

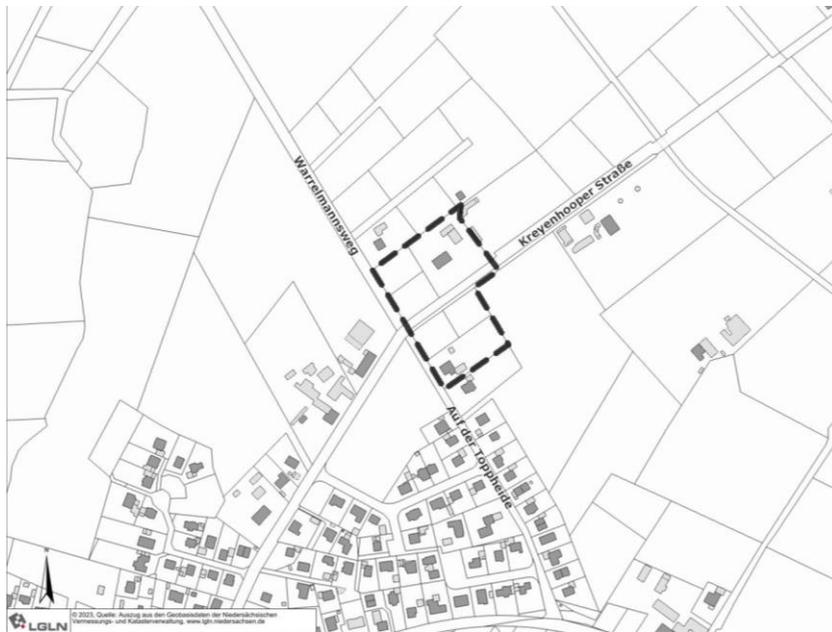
Ganderkesee, 13.11.2024

BEKANNTMACHUNG

138. Änderung des Flächennutzungsplanes; Bebauungsplan Nr. 272 – Neuenlande „Kreyenhooper Straße, Warrelmannsweg, Auf der Toppheide“

-erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)-

Die Entwürfe der 138. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 272 – Neuenlande „Kreyenhooper Straße, Warrelmannsweg, Auf der Toppheide“ wurde nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Daher werden die 138. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan einschließlich Begründungen und Umweltberichten gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Das Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern. Der Geltungsbereich beider Planungen ist in dem nachstehenden abgedruckten Lageplan gekennzeichnet (Kartengrundlage: Geobasisdaten der LGLN).



Die Planunterlagen werden in der Zeit vom 25.11.2024 bis einschließlich 03.01.2025 unter folgender Adresse über das Internet veröffentlicht:

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

Zusätzlich liegen die Planunterlagen während des vorgenannten Zeitraumes im Rathaus Ganderkesee, Mühlenstraße 2, Zimmer 208 zu den üblichen Geschäftszeiten

zur Einsichtnahme öffentlich aus. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Eggers telefonisch unter 04222/44-602 oder per E-Mail unter m.eggerts@ganderkesee.de gerne zur Verfügung.

In den erneuten Entwürfen zur 138. Flächennutzungsplan-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 272 Neuenlande - „Kreyenhooper Straße, Warrelmannsweg, Auf der Toppheide“ einschließlich Begründungen mit Umweltberichten sind folgende Informationen zum derzeitigen Zustand und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand: Biototypenkartierung (bestehende Wohnnutzungen, Intensivgrünland, Gartenstrukturen und Baumreihen aus z.T. Altbäumen), faunistische Gutachten zu Brutvögeln und Amphibien sowie zu Fledermäusen;

Entwicklung: Ausweisung als Wohngebiet mit Gehölzerhalt sowie Anpflanzflächen und öffentliche Verkehrsflächen

Schutzgut Fläche und Boden

Bestand: Nördlich und südlich der Kreyenhooper Straße bereits bestehende Wohnnutzungen, jeweils umgeben von Grünlandflächen und Gartenstrukturen.

Bodentyp: Tiefes Erdniedermoor, Hinweise auf potenziell sulfatsauren Boden;

Entwicklung: Erweiterung bestehender Versiegelungen, möglicherweise Betroffenheit sulfatsaurer Böden, Eingriff

Schutzgut Wasser

Bestand: Informationen zu Grundwasser und Oberflächengewässer;

Entwicklung: Errichtung unterirdischer Regenwasserspeicher, keine erhebliche nachteilige Auswirkung

Schutzgüter Luft/ Klima

Bestand: keine besondere örtliche klimatische und lufthygienische Belastung;

Entwicklung: Ausweisung eines Wohngebietes, keine erhebliche nachteilige Auswirkung

Schutzgut Landschaft

Bestand: Wohnnutzungen mit Grünlandflächen und Heckenstrukturen am Siedlungsrand;

Entwicklung: Ausweisung eines Wohngebietes, Übernahme der prägenden Gehölzbestände, keine erhebliche Beeinträchtigung

Schutzgut Mensch

Bestand: bestehende Wohnnutzung, vorhandene Erschließung,

Entwicklung: Erweiterung der Wohnnutzung, keine negativen Auswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Bestand: bestehende Wohngebäude, keine relevanten Kultur- und Sachgüter,

Entwicklung: keine Auswirkungen

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

Neben den Entwürfen der 138. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan Nr. 272 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 | Ergänzung der Potenzialanalyse um Amphibien, Darlegung der Kompensation, Ergänzungen um Aussagen zur Deponie Bookholzberg, redaktionelle Anpassungen der textlichen Festsetzungen |
| | Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) | Luftbildauswertung Kampfmittel |
| | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) | Allgemeine Hinweise, kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz, Sulfatsaure Böden, Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Kompensation, grundsätzliche Angaben zum Bergbau |
| | Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) | Allgemeine Hinweise zu Bestandsleitungen und Löschwasserversorgung |
| frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB | private Stellungnahme | Hinweise zur Moorlandschaft und dem dort vorherrschenden Wasserregime, Belastung des Naturraumes |
| Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren nach | Landkreis Oldenburg | Hinweis auf Umbenennung des NAGBNatSchG in das NNatSchG, Hinweis auf Veröffentlichung des LRP, Anregung einer Gehölzpflanzung am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches, Anregung zu insekten-/fledermausfreundlicher Beleuchtung, Regelung und |

| Art der vorhandenen Informationen | Urheber | Thematischer Bezug |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 4 (2) BauGB | | Darlegung der Kompensation, Hinweis zu Altablagerungen |
| | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) | Allgemeine Hinweise, kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz, Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Hinweise zum Baugrund |
| | Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) | Luftbildauswertung Kampfmittel |
| | Nds. Landesamt für Denkmalpflege | Hinweis auf archäologische Fundstädte nördlich des Geltungsbereiches und erhöhtes archäologisches Fundpotenzial innerhalb des Geltungsbereiches, Anregung einer Prospektion |
| Folgende weitere umweltrelevante Informationen sind verfügbar: | | |
| Fachgutachten und sonstige fachliche Ausführungen | NWP Planungsgesellschaft mbH | Biotoptypenkartierung (Oktober 2021) |
| | NWP Planungsgesellschaft mbH | Faunistische Gutachten (August 2021 (Potenzialabschätzung); Oktober 2022) |
| | Landkreis Oldenburg | Landschaftsrahmenplan 2021 Bestandsdarstellung, Zielkonzepte, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen |
| | Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) | NIBIS-Kartenserver, Grundlagendaten zu Boden, Wasser und Klima/Luft |
| | Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz | Umweltkarten Niedersachsen (Schutzgebiete) |
| | Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) | Grundlagenkarten |

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zu der Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt

werden, bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Weg abgegeben werden. Nicht fristgemäß vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Für die 138. Änderung des Flächennutzungsplans 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 des Bauleitplanverfahrens verarbeitet. Weitere Informationen zum Datenschutz liegen mit den Planunterlagen öffentlich aus.

gez.

Ralf Wessel
Bürgermeister