
park an der Welse“ ist im nachstehenden Lageplan gekennzeichnet und stellt
die daraus zu entwickelnden Gewerbeflächen sowie die dazugehörige

Erschließung über die Oldenburger Straße (L887) dar (Kartengrundlage: Geobasisdaten der LGLN).



Die Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie allen vorliegenden Fachgutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2026 bis einschließlich 13.11.2026 unter folgender Adresse über das Internet veröffentlicht:

<https://ganderkesee.planungsbeteiligung.de/planfaelle/list.asp>

Zusätzlich liegen die Planunterlagen während des vorgenannten Zeitraumes im Rathaus Ganderkesee, Mühlenstraße 2, Zimmer 206 während der Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Für Rückfragen steht Frau Lohreit telefonisch unter 04222/44-601 oder per E-Mail unter r.lohreit@ganderkesee.de gerne zur Verfügung.

In den Entwürfen zum Bebauungsplan Nr. 271 - Bookhorn „Gewerbepark an der Welse“ und zur 137. Flächennutzungsplanänderung einschließlich

Begründung mit Umweltbericht sind folgende Informationen zum derzeitigen Zustand und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten:

Schutzgut Tiere und Pflanzen Bestand: Biototypenkartierung (vorwiegend Ackerflächen, daneben auch Grünland, flächen- und linienhafte Gehölze, Waldflächen sowie bestehende Siedlungsflächen), Faunagutachten (Brutvögel: überwiegend ökologisch anspruchslose Arten, daneben Feldlerche, Goldammer, Trauerschnäpper, Star und Rauchschwalbe; Fledermäuse: Quartierverdacht für drei Breitflügelfledermäuse und acht Zwergfledermäuse).

Entwicklung: Ausweisung als Gewerbe- und Industriegebiete mit randlichen Eingrünungen, Öffentliche Grünflächen mit Gehölzerhalt bzw. Pflanzgeboten, Erhalt von Waldflächen, Fläche für die Landwirtschaft, Öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Verkehr, Parkplatz), Flächen für die Wasserwirtschaft, Fläche für Ver- und Entsorgung, Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr). Es wird ein Eingriff ausgelöst.

Schutzgut Fläche und Boden Bestand: Überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung, teilweise bereits versiegelt, teilweise planungsrechtlich durch Bebauungsplan Nr. 278 gesichert. Bodentyp: Teils Mittlerer Pseudogley-Podsol, teils schutzwürdiger Boden (Plaggenesch) Entwicklung: Großflächige Versiegelungen mit Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden, es wird ein Eingriff ausgelöst.

Schutzgut Wasser Bestand: Informationen zu Grundwasser und Oberflächengewässer; Entwicklung: Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant. Keine erhebliche nachteilige Auswirkung

Schutzgüter Luft/ Klima Bestand: keine besondere örtliche klimatische und lufthygienische Belastung; Entwicklung: Entwicklung eines Gewerbeparks, großflächiger Erhalt vorhandener Wald- und Gehölzbestände, darüber hinaus umfangreiche Anpflanzungen. Keine erhebliche nachteilige Auswirkung

Schutzgut Landschaft Bestand: Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar westlich an bestehende Gewerbenutzungen an. Im Süden landwirtschaftliche Nutzflächen und Hofstellen mit untergliedernden Gehölzbeständen sowie einem Waldbestand. Im Norden großflächig zusammenhängende Ackerflächen.

Entwicklung: Umsetzung eines Gewerbeparks mit umfangreichen Anpflanzgeboten und einer randlichen Eingrünung, keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Mensch Bestand: Überwiegend landwirtschaftliche Nutzung, einzelne Wohnnutzungen, Entwicklung: Umsetzung eines künftigen Gewerbeparks, Festsetzung von Lärmkontingenten, keine negativen Auswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Bestand: bestehende Gebäude und landwirtschaftliche Nutzflächen, Hinweise auf ein erhöhtes archäologisches Potenzial im Umfeld des Geltungsbereiches sowie im Geltungsbereich Entwicklung: keine Auswirkungen

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

Neben den Entwürfen zum Bebauungsplan Nr. 271 und zur 137. Flächennutzungsplanänderung sind als umweltbezogene Informationen verfügbar:

Art der vorhandenen Informationen	Urheber	Thematischer Bezug
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB	Landkreis Oldenburg	Fläche für Versorgungsanlagen ist zu konkretisieren und ggf. ebenfalls einzugrünen, öffentliche Grünflächen, Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen, detaillierte Beschreibung plangebietsinterner Maßnahmen, Wald, Betroffenheit von Plaggenesch, Ausgleichsfaktoren Eingriffsbilanzierung, Artenschutz (Fledermäuse),
	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	Bewertung der Bodenfunktionen, sparsamer Umgang mit Boden und Fläche, schutzwürdige Böden, Vermeidungsmaßnahmen, Kompensation, bodenkundliche Netzdiagramme, Baugrundverhältnisse, Salzabbaugerechtigkeiten, Erdölaltverträge, Rohstoffsicherungsgebiete
	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	Immissionsschutzrechtliches Gutachten
	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Kriegsluftbilddauswertung
	Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Neuenburg	Wald
	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	Empfehlung eines Geruchsimmissionsgutachtens,

Art der vorhandenen Informationen	Urheber	Thematischer Bezug
		planinterne Kompensationsmaßnahmen
	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege	Hinweise zu archäologischem Potenzial, Prospektion
	Ochtumverband (Wasser- und Bodenverband)	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an der Welse (Gewässer II Ordnung), Oberflächenentwässerung
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB	OOWV	Ver- und Entsorgungsleitungen des OOWV, Versorgungssicherheit
Folgende weitere umweltrelevante Informationen sind verfügbar:		
Fachgutachten und sonstige fachliche Ausführungen	NWP (2021/2023)	Biotoptypenplan (Stand September 2026)
	NWP (2023)	Faunistisches Gutachten – Brutvögel & Fledermäuse 2021/22 – zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 271 Bookhorn „Gewerbepark an der Welse“, Gemeinde Ganderkesee. Stand: 12.04.2023.
	Landkreis Oldenburg	Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2021 Bestandsdarstellung, Zielkonzepte, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	NIBIS-Kartenserver, Grundlagendaten zu Boden, Wasser und Klima/Luft

Art der vorhandenen Informationen	Urheber	Thematischer Bezug
	Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz	Umweltkarten Niedersachsen (Schutzgebiete)
	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	Grundlagenkarten
	Böker & Partner	Allgemeine Baugrunderkundung Durchführungsstudie Gewerbegebiet Bookhorn – Gemeinde Ganderkesee Orientierende Untersuchung – Stellungnahme
	Schmitz + Beilke Ingenieure GmbH	Geotechnisches Gutachten, Erschließung B-Plan Nr. 271 in Ganderkesee
	Wenker & Gesing	Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 271, Bericht Nr. 4728.1/03
	LWK Niedersachsen, Dr. Günter Kuhnt	Geruchsgutachten
	Ralf Bößmann Forstliche Dienstleistungen	Beurteilung der Wertigkeit der Waldfunktionen bei einer Waldumwandlung, Oktober 2021
	Bockermann Fritze (2026)	Entwässerungskonzept

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen bei der Gemeinde abgegeben werden. Diese sollen elektronisch übermittelt werden (direkt über die entsprechende Funktion auf der o. g. Internetseite der Planunterlagen oder per E-Mail an r.lohreit@ganderkesee.de). Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege abgegeben werden (z.B. schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift).

Nicht fristgemäß vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Flächennutzungsplanänderung unberücksichtigt bleiben.

Für die 137. 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 werden mit den Planunterlagen veröffentlicht.

gez.

Ralf Wessel
Bürgermeister

Bekanntmachung