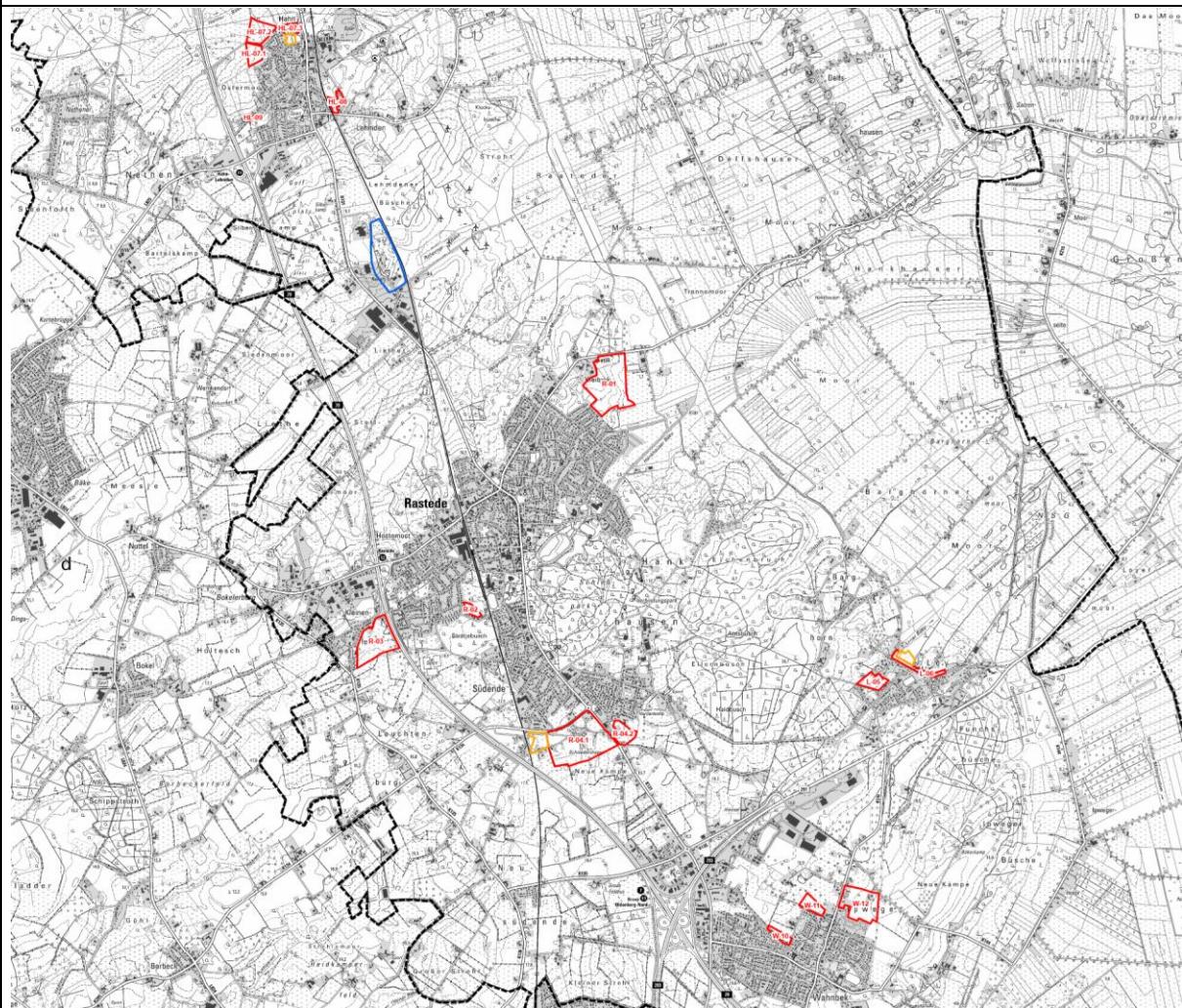


# Gemeinde Rastede

## Landkreis Ammerland

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

### ANLAGE: Bewertung der Potenzialflächen



Februar 2025

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)





## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Flächenkonzeption - Bewertungskriterien .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Städtebauliche Bewertungskriterien .....</b>	<b>1</b>
B.1 Kriterienableitung aus den Workshopergebnissen .....	2
B.1.1 Nahversorgung .....	2
B.1.2 Anbindung an ÖPNV / Bahnhof .....	3
B.1.3 Betreuung, Schule & Ausbildung .....	4
B.1.4 Nicht in die Bewertung einbezogen Aspekte: .....	5
B.2 Sonstige städtebauliche Bewertungskriterien .....	5
B.2.1 Verkehrliche Erschließung, äußere Anbindung des Plangebietes .....	5
B.2.2 Lärmvorbelastungen durch Gewerbe / Bahnlinie / qualifizierte Straßen, Sportlärm....	5
B.2.3 Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe.....	6
B.3 Flächenbewertungen (Städtebau).....	7
B.3.1 Hauptort Rastede potenzielle Wohnbauflächen .....	7
B.3.1.1 Hauptort Rastede - R 01 .....	8
B.3.1.2 Hauptort Rastede R 02 .....	10
B.3.1.3 Hauptort Rastede R 03 .....	12
B.3.1.4 Hauptort Rastede - R 04 (zwei Teilflächen).....	14
B.3.2 Hahn-Lehmden potenzielle Wohnbauflächen .....	20
B.3.2.1 Hahn-Lehmden - HL 07 (drei Teilflächen - nordwestlicher Siedlungsrand).....	21
B.3.2.2 Hahn-Lehmden - HL 08.....	28
B.3.3 Wahnbek potenzielle Wohnbauflächen.....	31
B.3.3.1 Wahnbek - W 10 .....	32
B.3.3.2 Wahnbek - W 11 .....	34
B.3.3.3 Wahnbek - W 12 .....	35
B.3.4 Loy potenzielle Wohnbauflächen .....	37
B.3.4.1 Loy - L 05.....	38
B.3.4.2 Loy - L 06.....	39
B.3.5 Bürgerbeteiligung: Bewertung der Flächenvorschläge .....	41
B.3.5.1 Rastede R 04a.....	41
B.3.5.2 Hahn-Lehmden HL 07a, nördlich Meenheitsweg, 1,0 ha .....	44
B.3.5.3 Loy L 06a.....	46
B.3.6 Fazit Städtebau - Gesamtbewertung.....	48
<b>C. Natur und Landschaft - Bewertungskriterien .....</b>	<b>49</b>
C.1 Einzelkriterien Natur und Landschaft.....	49
C.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen .....	49
C.1.2 Naturhaushalt.....	49
C.1.2.1 Pflanzen, Tiere, Biotope.....	49
C.1.2.2 Fläche.....	50

C.1.2.3	Boden .....	50
C.1.2.4	Wasser .....	50
C.1.2.5	Klima/Luft.....	51
C.1.2.6	Zusammenfassende Bewertung Naturhaushalt.....	52
C.1.3	Landschaftsbild/ Erholungsfunktion .....	52
C.1.4	Mensch.....	52
C.1.5	Kultur und Sachgüter .....	52
C.2	Flächenbewertungen (Natur und Landschaft).....	53
C.2.1	Hauptort Rastede potenzielle Wohnbauflächen .....	53
C.2.1.1	Hauptort Rastede - R 01 .....	53
C.2.1.2	Hauptort Rastede R 02 .....	55
C.2.1.3	Hauptort Rastede R 03 .....	57
C.2.1.4	Hauptort Rastede R 04-1 .....	59
C.2.1.5	Hauptort Rastede R 04-2 .....	61
C.2.2	Hahn-Lehmden .....	63
C.2.2.1	Hahn-Lehmden HL 07.1.....	63
C.2.2.2	Hahn-Lehmden HL 07.2.....	65
C.2.2.3	Hahn-Lehmden HL 07.3.....	67
C.2.2.4	Hahn-Lehmden HL 08.....	69
C.2.3	Wahnbek .....	71
C.2.3.1	Wahnbek - W 10 .....	71
C.2.3.2	Wahnbek - W 11 .....	73
C.2.3.3	Wahnbek - W 12 .....	75
C.2.4	Loy.....	77
C.2.4.1	Loy - L 05.....	77
C.2.4.2	Loy - L 06.....	79
C.2.5	Bürgerbeteiligung: Bewertung der Flächenvorschläge .....	81
C.2.5.1	Rastede R 04a.....	81
C.2.5.2	Hahn-Lehmden HL 07a.....	83
C.2.5.3	Loy L 06a .....	85
C.2.6	Gewerbefläche.....	87
C.2.7	Fazit Natur und Landschaft - Gesamtbewertung .....	89
D.	<b>Gesamtbewertung der einzelnen Flächen (städtische Kriterien und Natur und Landschaft) .....</b>	90

## A. Flächenkonzeption - Bewertungskriterien

Es ist Ziel der Gemeinde Rastede im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine bedarfsgerechte und qualitativ hochwertige Wohnbaulandentwicklung sicherzustellen. Dabei sind sowohl der gesetzliche Auftrag zum „Flächensparen“ (§ 1 a BauGB: Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Freiraumschutz) und die Forcierung der Innenentwicklung genauso zu berücksichtigen, wie die kommunale Aufgabe zur adäquaten, bedarfsrechten Wohnraum-Versorgung.

Die ermittelten zukünftigen Wohnbaupotenziale übersteigen den voraussichtlichen Bedarf. Für die kommunalen Abwägungsentscheidungen ist es deshalb notwendig, den vorhandenen Pool an potenziellen Wohnbauflächen einer objektiven städtebaulichen Eignungswertung und Prüfung unter naturschutzfachlichen Aspekten zu unterziehen.

Im Vorfeld des Verfahrens zur Flächennutzungsplanaufstellung wurde zum einen ein Workshop mit den politischen Fraktionen durchgeführt. Ziel des Workshops war eine gemeinsame Ausrichtung der Gemeinde für die zukünftige gemeindliche Entwicklung. Es wurden strategische Ziele für die Gemeinde abgeleitet. Zum anderen wurden die Bürger zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, auf der grundlegende Informationen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vermittelt wurden und von Seiten der Bürger Anregungen vorgetragen werden konnten. Damit wurden die Teilnehmenden frühzeitig und noch vor der formellen Beteiligung in den Prozess der Neuaufstellung eingebunden. Als ein Ergebnis wurden u.a. drei weitere Flächenvorschläge für die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung formuliert, aber auch Bedenken und Anregungen zu einzelnen Flächenvorschlägen vorgetragen.

Nachfolgend werden alle Potenzialflächen und die drei Flächenvorschläge einer transparenten, objektiven Betrachtung sowohl hinsichtlich der städtebaulichen Qualitäten als auch den einzustellenden Umweltbelangen bewertet und einer Gesamtbetrachtung (Tabelle) zugeführt.

Bewertet wird die Bestandsituation zum Zeitpunkt der Bearbeitung im Februar 2025. Wenn konkrete, zur Beurteilung relevante Planungen (z.B. neuer Kindergartenstandort) bereits ausreichend planungssicher sind, wurden diese mitberücksichtigt.

## B. Städtebauliche Bewertungskriterien

Die Lage der Potenzialflächen im Siedlungszusammenhang bleibt als Kriterium unberücksichtigt, da es sich im Wesentlichen um randliche Flächenarrondierungen handelt und die Beurteilung der Siedlungslage für die einzelnen Flächen deshalb nur marginal voneinander abweichen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind neben den Umweltkriterien und den Vorbelastungen der Flächen, insbesondere die Entfernungen zu sozialen Infrastruktureinrichtungen und zu Nahversorgungseinrichtungen (Erreichbarkeit) in die Betrachtung eingeflossen. Die nachstehend beschriebenen Entfernungen sind Angaben von Luftlinien/Radien ausgehend vom jeweiligen Mittelpunkt der Flächendarstellung. Ob Barrieren wie z.B. fehlende Bahnübergänge vorhanden sind, die die Erreichbarkeit deutlich erschweren oder verlängern, bleibt in dieser Prüfphase noch unberücksichtigt.

Da die Potenzialflächen sehr unterschiedliche Größen aufweisen - die kleinste Fläche ist 1,0 ha, die Größte fast 26 ha - werden bei der Entfernungsbestimmung über Radien, folgende Festlegungen getroffen: Eine günstige Bewertung bei größeren Flächen erfolgt, wenn mindestens die Hälfte der Potenzialfläche innerhalb des Radius liegt; bei kleinerer Fläche reicht eine randliche Lage.

## B.1 Kriterienableitung aus den Workshopergebnissen

### B.1.1 Nahversorgung

Das Kriterium wird aus den beiden Punkten »guter Zugang zu Infrastruktur« und »kurze Wege in der (Nah-) Versorgung« gebildet.

Dieses Kriterium umfasst die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche Rastede, Wahnbek und Hahn-Lehmden (gemäß Einzelhandelsgutachten 2015) sowie zusätzlich die Einzelhandelseinrichtungen an der Raiffeisenstraße (Rewe und Aldi) und an der Oldenburger Straße (Rewe und Lidl). Die Erreichbarkeit kann dabei entweder durch eine fußläufige Distanz oder durch einen gut getakteten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sichergestellt sein.

Es liegt eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn eine fußläufige Erreichbarkeit in ca. 6 bis 10 Minuten gegeben ist. In 6 Minuten kann eine Strecke von ca. 500 m zurückgelegt werden. Dies entspricht einer mittleren Geschwindigkeit von ca. 5 km/h und dem moderaten Tempo für einen durchschnittlichen Erwachsenen. Zu den zentralen Versorgungsbereichen Rastede, Wahnbek und Hahn-Lehmden sowie zusätzlich zu den Einzelhandelseinrichtungen an der Raiffeisenstraße und an der Oldenburger Straße wird ein Radius von 500 m gelegt. Größere Entfernungen führen zu stufenweisen Abwertungen.

Zum anderen ist die Lage der Wohnbauflächen zu den nächstgelegenen Bushaltestellen mit getakteter ÖPNV-Anbindung zu betrachten. Auch zu den Haltestellen wird eine fußläufige Erreichbarkeit in ca. 6 Minuten angesetzt. Bezuglich der ÖPNV-Anbindung liegt eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn die nächstgelegene Haltestelle in einem Radius von 500 m gelegen ist und werktags mindestens 2-mal in der Stunde bedient wird. Dies ist nur bei der Linie 340 der Fall (Oldenburg-Rastede-Jaderberg). Zudem sollten die Nahversorgungszentren durch diese Linie angebunden sein. Dies trifft auf die Versorgungsbereiche Rastede und Hahn-Lehmden sowie zusätzlich die Einzelhandelseinrichtungen an der Oldenburger Straße (Rewe und Lidl) zu. Größere Entfernungen führen auch hier zu stufenweisen Abwertungen.

#### Nahversorgung - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen

Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
Erreichbarkeit Nahversorgung	Hoch (+ 1)	Der Nahversorgungsstandort ist fußläufig oder über eine ÖPNV-Haltestelle einer getakteten Linie (2x pro Stunde) zu erreichen (innerhalb eines 500 m-Radius)
	Bedingt geeignet (0)	Der Nahversorgungsstandort oder eine ÖPNV-Haltestelle einer getakteten Linie (2x pro Stunde) ist 500 - 800 m von der Fläche entfernt.
	Gering (- 1)	Der Nahversorgungsstandort ist über 800m weit entfernt und die Erreichbarkeit kann durch eine getaktete ÖPNV-Anbindung nicht kompensiert werden.

### B.1.2 Anbindung an ÖPNV / Bahnhof

Der Hauptort Rastede verfügt über einen Bahnhof. Über den Bahnhof Rastede bestehen werktags halbstündlich Verbindungen nach Oldenburg und nach Wilhelmshaven sowie stündlich nach Bremen und nach Osnabrück. Die Nähe zum Bahnhof ist insbesondere für Pendler ein Standortkriterium. Bezuglich der Erreichbarkeit des Bahnhofs liegt eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn eine fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs in ca. 12 Minuten gegeben ist. Dabei kann eine Strecke von ca. 1.000 m zurückgelegt werden.

Die Ortslagen Hahn-Lehmden, Loy und Wahnbek verfügen über keinen Bahnhof. Das Kriterium „Nähe zum Bahnhof“ wird in diesen Ortslagen somit nicht abgeprüft.

Wie bei der Beurteilung der Nahversorgung wird die Lage der Wohnbauflächen zu den nächstgelegenen Bushaltestellen betrachtet. Auch zu den Haltestellen wird eine fußläufige Erreichbarkeit in ca. 6 Minuten angesetzt (ca. 500 m). Bezuglich der ÖPNV-Anbindung wird sowohl die Nähe zur nächstliegenden Haltestelle als auch die Bedienungshäufigkeit (Frequentierung) in die Bewertung einbezogen. Geringere Taktfrequenzen führen entsprechend zu Abwertungen.

Grundsätzlich ist bei diesem Kriterium anzumerken, dass die ÖPNV-Erschließung in ländlichen Gemeinden nur bedingt eine Flächenerschließung aufweist. Der ÖPNV-Verkehr ist stark auf den Schülerverkehr ausgerichtet. In der Gemeinde Rastede können folgende relevante Buslinien benannt werden:

- Linie 340: Oldenburg - Jade, werktags 2 x in der Stunde, Anbindung über Oldenburger Straße (über Wahnbek-Nordkreuz, Bahnhof-Rastede, Hahn-Lehmden - hier teilt sich die Linie nach Nord und West, jeweils nur 1x in der Stunde)
- Linie 370: Rastede - Wiefelstede - Bad Zwischenahn, 1x in der Stunde, zu Stoßzeiten 2x in der Stunde (über Leuchtenburger Str., Schillerstr. Bis zum Bahnhof C)
- Linie 440: Oldenburg - Brake - Nordenham/Bremerhaven, 1x in der Stunde, zu Stoßzeiten 2x in der Stunde (über B 211 Autobahnkreuz, Feuerwehrschule)
- BÜRGERBUS 347: Nethen, Hahn-Lehmden -Rastede-Loy - Wahnbek, einzige Flächenerschließung (6-7 x am Tag),
- VWG-Linie 323 der Stadt Oldenburg fährt auch nach Wahnbek, überwiegend alle 15 min (über Schulstr./Am Nordkreuz)

#### ÖPNV-Anbindung/(Bahnhof) - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen

Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
Bahnhof	Hoch (+ 1)	Die Wohnbaufläche liegt innerhalb eines Radius von 1000 m zum Bahnhof
ÖPNV	Hoch (+ 1)	Die ÖPNV-Haltestelle einer getakteten Linie (mindestens 2x pro Stunde) liegt innerhalb eines 500 m-Radius
	Bedingt geeignet (0)	Die ÖPNV-Haltestelle einer geringeren getakteten Linie (1x pro Stunde/Bürgerbus) ist 500 m vom Flächenmittelpunkt entfernt.
	Gering (- 1)	Keine Haltestellen der relevanten Linien liegen in erreichbarer Nähe.

### B.1.3 Betreuung, Schule & Ausbildung

Das Kriterium ergibt sich aus den Punkten »gute Schulen, Ausbildung & Betreuung«.

#### Kindergärten/Krippen

In allen Ortslagen sind Einrichtungen zur Kinderbetreuung vorhanden. Allerdings gibt es keine klassischen Kindertagesstätten, die eine Betreuung für Kinder zwischen 0-3 Jahre (Krippe) und ab 3-6 Jahren (Kindergarten) anbietet. Standorte mit direkt benachbarten Einrichtungen befinden sich allerdings in Rastede (Feldbreite), Wahnbek (Sandbergstr.) und Hahn-Lehmden (Balterhörn). Grundsätzlich wurden die Einrichtungen Krippe und Kindergarten separat, aber mit den gleichen Bewertungskriterien zur städtebaulichen Eignung erfasst. Das Kriterium umfasst die Erreichbarkeit eines bestehenden Kindergartens/Krippe und auch einer Großtagespflegestelle, die über einen Verein betrieben wird. Bezuglich der fußläufigen Erreichbarkeit liegt eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn eine Erreichbarkeit in ca. 6 Minuten gegeben ist. Dabei kann eine Strecke von ca. 500 m zurückgelegt werden. Größere Entfernung führen zu stufenweisen Abwertungen.

#### Schulen

In allen Ortslagen sind Grundschulen (GS) vorhanden: GS Feldbreite (Feldbreite 16), GS Hahn-Lehmden (Lehmder Straße 8), GS Kleibrok (zur Windmühlenstraße 17), GS Leuchtenburg (Schoolstraat 55), GS Loy (Hankhauser Weg 19), GS Wahnbek (Schulstraße 101). Da Grundschulkinder i.d.R. größere Strecken zurücklegen können als Kindergartenkinder und viele Wege auch bereits im Grundschulalter mit dem Fahrrad bewältigt werden können, liegt bezüglich der Erreichbarkeit der Schulen eine positive Bewertung der Wohnbauflächen vor, wenn eine fußläufige Erreichbarkeit der Grundschule in ca. 12 Minuten gegeben ist. Dabei kann eine Strecke von ca. 1.000 m zurückgelegt werden.

Die Kooperative Gesamtschule (KGS) mit den Schulzweigen Hauptschule, Realschule und Gymnasium liegt zentral in der Gemeinde Rastede an der Wilhelmstraße. Die Erreichbarkeit der KGS wird nicht in die Bewertung der Wohnbauflächen einbezogen, da größere Kinder in der Lage sind auch größere Strecken allein zu bewältigen. Aus den Ortslagen Wahnbek, Hahn-Lehmden und Loy erfolgt eine Schülerbeförderung über Schulbusse.

#### Bildung und Betreuung - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen

Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
<b>Krippe und Kindergarten</b> (separate Bewertung max. 2 Wertpunkte)	Hoch (+ 1)	Der Krippen-/Kindergartenstandort ist fußläufig zu erreichen (innerhalb eines 500 m-Radius)
	Bedingt geeignet (0)	Der Krippen-/Kindergartenstandort ist 500 - 800 m von der Fläche entfernt.
	Gering (- 1)	Der Krippen-/Kindergartenstandort ist über 800m weit entfernt.
<b>Grundschule</b>	Hoch (+ 1)	Der Grundschulstandort ist fußläufig zu erreichen (innerhalb eines 1000 m-Radius)
	Bedingt geeignet (0)	Der Grundschulstandort ist über 1000 - 1.500 m von der Fläche entfernt.
	Gering (- 1)	Der Grundschulstandort ist über 1500 m weit entfernt.

<b>Gesamtbe-wertung</b>	Hoch (+1)	Mindestens 2 Einrichtungen gut erreichbar
	Bedingt geeignet (0)	Nur eine Einrichtung erreichbar
	Gering (- 1)	Keine soziale Infrastruktur-Einrichtung in erreichbarer Nähe

#### B.1.4 Nicht in die Bewertung einbezogen Aspekte:

##### Ärzte/ärztliche Versorgung

In der Gemeinde Rastede ist kein Ärztehaus vorhanden. Die Arztpraxen liegen verteilt im Siedlungsgebiet. Daher wird die Erreichbarkeit von Praxen nicht in die Bewertung einbezogen.

##### Freizeitmöglichkeiten (»lebendige Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen«)

Die Freizeitmöglichkeiten liegen in allen Siedlungslagen verstreut und sind sehr unterschiedlich (Sporthallen, Hallenbad, Freibad, Tennisplätze, Kegelvereine, freiwillige Feuerwehr, Schützenverein, Chöre etc.). Die Bedeutung, die einzelnen Freizeitmöglichkeiten beigemessen wird, ist sehr individuell. Daher wird die Lage/ Entfernung zu Freizeitmöglichkeiten nicht in die Bewertung der Wohnbauflächen einbezogen.

## B.2 Sonstige städtebauliche Bewertungskriterien

### B.2.1 Verkehrliche Erschließung, äußere Anbindung des Plangebietes

Positiv zu beurteilen sind verkehrliche Erschließungen von Wohnbauflächen, die zu wenig Belastung von Bestandwohngebieten durch Erschließungsverkehre führen. Dies ist zumeist dann der Fall, wenn die Wohnbauflächen an qualifizierten Straßen liegen oder Flächen bereits über eine Erschließung verfügen.

#### Erschließung - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen

Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
<b>Äußere Anbindung der Fläche</b>	Hoch (+ 1)	Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden oder kann von einer qualifizierten Straße aus erfolgen. Bestandgebiete werden nicht oder nur gering zusätzlich belastet.
	Bedingt geeignet (0)	Die Erschließung kann mit geringem Aufwand sichergestellt werden. Bestandgebiete werden zusätzlich belastet.
	Gering (- 1)	Die Erschließung ist nur mit hohem technischem Aufwand zu ermöglichen.

### B.2.2 Lärmvorbelastungen durch Gewerbe / Bahnlinie / qualifizierte Straßen, Sportlärm

Die Nähe der Wohnbauflächen zu Autobahnen, Bundesstraßen und Landesstraßen, zur Bahnstrecke und zu Gewerbegebieten als Lärmquellen können eine negative Bewertung nach sich ziehen. Soweit Angaben über die Frequentierung der Strecken und die Emissionsausbreitung bereits vorliegen, werden diese mit ausgewertet. Genaue Bewertungsmöglichkeiten können sich im weiteren Planverfahren durch Informationen aus den Beteiligungsverfahren ergeben.

Jede mögliche Immissionsquelle wird zunächst einzeln für die Wohnbauflächen abgeprüft, die Bewertung ergibt sich dann aus der Gesamtbetrachtung.

**Lärm-Immissionen - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen**

Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
Immissionsbelastungen	Hoch (+ 1)	Es sind keine erkennbaren Immissionsvorbelastungen / Emissionsquellen im Gebiet oder unmittelbar angrenzend bekannt.
	Bedingt geeignet (0)	Die feststellbaren Beeinträchtigungen können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden oder sind tolerierbar (Vergleich zu ähnlichen Lagequalitäten).
	Gering (- 1)	Die erkennbaren Beeinträchtigungen sind nur mit erheblichen Aufwand minimierbar (z.B. aktiver Lärmschutz, Betriebsverlagerung).

**B.2.3 Geruchsbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe**

Landwirtschaftliche Betriebe innerhalb der Wohnbaufläche oder in der unmittelbaren Umgebung schränken die Nutzbarkeit der Flächen für die Wohnbauflächenentwicklung i.d.R. ein. Erfasst werden lediglich die landwirtschaftlichen Betriebe nach Inaugenscheinnahme im Rahmen der Bestandsaufnahme. Soweit genauere Angaben, insbesondere Immissionsgutachten vorliegen, werden diese ausgewertet. Genauere Bewertungsmöglichkeiten können sich im weiteren Planverfahren durch Informationen aus den Beteiligungsverfahren ergeben.

**Geruchs-Immissionen - Bewertungskriterien und Bewertungsstufen**

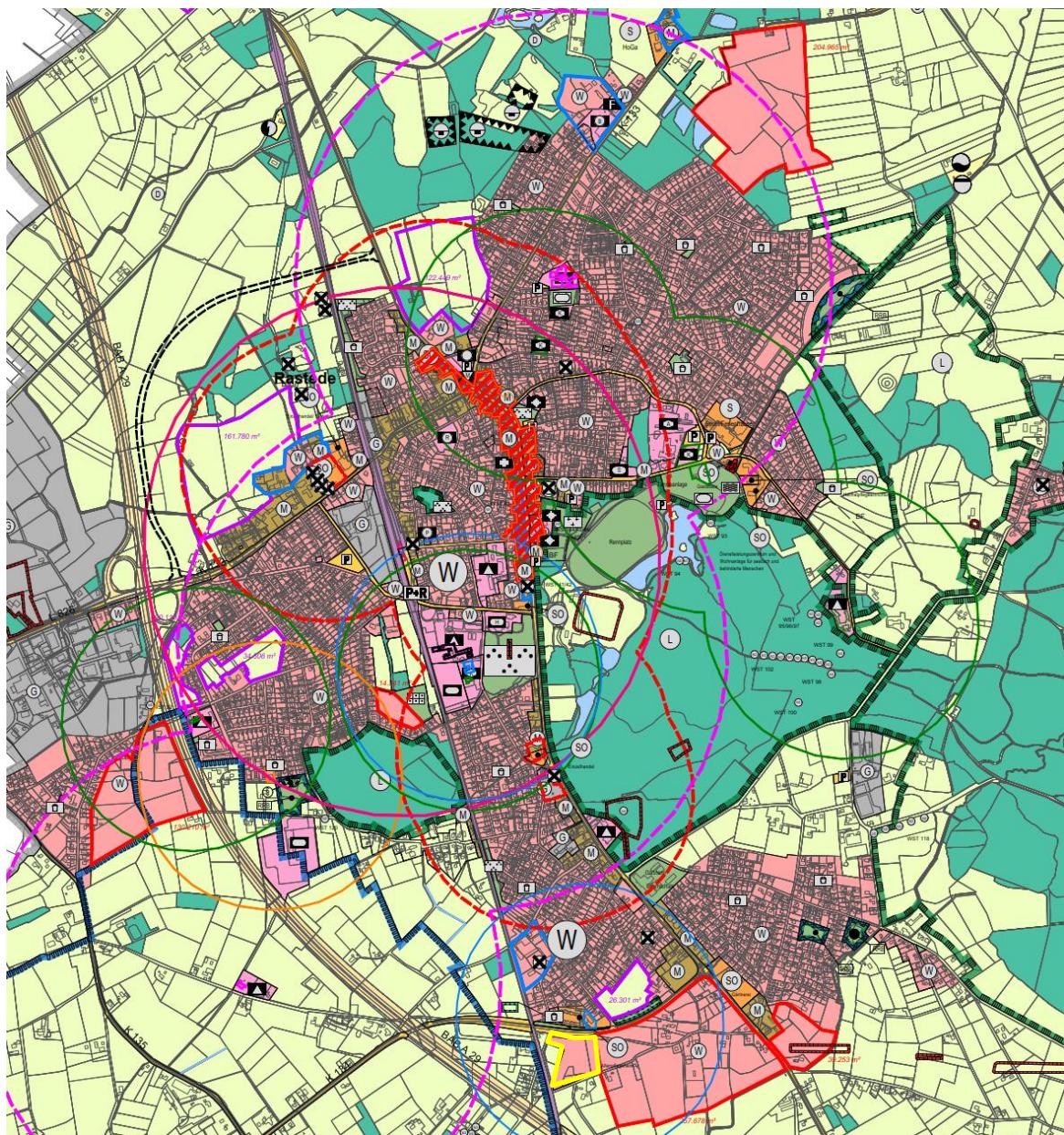
Kriterium	Städtebauliche Eignung	Erläuterung
Immissionsbelastungen	Hoch (+ 1)	Es sind keine erkennbaren Immissionsvorbelastungen / Emissionsquellen im Gebiet oder unmittelbar angrenzend bekannt.
	Bedingt geeignet (0)	Die möglichen Beeinträchtigungen können durch geeignete Abstände minimiert werden oder sind tolerierbar (Vergleich zu ähnlichen Lagequalitäten).
	Gering (- 1)	Die erheblichen Beeinträchtigungen sind nur mit erheblichen Aufwand minimierbar (Verzicht auf einen Großteil der Flächenausweisung, Betriebsverlagerung).

## B.3 Flächenbewertungen (Städtebau)

### B.3.1 Hauptort Rastede potenzielle Wohnbauflächen

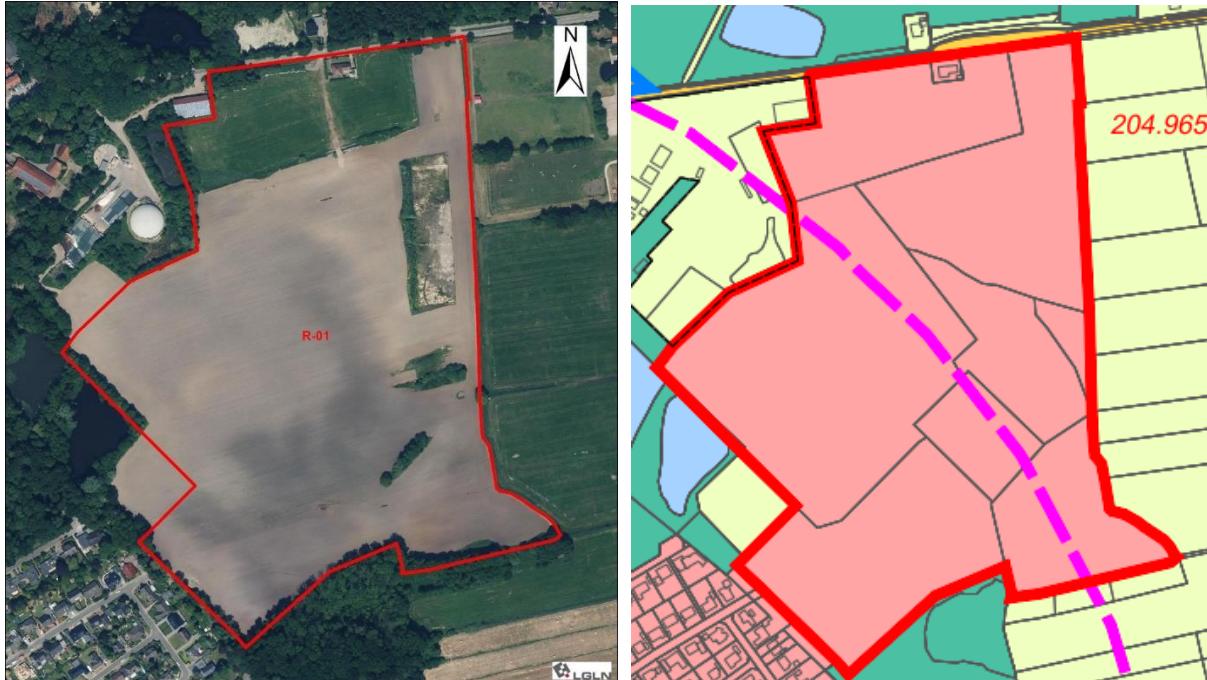
Übersicht Potenzialflächen mit Radien im Hauptort Rastede (Arbeitsstand 18.02.2025)

- zentraler Versorgungsbereich mit 500 m Puffer
- Großtagespflegestelle mit 500 m Puffer
- Kindergarten mit 500 m Puffer
- Krippe mit 500 m Puffer
- Grundschulen mit 1.000 m Puffer
- Bahnhof mit 1.000 m Puffer



**B.3.1.1 Hauptort Rastede - R 01**

<b>Lage</b>	Kleibroker Straße, nordöstlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	20,5 ha
<b>Nutzung</b>	Ackernutzung, Grünlandnutzung, Biogasanlage im Nordwesten angrenzend, randliche Gehölzstrukturen

**Bewertungsmatrix R 01**

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>- 1</b>
Die Nahversorgungszentren liegen außerhalb des 500 m Radius. Es liegen keine Bushaltestellen getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe.	-1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	<b>- 1</b>
Der Bahnhof liegt über 2 km Luftlinie entfernt.	#
Es liegen keine Bushaltestellen getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe.	-1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>0</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 800 m.	-1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt mehr als 800 m.	-1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt ca. 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>+ 1</b>
Die Fläche kann von der Kleibroker Straße (K 133) aus erschlossen werden.	+1
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 133 nachgewiesen werden. Im direkt an die K 133 angrenzenden Bereich ist mit Schallschutzmaßnahmen zu rechnen.	0

Die unmittelbare Nähe zur Biogasanlage kann betriebsbedingte Lärmimmissionen verursachen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen nachgewiesen werden.	0
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	- 1
Die unmittelbare Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb und zur Biogasanlage kann betriebsbedingte Geruchsimmissionen verursachen. Im weiteren Flächennutzungsplanverfahren ist gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsimmissionen nachzuweisen.	- 1
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Störfallverordnung (Biogasanlage)</b>	- 1
Für Anlagen, die unter die StörfallV fallen, gelten erhöhte Abstandsregelungen zu schutzbedürftigen Gebieten. Nach Angaben aus der Begründung zum nördlich der Kreisstraße vorliegenden Bebauungsplan Nr. 95 „Zum Zollhaus – Erweiterung“ aus dem Jahr 2013 unterliegt die angrenzend an die Potenzialfläche betriebene Biogasanlage aufgrund der gelagerten Gasmenge dem Störfallrecht (s. B-Plan Nr. 95 Begründung, S. 7). Für den damaligen Bebauungsplan Nr. 95 (Entfernung zur Biogasanlage 211 m) wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Ammerland und dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg ein ausreichender Abstand festgestellt.  Inwieweit die Einstufung der Biogasanlage als Störfallbetrieb noch aktuell ist, ist zu überprüfen. Dann wäre zu analysieren, ob die geplanten Wohnnutzungen durch Störungsfälle in der Biogasanlage negativ beeinflusst werden können. Es ist der Nachweis eines ausreichenden Abstandes mit schutzbedürftigen Nutzungen im weiteren Flächennutzungsplanverfahren zur Biogasanlage zu erbringen. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist.	-1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>- 3</b>

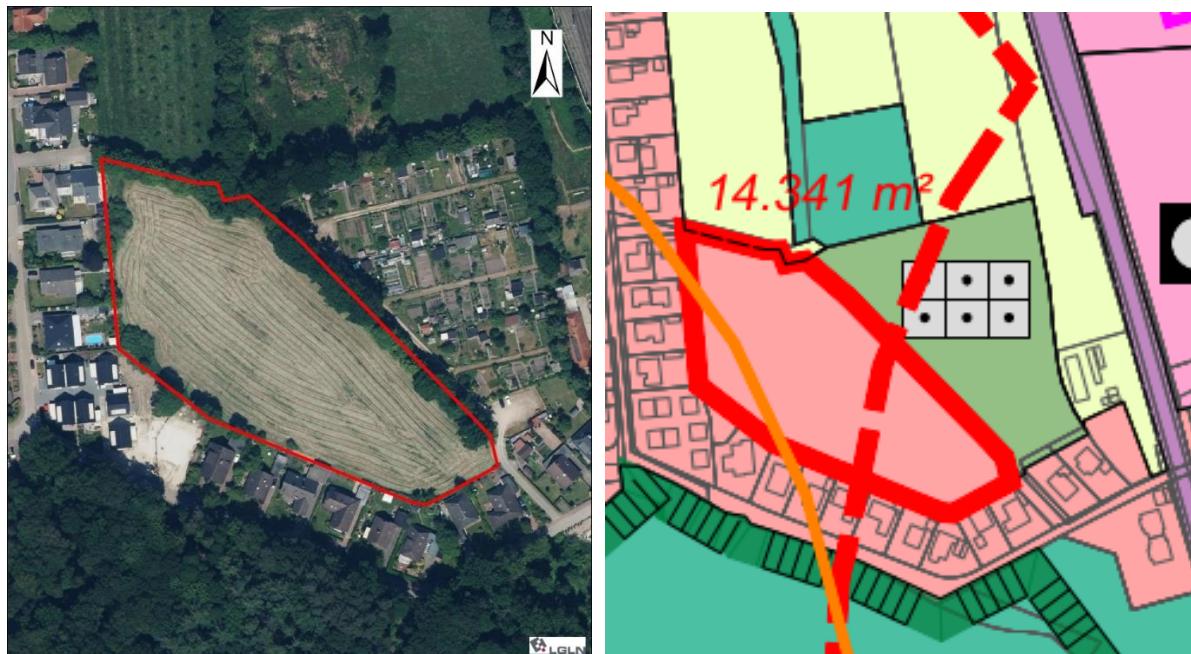
#### Einschätzung/Fazit:

- Der aktive landwirtschaftliche Betrieb an der Kleibroker Straße betreibt eine Biogasanlage, die nach Angaben aus dem Jahr 2013, der Störfallverordnung unterliegt. Im Flächennutzungsplanverfahren ist der Nachweis eines ausreichenden Abstandes und der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit (Gerüche) der geplanten Wohnbauflächen zur Biogasanlage/ Störfallbetrieb zu erbringen. Gegebenenfalls sind Abstände zum landwirtschaftlichen Betrieb und zum Biogasanlage einzuhalten und nur eine Teilumsetzbarkeit der Fläche (südlicher Teil) denkbar. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist.
- Die Verträglichkeit der Lärmimmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes und der Biogasanlage sind auf Bebauungsplanebene gutachterlich zu prüfen.
- Es liegen keine Bushaltestellen getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe. Die Fläche R 01 liegt relativ dezentral zu Versorgungsstrukturen und zu Einrichtungen der sozialen Einrichtungen und widerspricht dem Leitgedanken „Kommune der kurzen Wege“.

**Sollte die Biogasanlage zukünftig entfallen, würde sich eine deutlich bessere Bewertung der Fläche R01 ergeben. Es ergäbe sich dann aufgrund entfallender Geruchsbelastungen und dem Entfall der Einschränkungen durch einen Störfallbetrieb eine städtebauliche Bewertung von -1.**

**B.3.1.2 Hauptort Rastede R 02**

<b>Lage</b>	Nördlich des Buschweges im nördlichen Siedlungsbereich, westlich der Bahnlinie
<b>Flächengröße</b>	1,4 ha
<b>Nutzung</b>	Grünlandnutzung, Wallhecke, westlich und südwestlich gegliederter Siedlungsrand, östlich angrenzend Kleingärten

**Bewertungsmatrix R 02**

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	+ 1
Die Nahversorgungszentren liegen knapp innerhalb des 500 m Radius. Es liegen zudem Bushaltestellen getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe (Schule Feldbreite), ca. 420 m.	+1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	+1
Der Bahnhof liegt ca. 600 m Luftlinie entfernt.	+1
Es liegt eine Bushaltestelle getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	0
Die Fläche kann vom Buschweg aus über die dazugehörige Wegeparzelle erfolgen. Angrenzende Wohnnutzungen würden zusätzlich belastet.	0

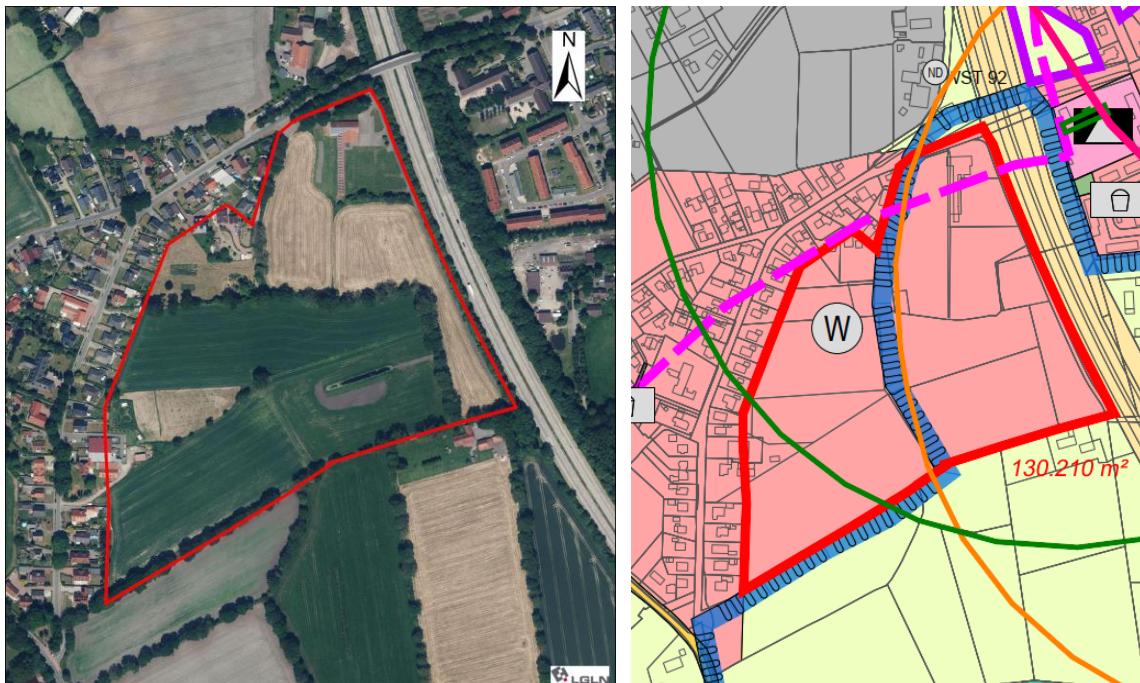
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarte zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022) weist für den Planungsbereich eine geringe Überschreitung von 55-59 dB(A) auf. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.	0
 <p><b>Legende</b> Straßenlärm Lden 2022 category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li>ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li>ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li>ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li>ab 75 dB(A)</li> </ul>	
<b>Bahntrasse OL-WHV:</b> Es besteht eine Vorbelastung durch die mit Schallschutzwänden versehene Bahntrasse (Anmerkung: ggf. aber eine Frage der Höhenentwicklung). Die Verträglichkeit hinsichtlich Lärmimmissionen muss auf Bebauungsplanebene gutachterlich geprüft werden.	0
<b>Sportlärm:</b> Östlich der Bahnlinie, jenseits der Lärmschutzwand der DB, liegt der Sportplatz Süder Büsing gesch. Tribünenaufbauten sind nicht vorhanden. Die Entfernung beträgt ca. 220 m. Es wird nicht von einer störenden Vorbelastung ausgegangen.	0
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
Es liegen keine bekannten Geruchsbelastungen vor.	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 4</b>

#### Einschätzung/Fazit:

- Die Potenzialfläche bietet sich aufgrund ihrer zentralen Lage für die weitere Wohnsiedlungsentwicklung vorrangig an. Nach jetzigem Kenntnisstand sind mögliche Restriktionen (Lärmimmissionen) planerisch lösbar.

**B.3.1.3 Hauptort Rastede R 03**

<b>Lage</b>	Südöstlich der Leuchtenburger Straße, westlich der A 29
<b>Flächengröße</b>	13,0 ha
<b>Nutzung</b>	Ackernutzung, Grünlandnutzung, Wallhecken, Schützenverein, östlicher Teil im Wasserschutzgebiet

**Bewertungsmatrix R 03**

<b>Nahversorgung</b>	<b>- 1</b>
Die Nahversorgungszentren liegt ca. 1,5 km entfernt (deutlich außerhalb des 500 m Radius). Es liegen keine Bushaltestellen getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe (erreichbar: Linie 370 im Stundentakt, nur bis zum Bahnhof/(Schulzentrum Feldbreite)).	- 1
<b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	<b>0</b>
Der Bahnhof liegt ca. 1,4 km Luftlinie entfernt.	#
Gut erreichbar: Linie 370 im Stundentakt, nur bis zum Bahnhof/Schulzentrum Feldbreite.	0
<b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe/Großtagespflegestelle „Süki“ beträgt für die Hälfte der Fläche weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten (Voßbarg) beträgt weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt ca. 1 km.	+ 1
<b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann von der Leuchtenburger Straße oder vom Sommerweg aus erschlossen werden. Zusätzliche Belastung für Anlieger.	0

<b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>- 1</b>
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen für den Planungsbereich erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.	- 1
<div style="text-align: right;">          Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz       </div> <div style="text-align: center;"> <b>Legende</b>          Straßenlärm Lden 2022          category         <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightorange;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightred;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple;"></span> ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: darkpurple;"></span> ab 75 dB(A)</li> </ul> </div>	
<div style="text-align: center;"> <b>Legende</b>          Straßenlärm Lnight 2022          category         <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue;"></span> ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightorange;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightred;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: purple;"></span> ab 70 dB(A)</li> </ul> </div>	
<b>Schießstand:</b> Im Umfeld des Schießstandes kann es zu Schallimmissionen kommen. Immissionsschutzrechtlich kann insbesondere die Nähe zu den Freibereichen der Schützenhalle problematisch sein, wenn auch in diesem Fall eine Überlagerung mit den Verkehrsimmisionen der angrenzenden Autobahn einhergeht.	0
<b>Geruchsbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
Nach jetzigem Kenntnisstand keine Vorbelastung vorhanden	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>0</b>

**Einschätzung/Fazit:**

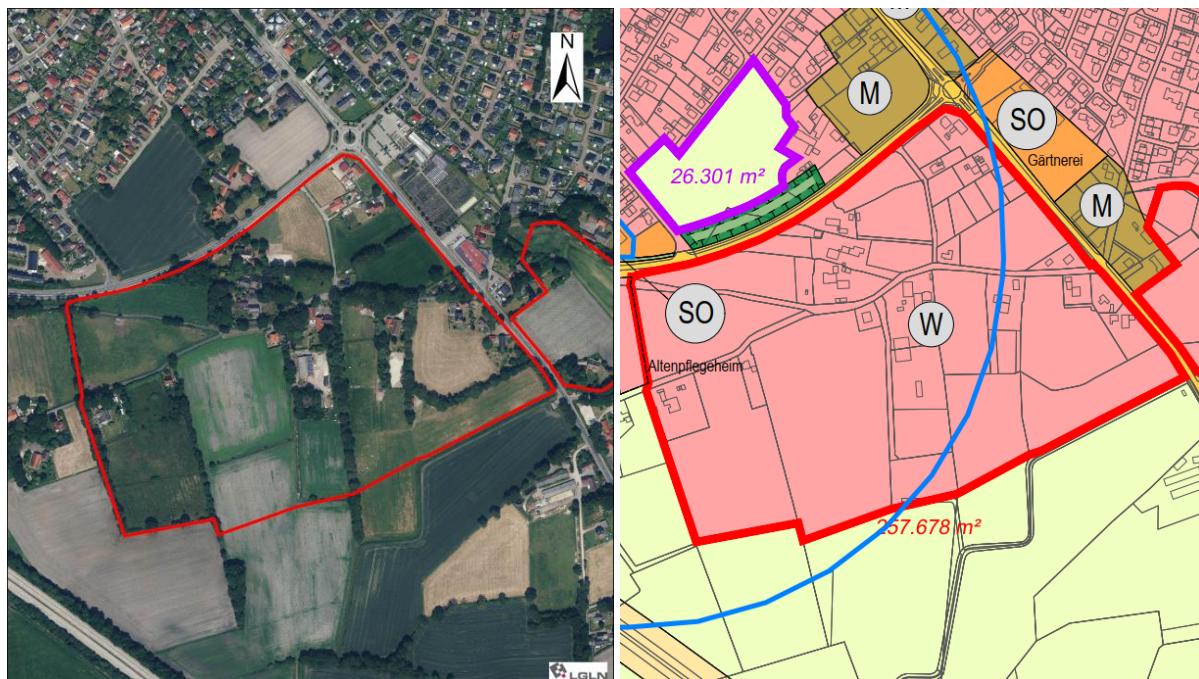
- Aufgrund der erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete durch die direkte Lage an der BAB 29, ist die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse allenfalls mit sehr hohem technischem Aufwand (aktiver und passiver Lärmschutz) zu gewährleisten. Die Umsetzbarkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der BAB 29 wird als wenig realistisch erachtet. Die Verträglichkeit der Lärmimmissionen ist auf Flächennutzungsplanebene gutachterlich zu prüfen. Ggf. wäre eine Teilumsetzbarkeit der Fläche (westlicher Teil) möglich. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist.
- Allerdings kann auch bei einer Teilumsetzung immissionsschutzrechtlich die Nähe zu den Freibereichen der Schützenhalle problematisch sein. Hier wären Untersuchungen im Zuge der Bebauungsplanung notwendig.
- Nördlich der Leuchtenburger Straße/Domsheide sind weitere gewerbliche Bauflächen ausgewiesen (Erweiterung Gewerbegebiet Leuchtenburg). Die Verträglichkeit zwischen den geplanten Nutzungen Wohnen und Gewerbe ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

**B.3.1.4 Hauptort Rastede - R 04 (zwei Teilflächen)**

**Lage: südlicher Siedlungsrand, südlich Borbecker Weg und an der Hülsbäke**

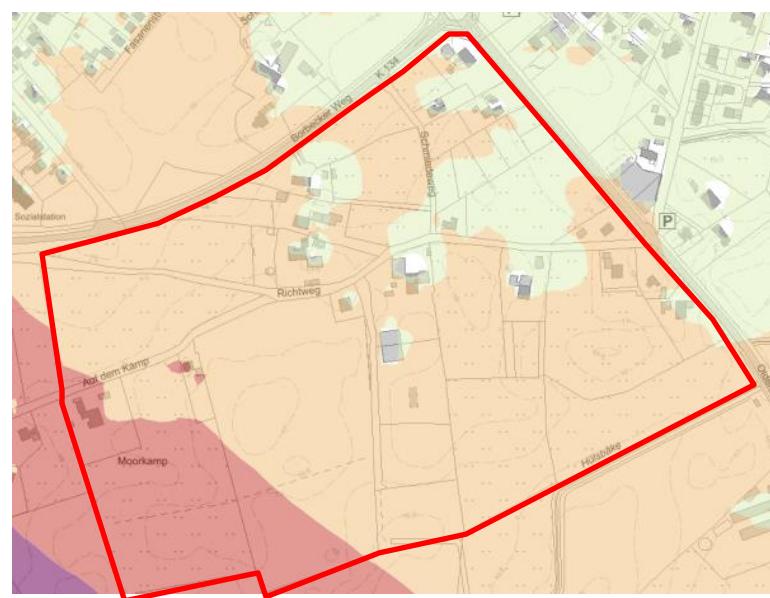
**Potenzialfläche R 04.1**

<b>Lage</b>	Südlich Borbeker Straße und westlich der Oldenburger Straße
<b>Flächengröße</b>	25,8 ha
<b>Nutzung</b>	Ackernutzung, Grünlandnutzung, hoher Gliederungsanteil durch Wallhecken; Rinderhaltung und Güllebehälter in der Fläche; Wohnnutzungen eingestreut



### Bewertungsmatrix R 04.1

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	+ 1
Die Nahversorgungszentren liegen ca. 1 km entfernt, aber die Bushaltestelle Buchenstraße (getaktete Buslinie 340 2x in der Stunde) liegt in erreichbarer Nähe.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	+ 1
Der Bahnhof liegt ca. 2,3 km Luftlinie entfernt.	#
Gut erreichbar: Linie 340 im Halb-Stundentakt	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	0
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe „Bagira“ beträgt für die 2/3 der Fläche weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt mehr als 800 m.	- 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt mehr als 1,5 km.	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	+ 1
Die Fläche kann über die bestehenden Straßen (Auf dem Kamp, Schmiedeweg, Richtweg) aus erschlossen werden mit direkter Anbindung an die Kreisstraßen K 134-Borbecker Weg und K 131-Oldenburger Straße. Nur geringe zusätzliche Belastung für Anlieger.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	- 1
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen für den Planungsbereich erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.	- 1

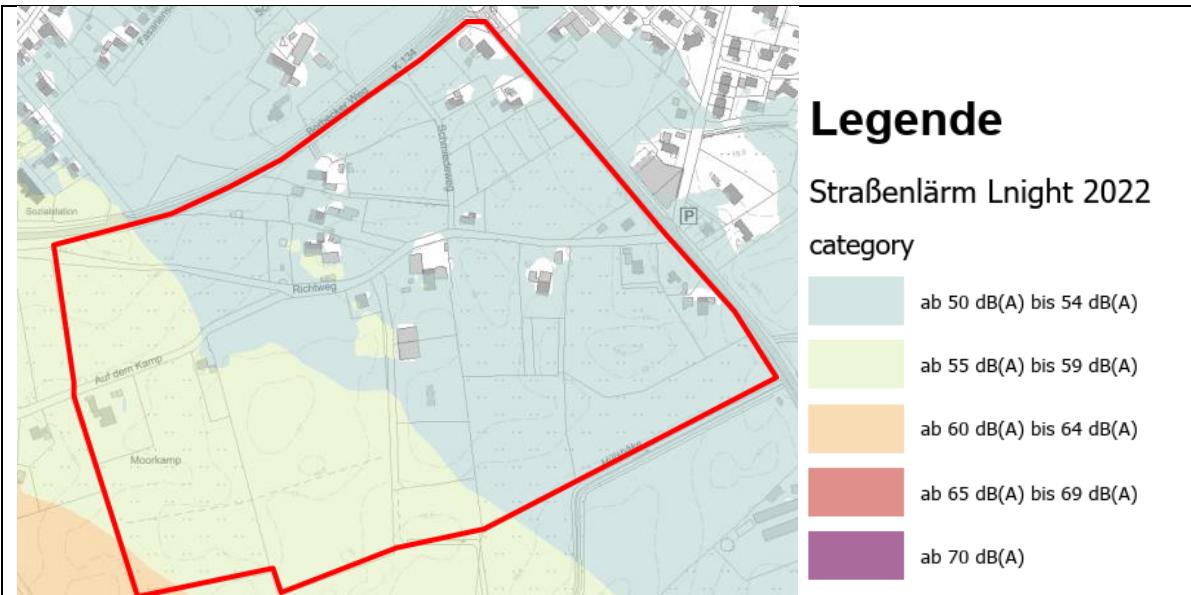


### Legende

#### Straßenlärm Lden 2022

##### category

ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)
ab 75 dB(A)



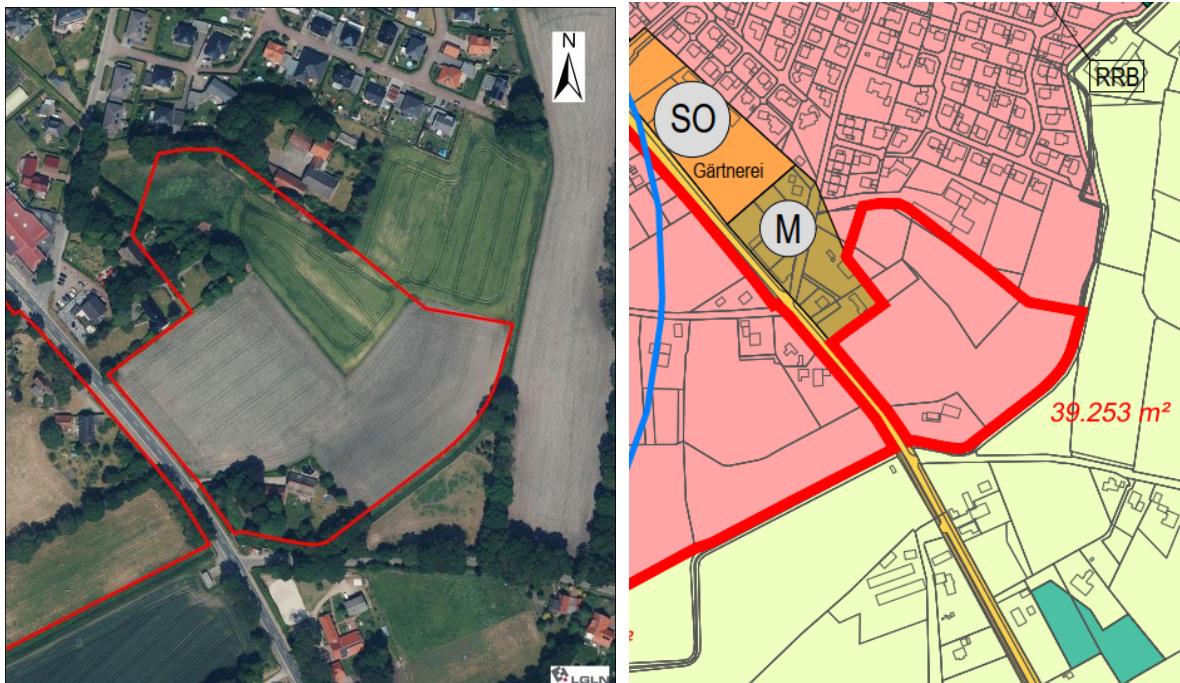
<b>Kreisstraßen:</b> Im Bebauungsplanverfahren muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 131 und K 134 nachgewiesen werden, insbesondere da das Gebiet durch die Schallimmissionen ausgehend von der BAB 29 bereits stark vorbelastet ist.	0
<b>Bahntrasse OL-WHV:</b> Es besteht u.U. eine Vorbelastung durch die mit Schallschutzwänden versehene Bahntrasse (Anmerkung: ggf. eine Frage der Höhenentwicklung). Die Fläche ist aber groß und die Bahnlinie grenzt nicht direkt an. Die Verträglichkeit hinsichtlich Lärmimmissionen muss auf Bebauungsplanebene gutachterlich geprüft werden.	+ 1
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	- 1
Es sind Vorbelastungen mit Gerüchen durch innerhalb und außerhalb der Potenzialfläche gelegene landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsmissionen nachgewiesen werden.	0
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	+ 1

#### Einschätzung/Fazit:

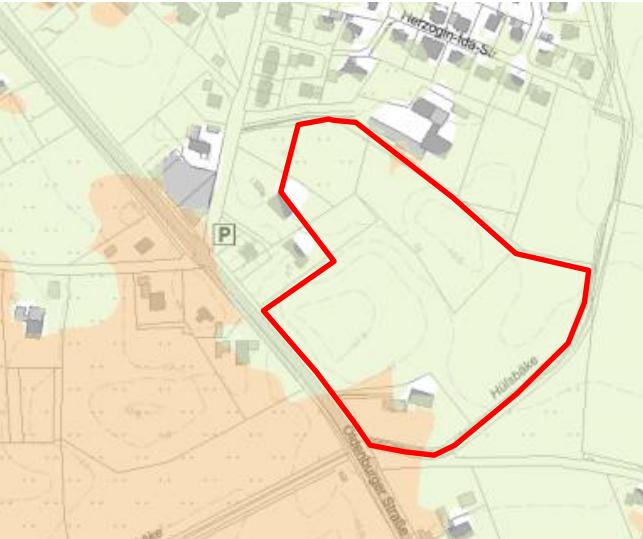
- Aufgrund der erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete durch die BAB 29 für wesentliche Teile der Potenzialfläche ist die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse mindestens im westlichen Teil der Fläche allenfalls mit sehr hohem technischem Aufwand (aktiver und passiver Lärmschutz) zu gewährleisten. Eine mögliche Abschirmung wird durch die erhöhte Dammlage der Autobahntrasse erschwert. In diesem Bereich wird die Bahntrasse OL-WHV über ein Brückenbauwerk gequert. Ggf. ist eine Teilumsetzbarkeit der Fläche (östlicher Teil) möglich. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Ein entsprechendes Lärmschutztutgutachten ist erforderlich.
- Zudem sind die Auswirkungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe gutachterlich auf Flächennutzungsplanebene zu untersuchen.
- Gegebenenfalls ist der nordöstliche Teilbereich der Potenzialfläche für Siedlungszwecke zu entwickeln. Allerdings sind hier auch die Lärmimmissionen der Kreisstraßen K 134 (Borbeker Weg) und K 131 (Oldenburger Straße) gutachterlich zu beurteilen. Wie sich bereits an anderen Bauleitverfahren an der Oldenburger Straße zeigt, werden bei direkter Lage an der Kreisstraße die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten.

**Potenzialfläche R 04.2**

<b>Lage</b>	Nordöstlich der Oldenburger Straße und nördlich der Hülsbäke,
<b>Flächengröße</b>	4,0 ha
<b>Nutzung</b>	Acker- und Grünlandnutzung mit randlichen Gehölzstrukturen

**Bewertungsmatrix R 04.2**

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	+ 1
Die Nahversorgungszentren liegen ca. 1 km entfernt, aber die Bushaltestelle Buchenstraße (getaktete Buslinie 340 2x in der Stunde) liegt in erreichbarer Nähe.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	+ 1
Der Bahnhof liegt ca. 2,5 km Luftlinie entfernt.	#
Gut erreichbar: Linie 340 im Halb-Stundentakt	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	- 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe „Bagira“ beträgt ungefähr 800 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt mehr als 800 m.	- 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt mehr als 1,5 km.	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	+ 1
Die Fläche kann an die K 131-Oldenburger Straße angebunden werden. Nur geringe zusätzliche Belastung für Anlieger. Hinweis OD auf Höhe Buchenstr./Richtweg	+ 1

<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen tagsüber für den Planungsbereich nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Nachts sind die Überschreitungen mit 50-54 dB(A) gravierender. (Liegen unterhalb der Auslösewerte des Lärmaktionsplanes 65/55 dB(A) tags/nachts.) Mit dem Erfordernis von passiven Schallschutzmaßnahmen ist zu rechnen. Eine gutachterliche Betrachtung ist auf Bebauungsplanebene erforderlich.	0
	 <b>Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz</b>
<b>Legende</b> <b>Straßenlärm Lden 2022</b> <b>category</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #c8e6c9; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 10px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="background-color: #f9c89f; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 10px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="background-color: #e69191; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 10px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="background-color: #995999; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 10px;"></span> ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li><span style="background-color: #7f5f90; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 10px;"></span> ab 75 dB(A)</li> </ul>	
	<b>Legende</b> <b>Straßenlärm Lnight 2022</b> <b>category</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: #a6c2e6; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 10px;"></span> ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li><span style="background-color: #c8e6c9; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 10px;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="background-color: #f9c89f; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 10px;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="background-color: #e69191; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 10px;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="background-color: #995999; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 10px;"></span> ab 70 dB(A)</li> </ul>
<b>Kreisstraßen:</b> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 131 nachgewiesen werden.	0
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>0</b>
Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe außerhalb des Plangebietes (insbesondere Betrieb südwestlich an der Oldenburger Straße).	0
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+2</b>

**Einschätzung/Fazit:**

- Hinsichtlich der Lärmimmissionen der BAB 29 sind nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte in diesem Bereich feststellbar. Allerdings sind hier die Lärmimmissionen der Kreisstraßen der K 131 (Oldenburger Straße) gutachterlich zu beurteilen. Wie sich

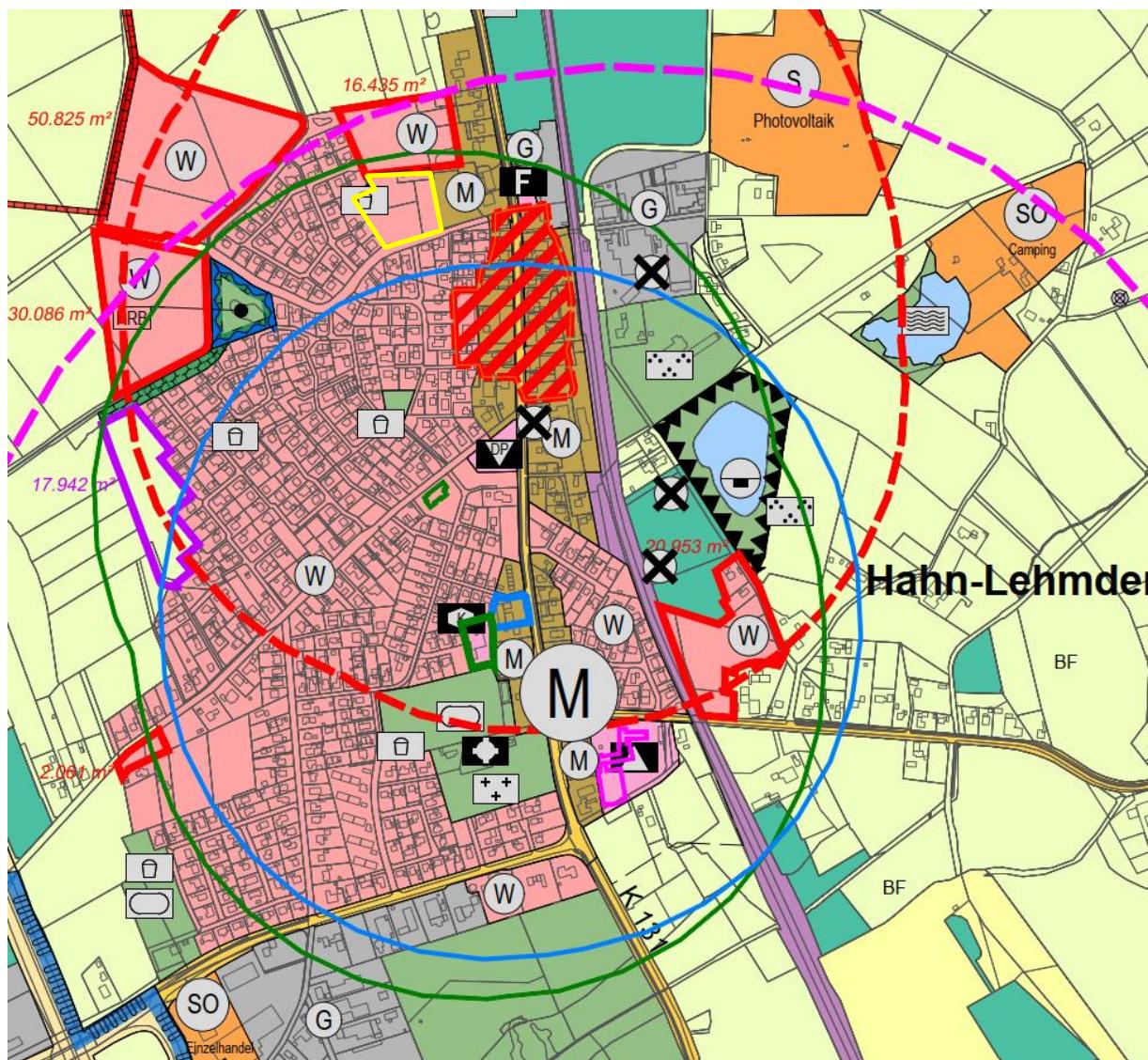
bereits an anderen Bauleitverfahren an der Oldenburger Straße zeigt, werden bei direkter Lage an der Kreisstraße die Orientierungswerte für Mischgebiete bereits überschritten. Ein entsprechendes Lärmschutzgutachten ist im Bebauungsplanverfahren erforderlich.

- Zudem sind die Auswirkungen aktiver Landwirtschaft gutachterlich zu untersuchen und die Verträglichkeit zur geplanten Wohnbebauung nachzuweisen.

### B.3.2 Hahn-Lehmden potenzielle Wohnbauflächen

Übersicht Potenzialflächen mit Radien in Hahn-Lehmden (Arbeitsstand 18.02.2025)

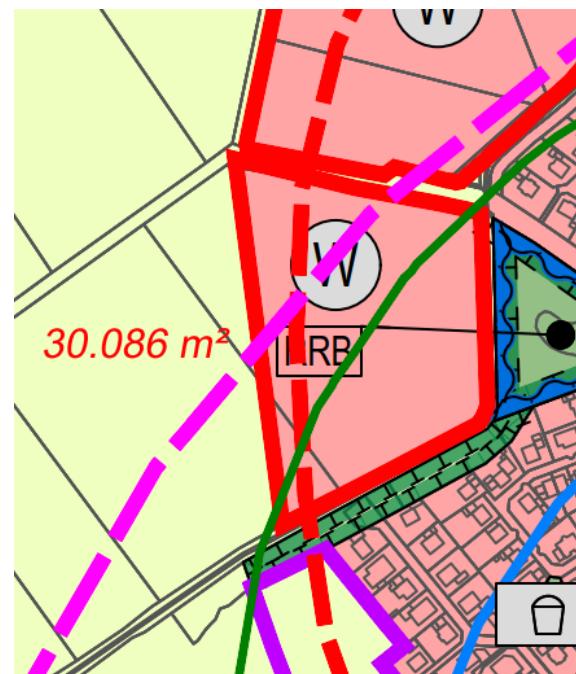
- zentraler Versorgungsbereich mit 500 m Puffer
- Großtagespflegestelle mit 500 m Puffer
- Kindergarten mit 500 m Puffer
- Krippe mit 500 m Puffer
- Grundschulen mit 1.000 m Puffer
- Bahnhof mit 1.000 m Puffer



### B.3.2.1 Hahn-Lehmden - HL 07 (drei Teilflächen - nordwestlicher Siedlungsrand)

#### Potenzialfläche HL 07.1

<b>Lage</b>	Südlich des Meenheitsweges, westlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	3,0 ha
<b>Nutzung</b>	Überwiegend ackerbaulich genutzt mit randlichen Gehölzen



#### Bewertungsmatrix HL 07.1

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	+ 1
Das Nahversorgungszentren liegt knapp innerhalb des 500 m Radius. Die Bushaltestelle (Lebensmittelmarkt) der getaktete Buslinie 340 (2x in der Stunde) liegt knapp außerhalb des 500m-Radius.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	0
Noch erreichbar (550 m): Linie 340 im Halb-Stundentakt und gut erreichbar ist der Bürgerbus.	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt etwas mehr als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt ungefähr 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	0
Die Fläche kann über die bestehende Straße Meenheitsweg erschlossen werden. Dies bedeutet eine zusätzliche Belastung für Anlieger.	0

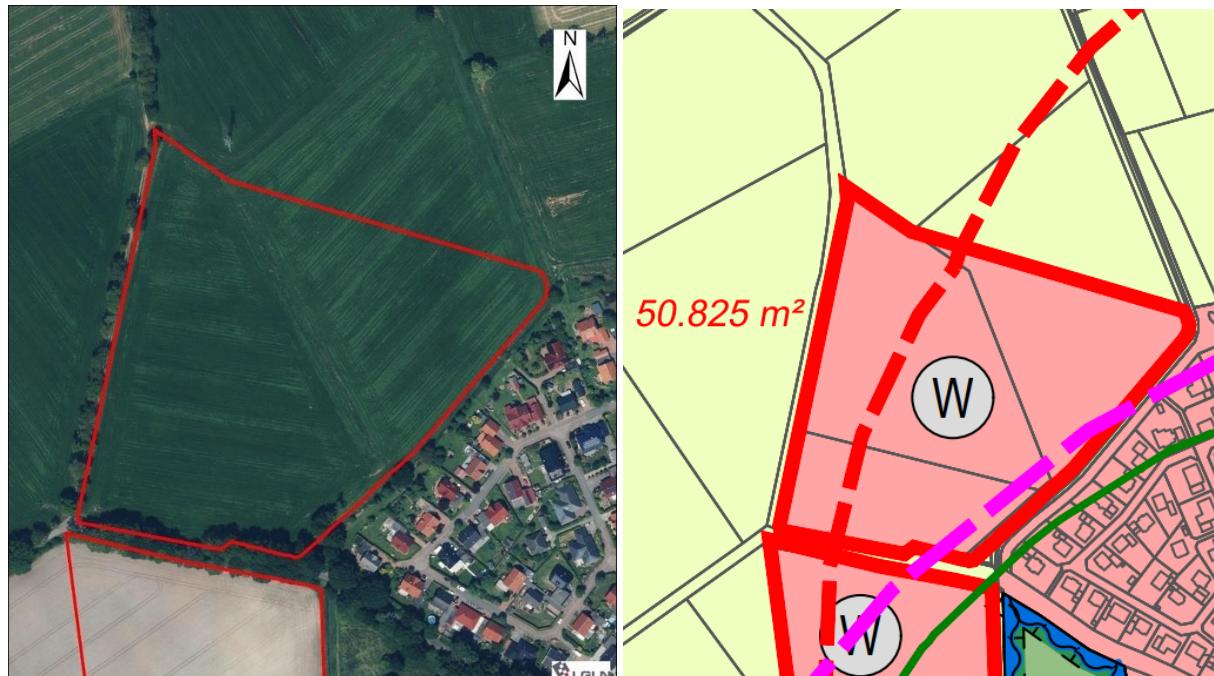
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen für den Planungsbereich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.	0
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 104A Erweiterung Ostermoor II – Ligusterweg“ im Jahr 2016 wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete aufgrund der BAB 29 festgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 104A liegt etwas näher an der BAB 29. Die Verträglichkeit wurde im Bebauungsplan Nr. 104A über passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche hergestellt. Eine schalltechnische Untersuchung ist im Bebauungsplanverfahren zu erstellen.	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="flex: 1;"> <p><b>Legende</b></p> <p><b>Straßenlärm Lden 2022</b></p> <p><b>category</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #a9f5d0;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f5e0b7;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #995599;"></span> ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #775599;"></span> ab 75 dB(A)</li> </ul> </div> </div>	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="flex: 1;"> <p><b>Legende</b></p> <p><b>Straßenlärm Lnight 2022</b></p> <p><b>category</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #a9c4d0;"></span> ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #a9f5d0;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f5e0b7;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #995599;"></span> ab 70 dB(A)</li> </ul> </div> </div>	
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
Es liegen keine Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes vor.	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 3</b>

**Einschätzung/Fazit:**

- Hinsichtlich der Lärmimmissionen der BAB 29 sind Überschreitungen der Orientierungswerte in diesem Bereich feststellbar. Es sind voraussichtlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Ein entsprechendes Lärmschutzbuch ist erforderlich.
- Mögliche Auswirkungen und der Realisierungszeitraum der Küstenautobahn A 20 sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer einzuschätzen. Gegenwärtig befindet sich der relevante zweite Bauabschnitt im letzten Drittel der Genehmigungsphase nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Hier ist ersichtlich, dass die nördlich zur Potenzialfläche verlaufende Trasse über einen Damm zur Querung der Landesstraße 825 und der Bahntrasse OL-WHV führen wird. Es wird von einer Verkehrsentwicklung von ca. 29.000 Fahrzeugen im Jahr 2030 ausgegangen. Die Entfernung zwischen dem nördlichsten Punkt der Potenzialfläche und der Trasse der A 20 beträgt ca. 1,3 km, das ist 3x so weit wie zur A 29 mit einer Verkehrsbelastung von 34.600 täglich. Das bestehende Wohngebiet „Am Schießstand“ ist ebenfalls 1,3 km von der geplanten Trasse entfernt. Es ist davon auszugehen, dass die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV (59 dB(A)/49 dB(A)) im Ergebnis der notwendigen schalltechnischen Untersuchungen eingehalten bzw. unterschritten wurden.

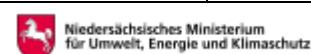
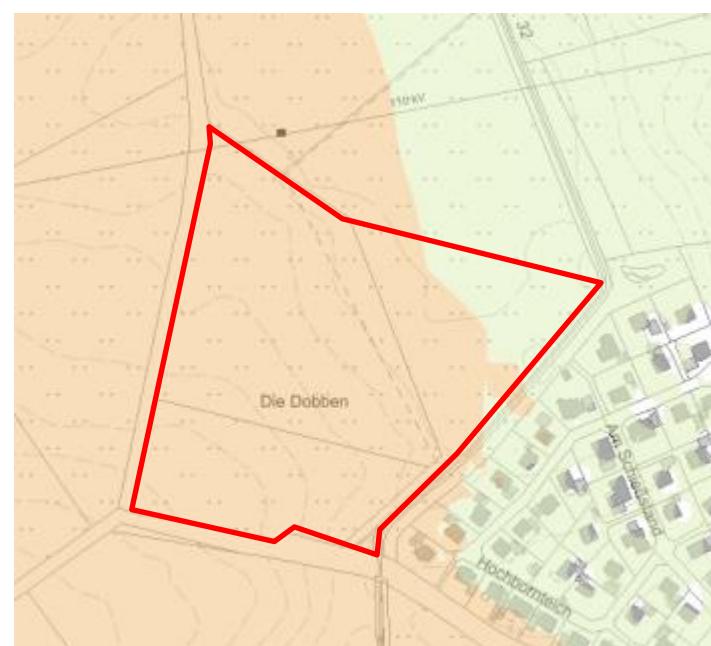
**Potenzialfläche HL 07.2**

<b>Lage</b>	Nördlich Meenheitsweg, westlich des Hahner Grabens
<b>Flächengröße</b>	5,1 ha
<b>Nutzung</b>	Ackerfläche und Graben



## Bewertungsmatrix HL 07.2

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	+1
Das Nahversorgungszentren liegt knapp innerhalb des 500 m Radius. Die Bushaltestelle (Feuerwehr) der getaktete Buslinie 340 (2x in der Stunde) liegt knapp innerhalb des 500m-Radius.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	+1
Innerhalb des Radius erreichbar: Linie 340 im Halb-Stundentakt	+1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	0
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt ca. 800 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt mehr als 500 m.	0
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt etwas mehr als 1 km.	0
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	0
Die Fläche kann über die bestehende Straße Meenheitsweg erschlossen werden. Dies bedeutet eine zusätzliche Belastung für Anlieger.	0
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	0
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen für den Planungsbereich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.  Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 104A Erweiterung Ostermoor II – Ligusterweg“ im Jahr 2016 wurden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete festgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 104A liegt etwas näher an der Bundesautobahn 29. Die Verträglichkeit wurde im Bebauungsplan Nr. 104A über passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche hergestellt. Eine schalltechnische Untersuchung ist im Bebauungsplanverfahren zu erstellen.	0

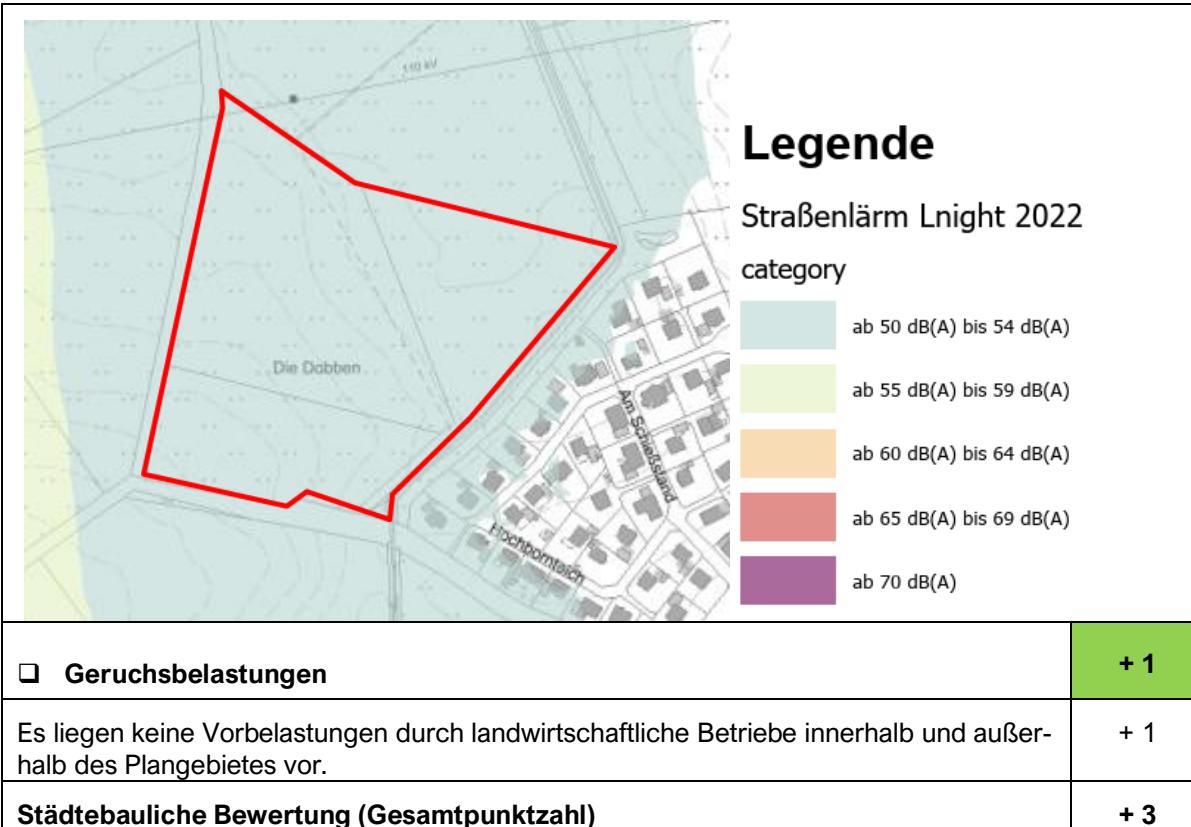


## Legende

### Straßenlärm Lden 2022

#### category

ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)
ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)
ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)
ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)
ab 75 dB(A)

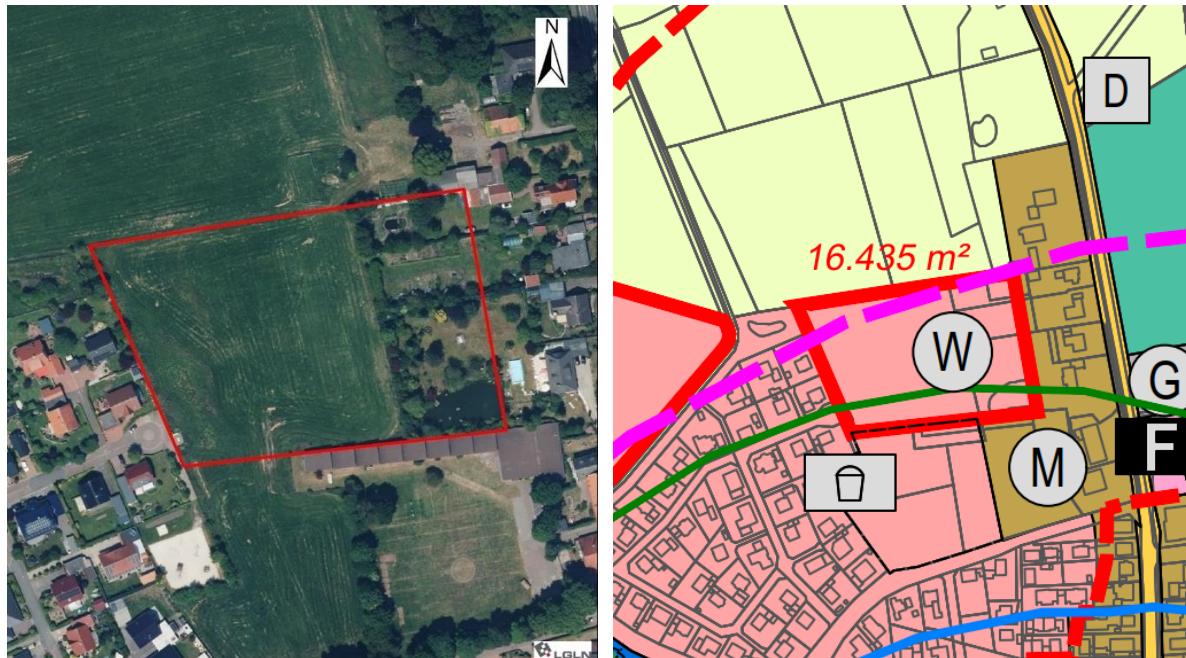


### Einschätzung/Fazit:

- Hinsichtlich der Lärmimmissionen der BAB 29 sind Überschreitungen der Orientierungswerte in diesem Bereich feststellbar. Es sind voraussichtlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es muss im Flächennutzungsplan der Nachweis erbracht werden, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Ein entsprechendes Lärmschutzbegutachtung ist erforderlich.
- Mögliche Auswirkungen und der Realisierungszeitraum der Küstenautobahn A 20 sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer einzuschätzen. Gegenwärtig befindet sich der relevante zweite Bauabschnitt im letzten Drittel der Genehmigungsphase nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Hier ist ersichtlich, dass die nördlich zur Potenzialfläche verlaufende Trasse über einen Damm zur Querung der Landesstraße 825 und der Bahntrasse OL-WHV führen wird. Es wird von einer Verkehrsentwicklung von ca. 29.000 Fahrzeugen im Jahr 2030 ausgegangen. Die Entfernung zwischen dem nördlichsten Punkt der Potenzialfläche und der Trasse der A 20 beträgt ca. 1,1 km. Zur A 29 beträgt der Abstand ca. 440 m, die Verkehrsbelastung beträgt hier 34.600 täglich. Das bestehende Wohngebiet „Am Schießstand“ ist vom nördlichsten Punkt 1,3 km von der geplanten Trasse entfernt. Es ist davon auszugehen, dass die einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A)/49 dB(A)) im Ergebnis der notwendigen schalltechnischen Untersuchungen eingehalten bzw. unterschritten wurden.

**Potenzialfläche HL 07.3**

<b>Lage</b>	Östlich des Wohngebietes am Schießstand, nördlich des Schützenvereins
<b>Flächengröße</b>	1,6 ha
<b>Nutzung</b>	Überwiegend Acker und Gärten, südliche Grenze Gebäude des Schützenvereins

**Bewertungsmatrix HL 07.3**

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	+ 1
Das Nahversorgungszentren liegt innerhalb des 500 m Radius. Die Bushaltestelle (Feuerwehr) der getaktete Buslinie 340 (2x in der Stunde) liegt knapp innerhalb des 500m-Radius.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	+1
Innerhalb des Radius erreichbar: Linie 340 im Halb-Stundentakt	+1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten liegt nur knapp außerhalb des 500 m-Radius.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt ca.1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	0
Die Fläche kann über die bestehende Straße Meenheitsweg / Am Schießstand erschlossen werden. Dies bedeutet eine zusätzliche Belastung für Anlieger.	0

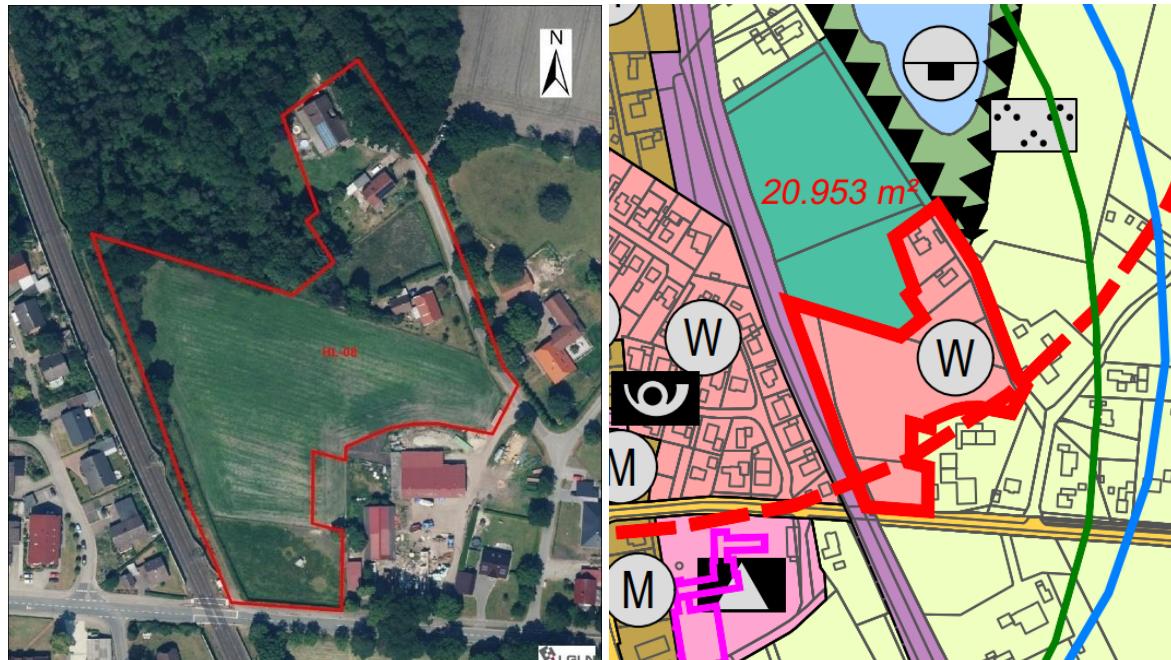
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarte zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022) weist für den Planungsbereich eine geringe Überschreitung von 55-59 dB(A) auf. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.	0
	 <p><b>Legende</b></p> <p><b>Straßenlärm Lden 2022</b></p> <p><b>category</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li>ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li>ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li>ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li>ab 75 dB(A)</li> </ul>
	<p><b>Legende</b></p> <p><b>Straßenlärm Lnight 2022</b></p> <p><b>category</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li>ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li>ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li>ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li>ab 70 dB(A)</li> </ul>
<b>Landesstraße:</b> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der L 825 nachgewiesen werden.	0
<b>Schießstand:</b> Im Umfeld des Schießstandes / Schützenplatzes kann es zu Schallimmissionen kommen. Immissionsschutzrechtlich kann sich die Lage nördlich der Schützenhalle positiv darstellen, da von den Freibereichen südlich der Schützenhalle die größeren Emissionen zu erwarten sind als von der geschlossenen Halle.	0
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
Es liegen keine Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes vor.	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 4</b>

**Einschätzung/Fazit:**

- Die Potenzialfläche bietet sich aufgrund ihrer zentralen Lage für die weitere Wohnsiedlungsentwicklung vorrangig an. Nach jetzigem Kenntnisstand sind mögliche Restriktionen (Lärmimmissionen) planerisch lösbar. Eine gutachterliche Betrachtung der Schützenhalle ist im Zuge der Flächennutzungsplanung erforderlich.
- Mögliche Auswirkungen und der Realisierungszeitraum der Küstenautobahn A 20 sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer einzuschätzen. Gegenwärtig befindet sich der relevante zweite Bauabschnitt im letzten Drittel der Genehmigungsphase nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Hier ist ersichtlich, dass die nördlich zur Potenzialfläche verlaufende Trasse über einen Damm zur Querung der Landesstraße 825 und der Bahntrasse OL-WHV führen wird. Es wird von einer Verkehrsentwicklung von ca. 29.000 Fahrzeugen im Jahr 2030 ausgegangen. Die Entfernung zwischen dem nördlichsten Punkt der Potenzialfläche und der Trasse der A 20 beträgt ca. 1,3 km. Das bestehende Wohngebiet „Am Schießstand“ ist ebenfalls 1,3 km von der geplanten Trasse entfernt. Es ist davon auszugehen, dass die einzuuhaltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV (59 dB(A)/49 dB(A)) im Ergebnis der notwendigen schalltechnischen Untersuchungen eingehalten bzw. unterschritten wurden.

**B.3.2.2 Hahn-Lehmde - HL 08**

<b>Lage</b>	Östlicher Siedlungsrand, nördlich der Lehmder Straße
<b>Flächengröße</b>	2,1 ha
<b>Nutzung</b>	Acker und Weide, Siedlungsbereich mit Gärten

**Bewertungsmatrix HL 08**

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	+ 1
Die Nahversorgungszentren liegen überwiegend innerhalb des 500 m Radius. Es liegt eine Bushaltestelle einer getakteten Buslinie (340) in gut erreichbarer Nähe.	+ 1

<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	+ 1
Es liegt eine Bushaltestelle einer getakteten Buslinie in gut erreichbarer Nähe.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	+ 1
Die Fläche über die Lehmder Str. (K 131) und ggf. über die Straße Zum Roten Hahn. Angrenzende Wohnnutzungen würden nur geringfügig belastet.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	0
<b>Bahntrasse OL-WHV:</b> Es besteht eine Vorbelastung durch die mit Schallschutzwänden versehene direkt angrenzende Bahntrasse. Die Höhe der Lärmschutzwand ist in diesem Bereich - da sie nur Streulagen im Außenbereich schützt - deutlich niedriger als an der gegenüberliegenden Seite, wo ein Wohngebiet angrenzt. Die Lärmschutzwand ist zudem am Bahnübergang Lehmder Straße unterbrochen. Die Verträglichkeit hinsichtlich Lärmimmissionen muss auf Bebauungsplanebene gutachterlich geprüft werden.	-1
<p><b>Isophonen - LDEN (ULR)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li>ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li>ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li>ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li>ab 75 dB(A)</li> </ul> <p>Attribution (Quellen) © Dienstleistungszentrum des Bundes für Geoinformation und Geodäsie, Eisenbahn-Bundesamt</p>	
<b>Kreisstraße 131:</b> Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müsste gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 131 (Lehmder Straße) nachgewiesen werden. Im direkt angrenzenden Bereich ist mit Schallschutzmaßnahmen zu rechnen.	0
<b>Gewerbelärm:</b> Auswirkungen des nördlich der Fläche liegenden gewerblich genutzten Bereiches werden aufgrund des großen Abstandes nach ersten Einschätzungen nicht erwartet.	0
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	- 1
Es Vorbelastungen mit Gerüchen durch die direkt südlich der Potenzialfläche gelegene aktive landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsimmisionen nachgewiesen werden.	- 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	+ 3

**Einschätzung/Fazit:**

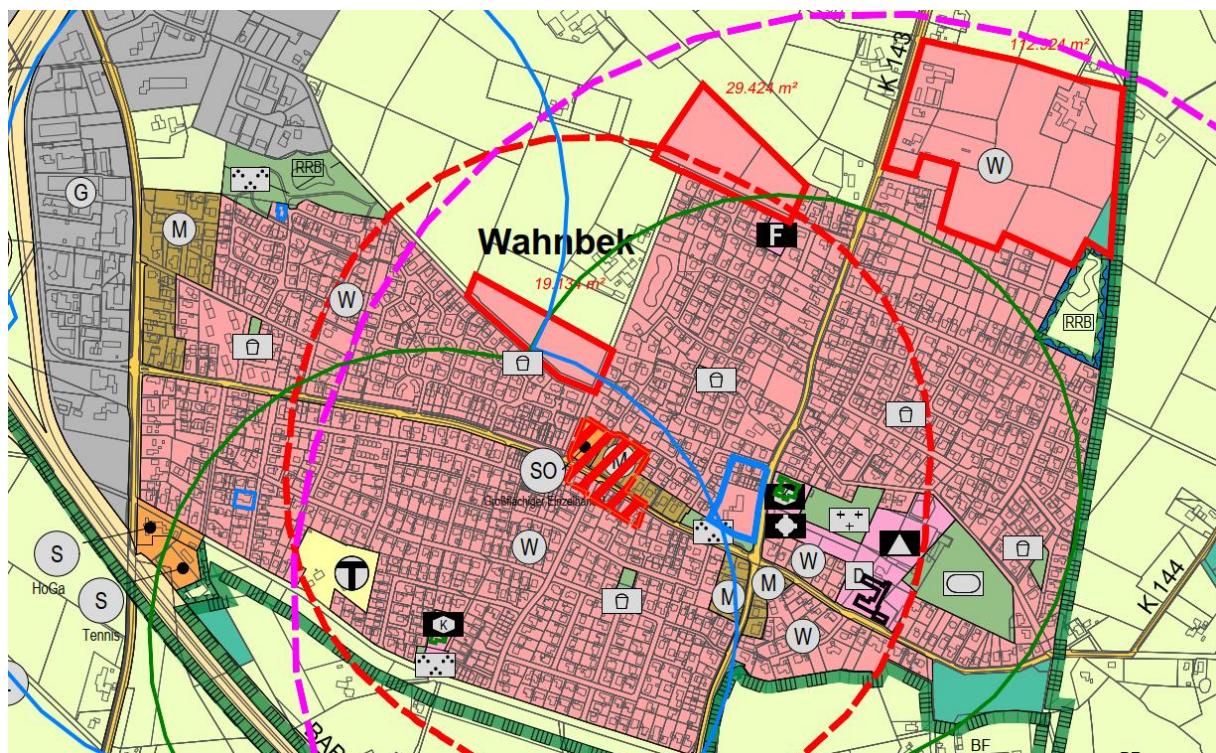
- Südlich der Potenzialfläche liegt ein aktiver Landwirt (Rindviehhaltung). Im Rahmen der Flächennutzungsplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsimmissionen nachgewiesen werden.
- Die Lärmimmissionen der Kreisstraßen der K 131 (Oldenburger Straße) und der Bahnlinie sind gutachterlich auf Bebauungsplanebene zu beurteilen.

Die Fläche HL 09 ist nur 0,2 ha groß und bildet ein Arrondierungslücke der dargestellten Wohnbauflächen. Aufgrund der geringen Relevanz erfolgt an dieser Stelle keine Bewertung.

### B.3.3 Wahnbek potenzielle Wohnbauflächen

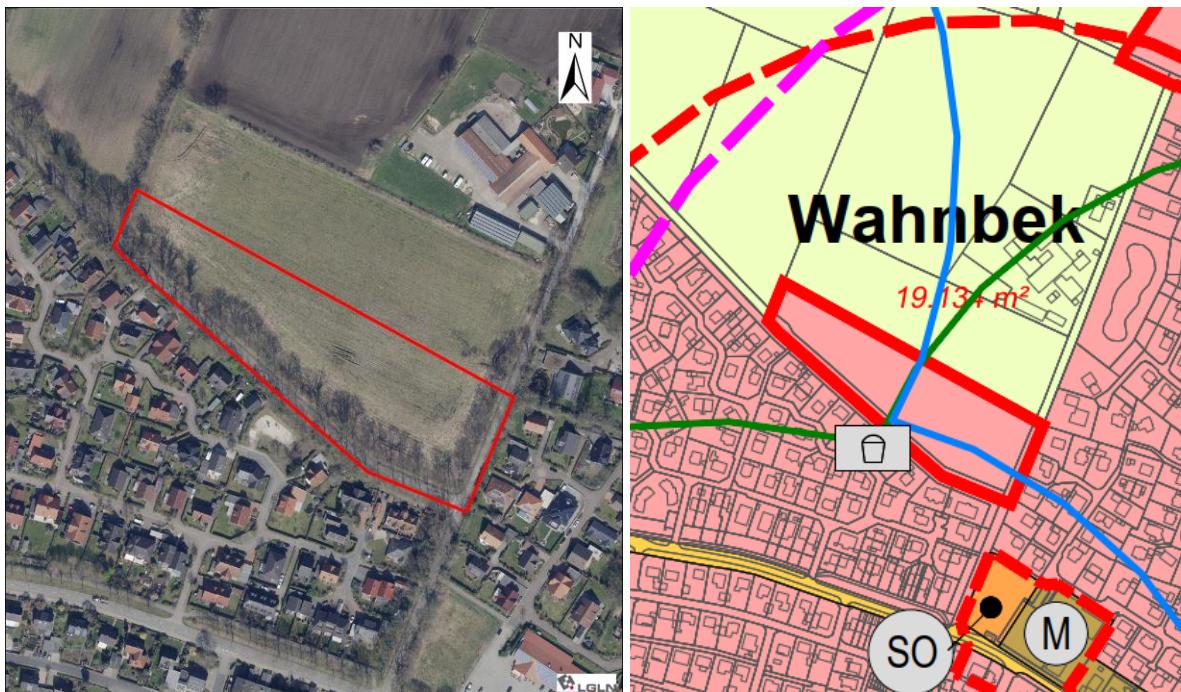
Übersicht Potenzialflächen mit Radien in Wahnbek (Arbeitsstand 18.02.2025)

-  zentraler Versorgungsbereich mit 500 m Puffer
-  Großtagespflegestelle mit 500 m Puffer
-  Kindergarten mit 500 m Puffer
-  Krippe mit 500 m Puffer
-  Grundschulen mit 1.000 m Puffer
-  Bahnhof mit 1.000 m Puffer



## B.3.3.1 Wahnbek - W 10

<b>Lage</b>	Nördlich des Brombeerweges, nördlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	1,9 ha
<b>Nutzung</b>	Ackerfläche mit randlicher Heckenstruktur



## Bewertungsmatrix W 10

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	+ 1
Das Nahversorgungszentrum liegt in unmittelbarer Nähe. Es liegt die Bushaltestelle Elbestr. der VWG-Buslinie 323 in erreichbarer Nähe (4 x in der Stunde)	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	+ 1
Es liegt eine Bushaltestelle getakteter Buslinien in erreichbarer Nähe.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt etwas mehr als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt etwas mehr als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	0
Die Fläche kann vom Brombeerweg/Hohe Brink erschlossen werden. Angrenzende Wohnnutzungen würden zusätzlich belastet.	0
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	0
<b>BAB 293:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen tagsüber für den Planungsbereich nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungs-	0

werte der DIN 18005 auf. Nachts sind die Überschreitungen mit 50-54 dB(A) gravierender. (Liegen unterhalb der Auslösewerte des Lärmaktionsplanes 65/55 dB(A) tags/nachts.)

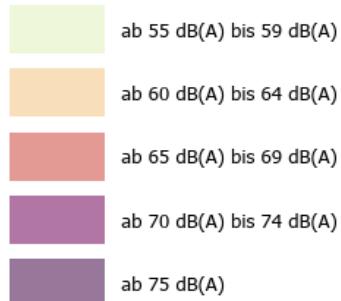
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 103 „Wohngebiet nördlich der Havelstraße II“ im Jahr 2014 bzw. im Rahmen der parallel dazu aufgestellten 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Überschreitungen zur Tagzeit nur äußerst randlich festgestellt. Es wurden keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV zur Tag- und Nachtzeit festgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 103 liegt näher an der BAB 29 als die Potenzialfläche. Eine schalltechnische Untersuchung ist im Bebauungsplanverfahren zu erstellen.



## Legende

### Straßenlärm Lden 2022

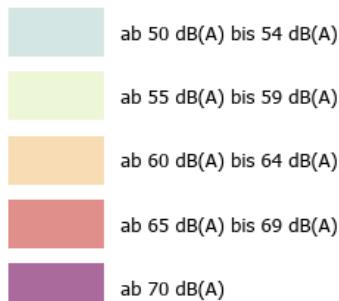
#### category



## Legende

### Straßenlärm Lnacht 2022

#### category



### Geruchsbelastungen

+ 1

Es liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle nördlich des Planbereichs. Die geplante Wohnbebauung hält bereits einen Abstand zur nördlich gelegenen Hofstelle ein.

+

### Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)

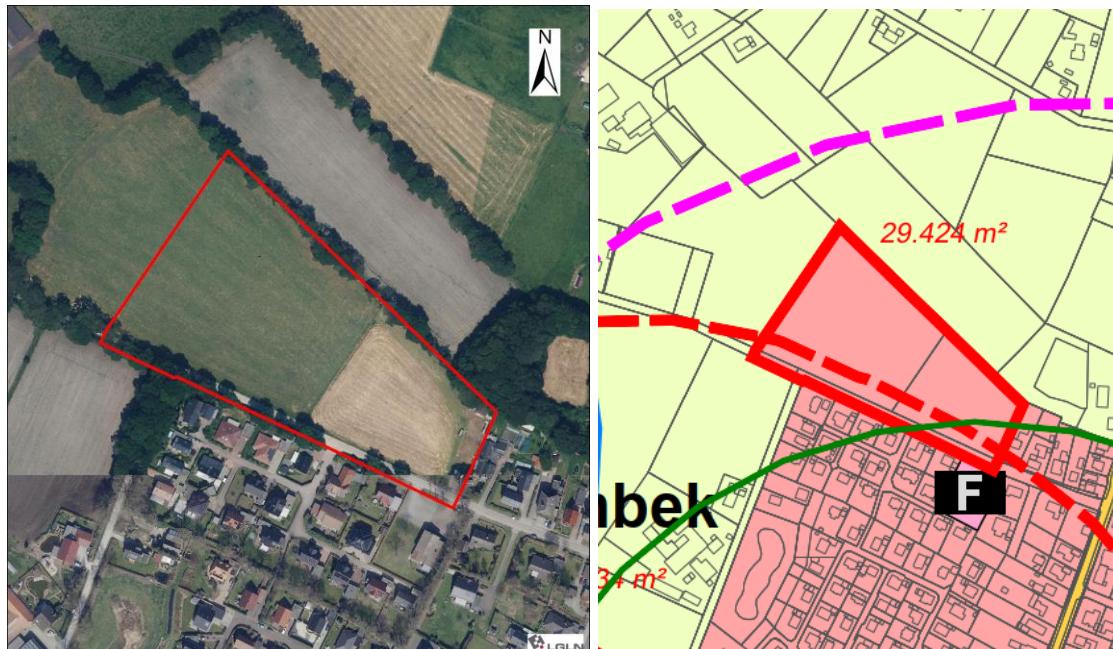
+ 4

### Einschätzung/Fazit:

- Nach jetzigem Kenntnisstand sind mögliche Restriktionen (Lärm-/Geruchsbelastungen) planerisch in nachfolgenden Verfahren lösbar (Gutachten erforderlich).

## B.3.3.2 Wahnbek - W 11

<b>Lage</b>	Nördlich der Straße Hohe Brink, nördlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	2,9 ha
<b>Nutzung</b>	Grünlandnutzung im Norden durch Wallhecke begrenzt



## Bewertungsmatrix W 11

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>+ 1</b>
Das Nahversorgungszentrum liegt am 500 m-Radius. Es liegen keine getakteten Buslinien in unmittelbarer Nähe (500m Luftlinie)	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	<b>0</b>
Es liegt eine Haltestelle einer Buslinie (BürgerBus) in erreichbarer Nähe (ca. 300 m Luftlinie)	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>+ 1</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt etwas mehr als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann vom Hohe Brink erschlossen werden. Angrenzende Wohnnutzungen würden zusätzlich belastet.	0
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
<b>BAB 293:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen tagsüber für den Planungsbereich nur geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Nachts sind keine Überschreitungen erkennbar.	+ 1

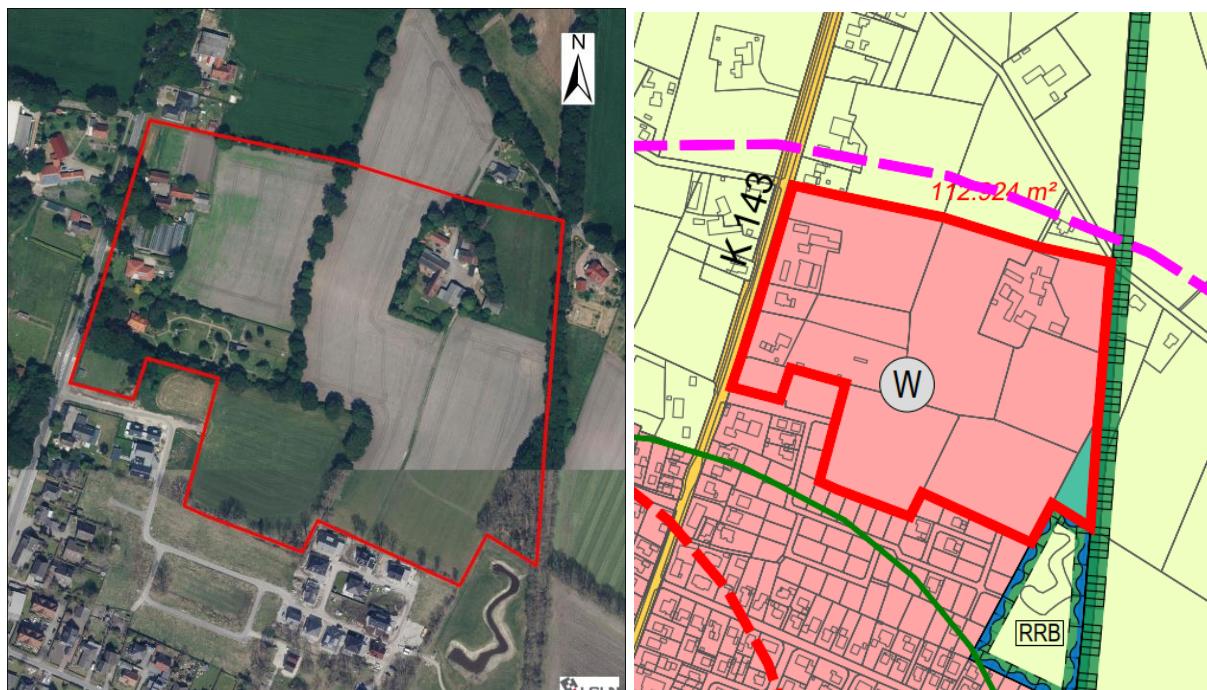
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	- 1
Es liegen landwirtschaftliche Hofstellen südlich und nordwestlich und nordöstlich des Planbereichs. Die Nähe durch landwirtschaftliche Betriebe kann betriebsbedingte Geruchsimmissionen verursachen. Im Rahmen des weiteren Flächennutzungsplanverfahrens muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsimmissionen nachgewiesen werden.	- 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 2</b>

**Einschätzung/Fazit:**

- Die Potenzialfläche rückt insbesondere an die nordöstlich liegende aktive Landwirtschaftliche Hofstelle heran. Im Rahmen des weiteren Flächennutzungsplanverfahrens muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsimmissionen nachgewiesen werden.
- Die Verkehrslärmimmissionen der BAB 293 sind gutachterlich zu beurteilen, erscheinen aber nach jetzigem Kenntnisstand planerisch in den nachfolgenden Verfahren lösbar.

**B.3.3.3 Wahnbek - W 12**

<b>Lage</b>	Östlich der Butjadinger Straße, im Anschluss an das Wohngebiet Sonnentauweg
<b>Flächengröße</b>	11,3 ha
<b>Nutzung</b>	Grünland und Ackerflächen, zum Teil durch Wallhecken gegliedert. Im Osten Laubwald



### Bewertungsmatrix W 12

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	- 1
Das Nahversorgungszentrum liegt knapp außerhalb des 800 m-Radius. Es liegen keine getakteten Buslinien in erreichbarer Nähe (500 m Luftlinie)	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	0
Es liegt eine Haltestelle einer getakteten Buslinie (BürgerBus) in erreichbarer Nähe (ca. 300 m Luftlinie)	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	0
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 800 m.	- 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt etwas weniger als 800 m.	0
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	+ 1
Die Fläche kann von der K 143 Butjadinger Straße über die Weiterführung der Stichstraße Sonnentauweg aus erschlossen werden. Angrenzende Wohnnutzungen werden kaum zusätzlich belastet.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	+ 1
<b>Kreisstraße 143:</b> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 143 nachgewiesen werden. Im direkt angrenzenden Bereich ist ggf. mit Nutzungseinschränkungen und Schallschutzmaßnahmen zu rechnen. (Hinweis: Im B-Plan 114 wurde das nicht problematisiert).	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	0
Es liegen landwirtschaftliche Hofstellen am und im Plangebiet. Die Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb kann betriebsbedingte Geruchsimmissionen verursachen. Es im weiteren Flächennutzungsplanverfahren geprüft, inwieweit dort Tierhaltung betrieben wird. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss gutachterlich die Verträglichkeit mit den Geruchsimmissionen nachgewiesen werden.	0
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	+ 1

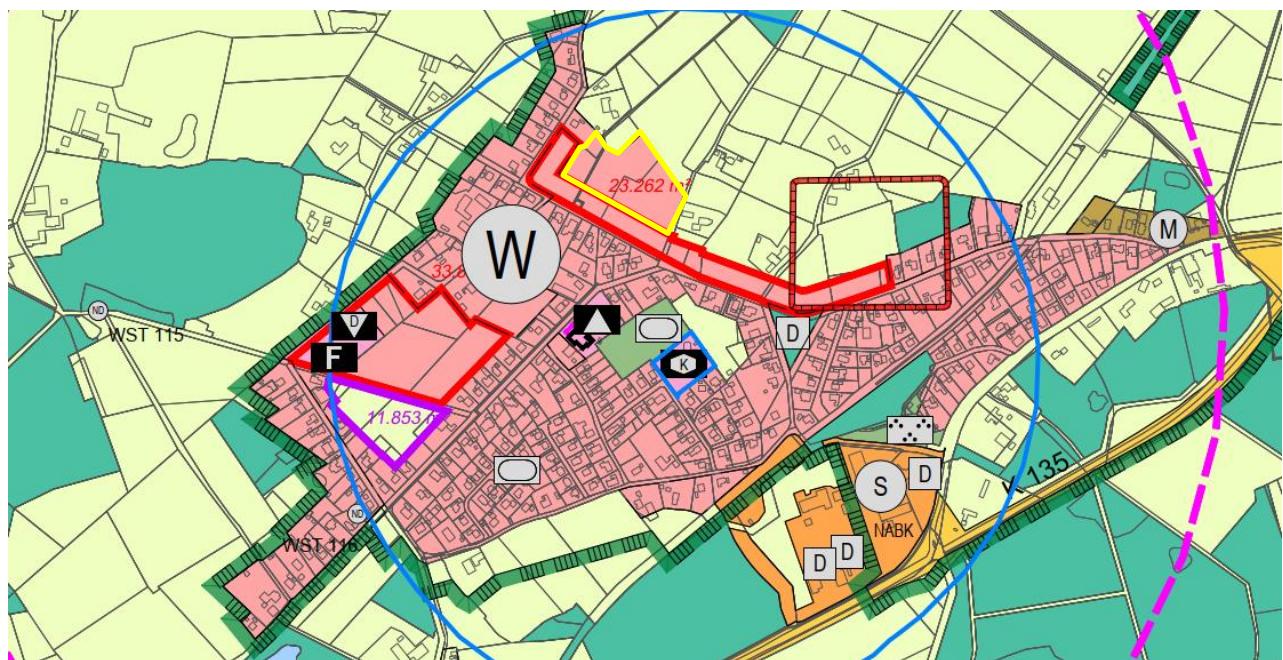
### Einschätzung/Fazit:

- Nach jetzigem Kenntnisstand sind mögliche Restriktionen (Verkehrslärm-/Geruchsimmissionen) planerisch in nachfolgenden Verfahren lösbar (Gutachten erforderlich).

### B.3.4 Loy potenzielle Wohnbauflächen

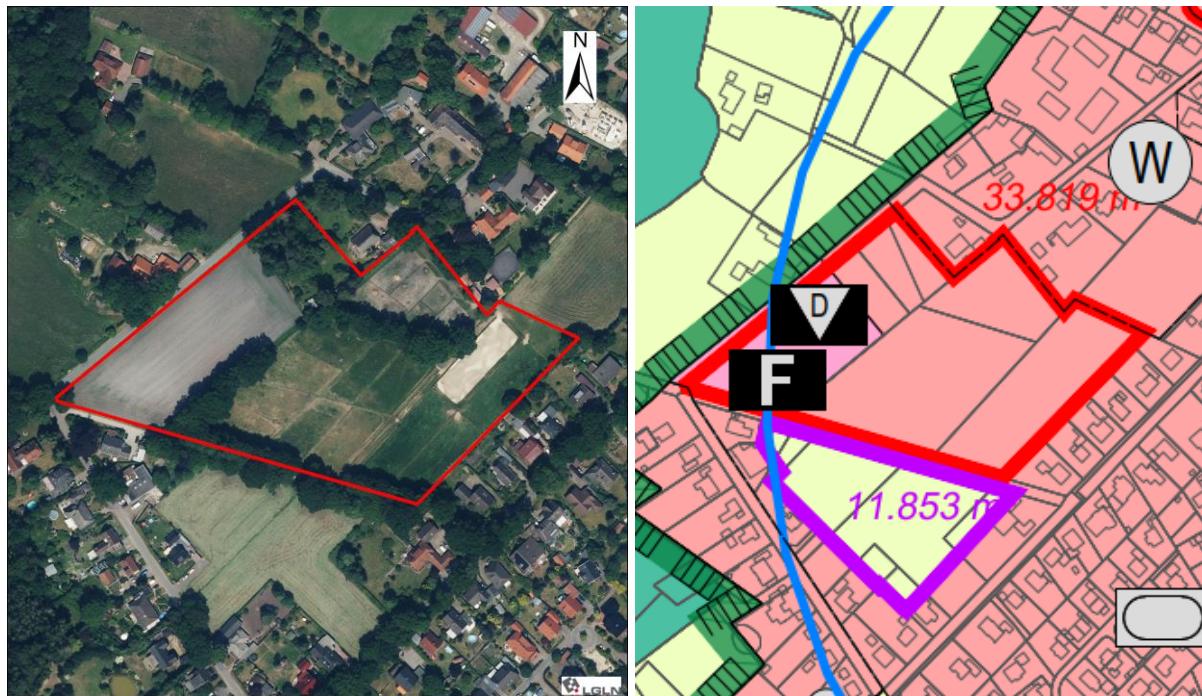
Übersicht Potenzialflächen mit Radien in Loy (Arbeitsstand 18.02.2025)

-  zentraler Versorgungsbereich mit 500 m Puffer
-  Großtagespflegestelle mit 500 m Puffer
-  Kindergarten mit 500 m Puffer
-  Krippe mit 500 m Puffer
-  Grundschulen mit 1.000 m Puffer
-  Bahnhof mit 1.000 m Puffer



**B.3.4.1 Loy - L 05**

<b>Lage</b>	Nördlich Brunsweg, westlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	3,4 ha
<b>Nutzung</b>	Ackerfläche und Pferdeweiden (+ Reitplatz), gegliedert durch Wallhecken und Gehölzreihen.

**Bewertungsmatrix L 05**

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	- 1
Die Ortschaft verfügt über keine Nahversorgungsstrukturen. Es liegen keine getakteten Buslinien in erreichbarer Nähe (1,1 km zur Linie 440 → Richtung OL)	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	0
Es liegt eine Haltestelle einer getakteten Buslinie (BürgerBus) in erreichbarer Nähe (ca. 400 m Luftlinie)	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	- 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten liegt innerhalb des 500 m-Radius.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	+ 1
Die Fläche kann vom Brunsweg und/oder Ringstraße erschlossen werden. Angrenzende Wohnnutzungen werden kaum zusätzlich belastet.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	+ 1
Keine Vorbelastungen .	+ 1

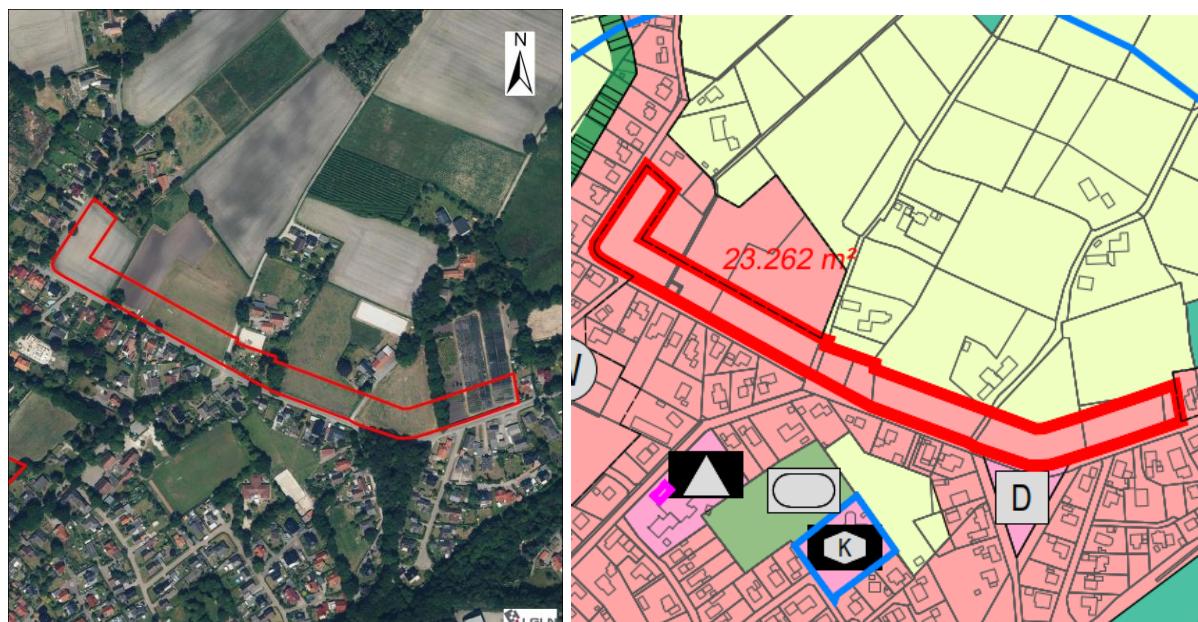
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	+ 1
Keine Vorbelastungen	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	+ 3

#### Einschätzung/Fazit:

- Die Ortschaft Loy verfügt über keine örtliche Nahversorgung und keine ausreichende ÖPNV-Anbindung. Abgesehen von diesen Defiziten, ist die Potenzialfläche für die zukünftige Wohnbauentwicklung aus städtebaulicher Sicht geeignet.

#### B.3.4.2 Loy - L 06

<b>Lage</b>	Nördlicher der Loyerbergstraße, nördlicher Siedlungsrand
<b>Flächengröße</b>	2,3 ha
<b>Nutzung</b>	Abwechselnd Acker- und Grünlandbereiche, Sportplatz und Baumschulflächen.



#### Bewertungsmatrix L 06

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	- 1
Die Ortschaft verfügt über keine Nahversorgungsstrukturen. Es liegen keine getakteten Buslinien in erreichbarer Nähe (700 m mittlere Entfernung zur Linie 440 → Richtung OL)	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	0
Es liegt eine Haltestelle einer getakteten Buslinie (BürgerBus) in erreichbarer Nähe.	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	- 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt weniger als 500 m.	+ 1

Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	+ 1
Die Fläche ist über die Loyerbergstraße / Ringstraße bereits erschlossen.	+ 1
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	+ 1
<b>Sportplatz:</b> Immissionsschutzrechtlich nicht relevant, da der Sportplatz überplant wird.	+ 1
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	+ 1
Keine erkennbaren Vorbelastungen	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 3</b>

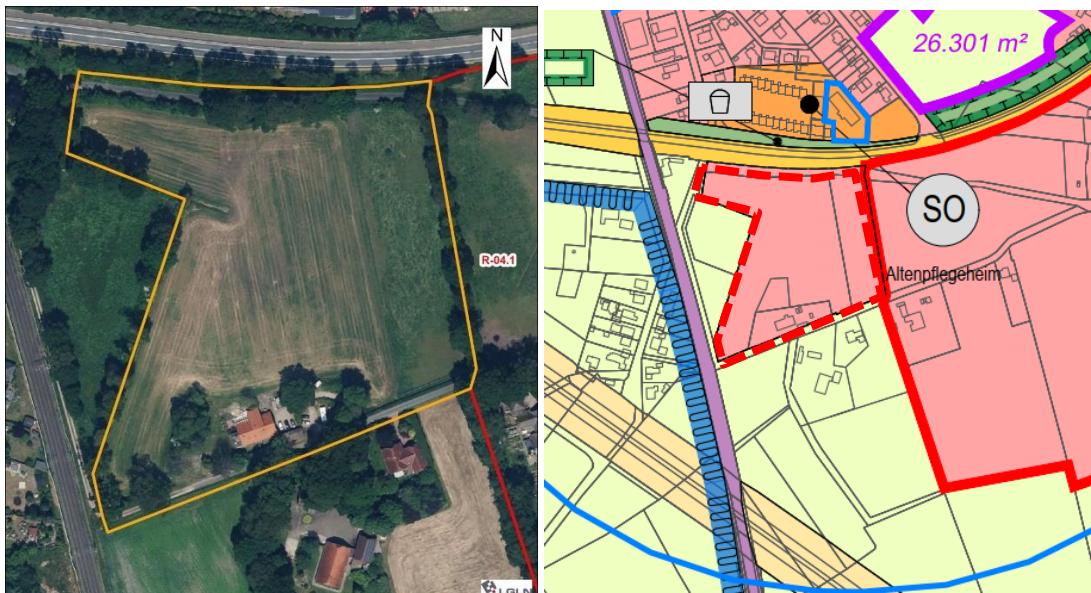
**Einschätzung/Fazit:**

- Die Ortschaft Loy verfügt über keine örtliche Nahversorgung und keine ausreichende ÖPNV-Anbindung. Abgesehen von diesen Defiziten, ist die Potenzialfläche für die zukünftige Wohnbauentwicklung aus städtebaulicher Sicht geeignet, zumal bereits eine Erschließung besteht.
- Voraussetzung: Aufgabe der Sportplatznutzung bei Umsetzung der Wohnbaufläche.

### B.3.5 Bürgerbeteiligung: Bewertung der Flächenvorschläge

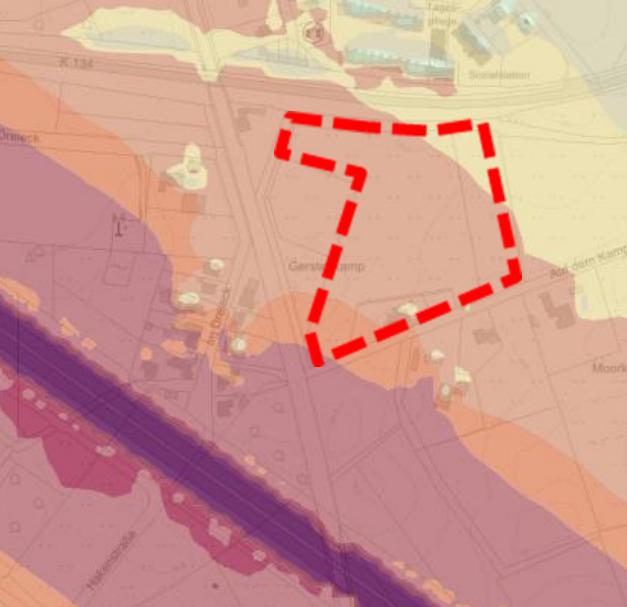
#### B.3.5.1 Rastede R 04a

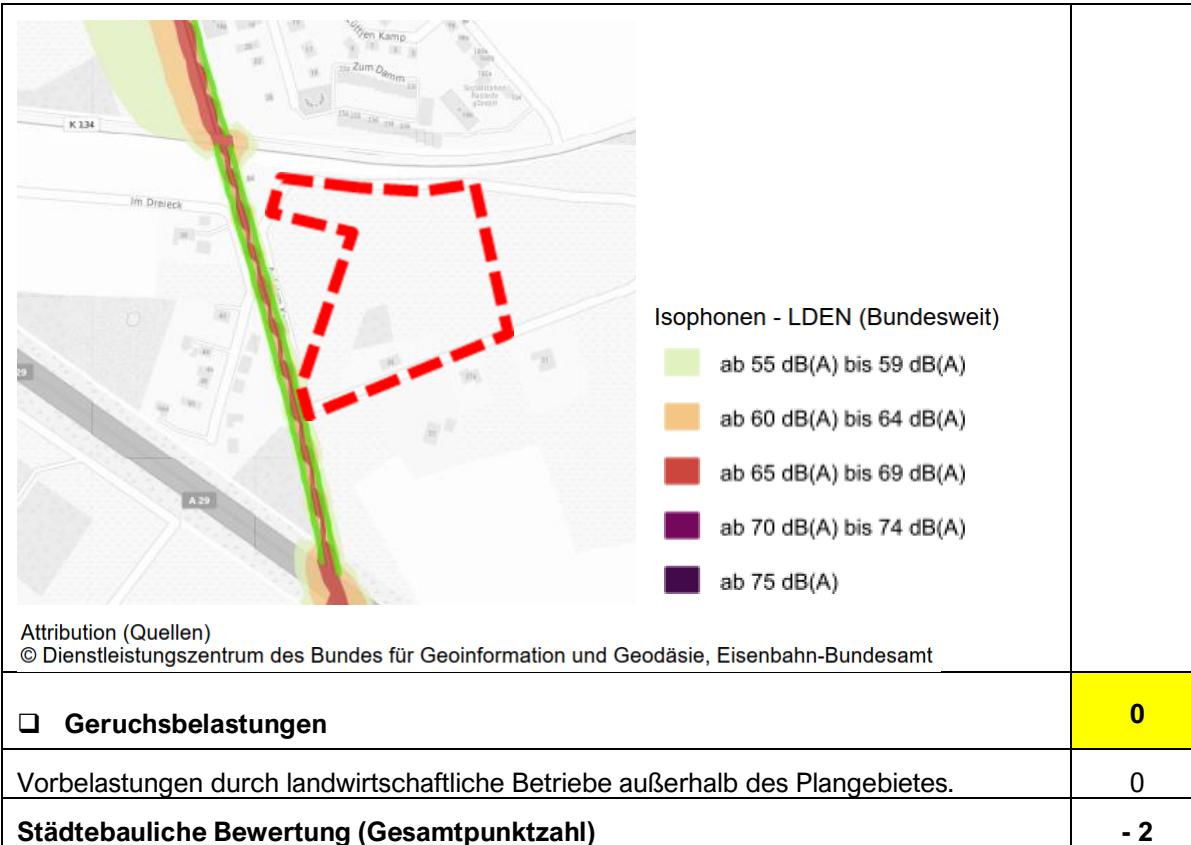
<b>Lage</b>	Südlicher Borbeker Weg, <b>ist als Potenzialfläche nur in Verbindung mit der Fläche R 04 zu werten.</b>
<b>Flächengröße</b>	3,1 ha
<b>Nutzung</b>	Grünland und Weidenutzung, z.T. eingerahmt von Wallhecken



#### Bewertungsmatrix R 04a

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	<b>0</b>
Die Nahversorgungszentren liegen außerhalb des 500 m Radius. Es liegt eine Bushaltestelle (Buchenstraße) einer getakteten Buslinie mit ca. 750m in noch erreichbarer Nähe (Linie 340 2x in der Stunde).	0
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV / Bahnhof</b>	<b>- 1</b>
Der Bahnhof liegt ca. 2,3 km Luftlinie entfernt.	#
Linie 340 im Halb-Stundentakt ca. 750 m.	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>0</b>
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe „Bagira“ beträgt für die 2/3 der Fläche weniger als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt mehr als 800 m.	- 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt ca. 1,3 km.	0
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	<b>0</b>
Die Fläche kann über die bestehenden Straßen (Auf dem Kamp, Schmiedeweg, Richtweg) aus erschlossen werden mit direkter Anbindung an die Kreisstraßen K 134-Borbeker Weg und K 131-Oldenburger Straße. Eine Erschließung könnte über eine westliche Erweiterung des Konzepts der Fläche 4.1 mit eingeplant werden.	0

<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	- 1
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarten zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022/Lnight 2022) weisen für den Planungsbereich erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf.	- 1
 <div style="text-align: right; margin-top: -10px;">  Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz   </div>	
<p><b>Legende</b></p> <p><b>Straßenlärm Lden 2022</b></p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #F9C88A;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E69191;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9159C8;"></span> ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #664488;"></span> ab 75 dB(A)</li> </ul>	
	
<p><b>Legende</b></p> <p><b>Straßenlärm Lnight 2022</b></p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8099B8;"></span> ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C8E6C9;"></span> ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #F9C88A;"></span> ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #E69191;"></span> ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #9159C8;"></span> ab 70 dB(A)</li> </ul>	
<b>Kreisstraßen:</b> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der K 134 nachgewiesen werden (Hochlage wegen Überquerung der Bahntrasse), insbesondere da das Gebiet durch die Schallimmissionen ausgehend von der BAB 29 bereits stark vorbelastet ist.	0
<b>Bahntrasse OL-WHV:</b> Es besteht u.U. eine Vorbelastung durch die mit Schallschutzwänden versehene Bahntrasse (Anmerkung: ggf. aber eine Frage der Höhenentwicklung). Die Fläche liegt unweit der Bahntrasse. Die Verträglichkeit hinsichtlich Lärmimmissionen muss auf Bebauungsplanebene gutachterlich geprüft werden.	0

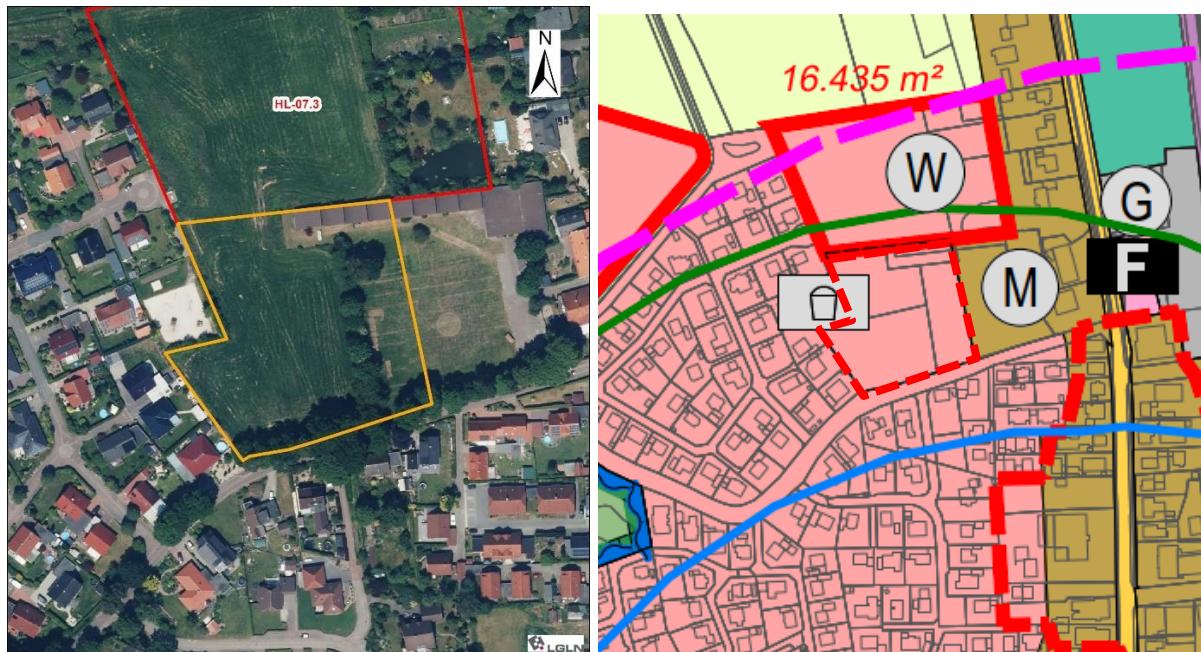


### Einschätzung/Fazit:

- Aufgrund der erheblichen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte für die Wohnnutzung für die gesamte Potenzialfläche ist die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse ohne aktiven Lärmschutz kaum möglich. Eine mögliche Abschirmung wird durch die Tatsache der erhöhten Dammlage der Autobahntrasse erschwert. In diesem Bereich wird die Bahntrasse OL-WHV über ein Brückenbauwerk gequert.
- Zudem sind die Auswirkungen aktiver Landwirtschaft gutachterlich zu untersuchen und die Verträglichkeit zur geplanten Wohnbebauung nachzuweisen.

### B.3.5.2 Hahn-Lehmden HL 07a, nördlich Meenheitsweg, 1,0 ha

<b>Lage</b>	Nördlich Meenheitsweg
<b>Flächengröße</b>	1,0 ha
<b>Nutzung</b>	Acker, Gehölzreihen, nördlich angrenzend das Gebäude der Schießsportanlage und östlich Freiflächen des Schützenvereins



#### Bewertungsmatrix HL 07a

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	+ 1
Das Nahversorgungszentren liegt innerhalb des 500 m Radius. Die Bushaltestelle (Feuerwehr) der getaktete Buslinie 340 (2x in der Stunde) liegt knapp innerhalb des 500m-Radius.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	+1
Innerhalb des Radius erreichbar: Linie 340 im Halb-Stundentakt	+1
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	0
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten liegt innerhalb des 500 m-Radius.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt etwas weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	0
Die Fläche kann über die bestehende Straße Meenheitsweg / Am Schießstand erschlossen werden. Dies bedeutet eine zusätzliche Belastung für Anlieger.	0

<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	<b>0</b>
<b>BAB 29:</b> Die nds. Umweltkarte zum Straßenlärm 2022 (Lden 2022) weist für den Planungsbereich eine geringe Überschreitung von 55-59 dB(A) auf. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 südlich des Schießstandes überschritten.	0
 <div style="text-align: right;">  <b>Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz</b> </div> <p><b>Legende</b></p> <p><b>Straßenlärm Lden 2022</b></p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li>ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li>ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li>ab 70 dB(A) bis 74 dB(A)</li> <li>ab 75 dB(A)</li> </ul>	
 <p><b>Legende</b></p> <p><b>Straßenlärm Lnight 2022</b></p> <p>category</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ab 50 dB(A) bis 54 dB(A)</li> <li>ab 55 dB(A) bis 59 dB(A)</li> <li>ab 60 dB(A) bis 64 dB(A)</li> <li>ab 65 dB(A) bis 69 dB(A)</li> <li>ab 70 dB(A)</li> </ul>	
<b>Landesstraße:</b> Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss ggf. gutachterlich die Verträglichkeit mit den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs der L 825 nachgewiesen werden.	0
<b>Schießstand:</b> Im Umfeld des Schießstandes / Schützenplatzes kann es zu Schallimmissionen kommen. Immissionsschutzrechtlich kann insbesondere die Nähe zu den Freizeitreichen der Schützenhalle problematisch sein.	0
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	<b>+ 1</b>
Es liegen keine Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes vor.	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 4</b>

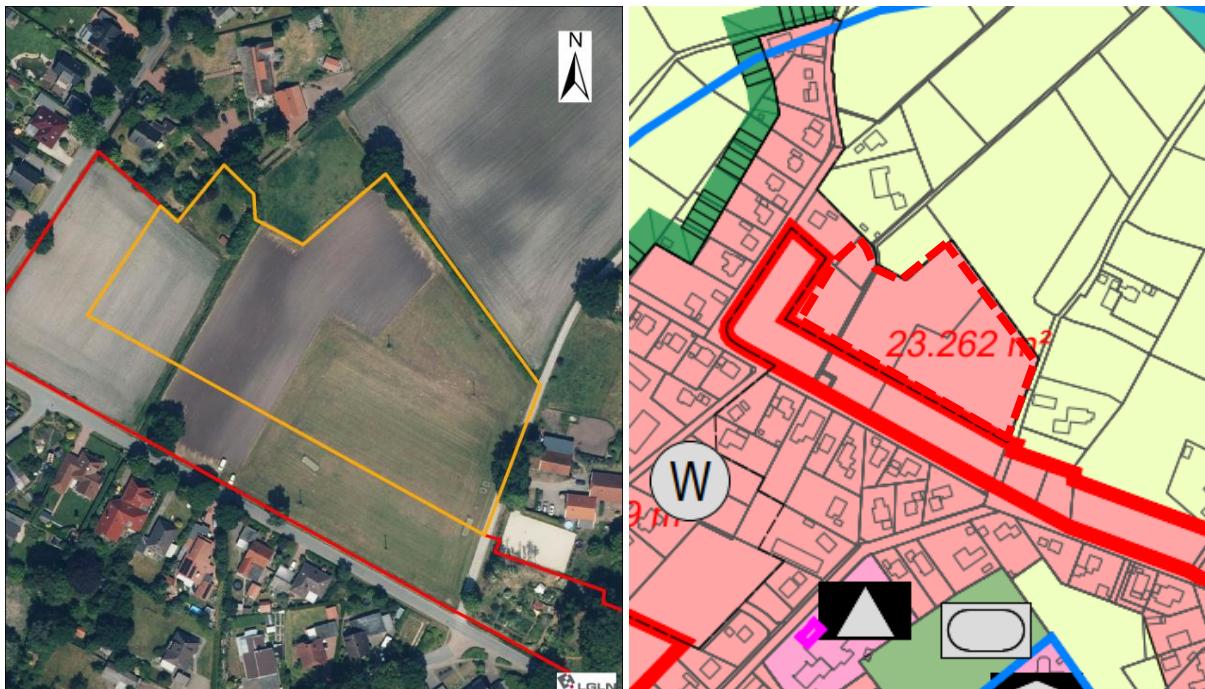
**Einschätzung/Fazit:**

- Die Potenzialfläche bietet sich aufgrund ihrer zentralen Lage für die weitere Wohnsiedlungsentwicklung vorrangig an. Nach jetzigem Kenntnisstand sind mögliche Restriktionen

(Lärmimmissionen) planerisch lösbar. Allerdings kann Immissionsschutzrechtlich die Nähe zu den Freibereichen der Schützenhalle problematisch sein. Hier wären Untersuchungen im Zuge der Flächennutzungsplanung notwendig.

### B.3.5.3 Loy L 06a

<b>Lage</b>	Nördlicher Siedlungsrand, nördlich der Loyerbergstraße und östlich der Ringstraße
<b>Flächengröße</b>	1,6 ha
<b>Nutzung</b>	Acker und Sportrasen



### Bewertungsmatrix L 06a

<input type="checkbox"/> <b>Nahversorgung</b>	- 1
Die Ortschaft verfügt über keine Nahversorgungsstrukturen. Es liegen keine getakteten Buslinien in erreichbarer Nähe (850 m mittlere Entfernung zur Linie 440 → Richtung OL)	- 1
<input type="checkbox"/> <b>Anbindung an ÖPNV</b>	0
Es liegt eine Haltestelle einer getakteten Buslinie (BürgerBus) in erreichbarer Nähe.	0
<input type="checkbox"/> <b>Soziale Infrastruktur</b>	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Kinderkrippe beträgt mehr als 500 m.	- 1
Die Entfernung zum nächstgelegenen Kindergarten beträgt etwas mehr als 500 m.	+ 1
Die Entfernung zur nächstgelegenen Grundschule beträgt weniger als 1 km.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Erschließung</b>	+ 1
Die Fläche kann über die Loyerbergstraße / Ringstraße erschlossen werden.	+ 1

<input type="checkbox"/> <b>Lärmvorbelastungen</b>	+ 1
<b>Sportplatz:</b> Immissionsschutzrechtlich nicht relevant, da der Sportplatz überplant wird.	+ 1
<input type="checkbox"/> <b>Geruchsbelastungen</b>	+ 1
Keine Vorbelastungen	+ 1
<b>Städtebauliche Bewertung (Gesamtpunktzahl)</b>	<b>+ 3</b>

**Einschätzung/Fazit:**

- Die Ortschaft Loy verfügt über keine örtliche Nahversorgung und keine ausreichende ÖPNV-Anbindung. Abgesehen von diesen Defiziten, ist die Potenzialfläche für die zukünftige Wohnbauentwicklung aus städtebaulicher Sicht geeignet. Vorausgesetzt, dass die Aufgabe der Sportplatznutzung mit der Umsetzung der Wohnbaufläche einhergeht.

**B.3.6 Fazit Städtebau - Gesamtbewertung**

Ort	Nr./ Größe	Nahversorgung	Anbindung ÖPNV	Soziale Infrastruktur	Erschließung	Lärmvorbelastungen	Geruchsvorbelastungen	Störfallbetrieb	Gesamt
RASTEDE	R 01 20,5 ha	- 1	- 1	0	+ 1	0	- 1*	- 1*	- 3
	R 02 1,4 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4
	R 03 13,0 ha	- 1	0	+ 1	0	- 1*	+ 1		0
	R 04.1 25,8 ha	+ 1	+ 1	0	+ 1	- 1*	- 1		+ 1
	R 04.2 3,9 ha	+ 1	+ 1	- 1	+ 1	0	0		+ 2
	R 04 a 3,1 ha	0	- 1	0	0	- 1*	- 1		- 2
HAHN-LEHMDEN	HL 07.1 3,0 ha	+ 1	0	+ 1	0	0	+ 1		+ 3
	HL 07.2 5,1 ha	+ 1	+ 1	0	0	0	+ 1		+ 3
	HL 07.3 1,6 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4
	HL 07a 1,0 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4
	HL 08 2,1 ha	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1	0	- 1*		+ 3
WAHNBEK	W 10 1,9 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4
	W 11 2,9 ha	+ 1	0	+ 1	0	+ 1	- 1*		+ 2
	W 12 11,3 ha	- 1	0	0	+ 1	+ 1	0		+ 1
LOY	L 05 3,4 ha	- 1	0	+1	+ 1	+ 1	+ 1		+ 3
	L 06 2,3 ha	- 1	0	+1	+ 1	+ 1	+ 1		+ 3
	L 06a 1,6 ha	- 1	0	+1	+ 1	+ 1	+ 1		+ 3

Die mit \* markierten Bewertungskriterien werden, sollten sie die Einschätzungen gutachterlich bestätigen, zu -zum Teil auch erheblichen - Flächenreduzierungen führen.

## C. Natur und Landschaft - Bewertungskriterien

### C.1 Einzelkriterien Natur und Landschaft

#### C.1.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen

Für die Bewertung der Flächen sind ausgewiesene Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht Ausschlusskriterien. Darüber hinaus sind im Weiteren auch die Ausweisung von gesetzlich geschützten Biotopen und die Darstellung von zugewiesenen Kompensationsflächen (nach dem Flächenkataster des Landkreises Ammerland) als Kriterien heranzuziehen.

Kriterium	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Schutzgebiete und -objekte, Kompensationsflächen	gering (-1)	Anteil an Schutzgebieten/Kompensationsflächen mit einem Flächenanteil über 50 %
	mittel (0)	Anteil an Schutzgebieten/Kompensationsflächen und -objekten < 50%
	hoch (+1)	Anteil an Schutzgebieten und -objekten /Kompensationsflächen unter 10 % Flächenanteil. Konflikt lösbar (z.B. durch Vermeidungsmaßnahmen wie Erhalt, Ausgleich oder Ersatz)

#### C.1.2 Naturhaushalt

##### C.1.2.1 Pflanzen, Tiere, Biotope

Für die Bewertung der Flächen auf Pflanzen, Tiere, Biotope in Hinblick auf die Eignung für eine Siedlungsentwicklung sind die Flächen positiv zu bewerten, die ein geringes Biotop-Konfliktpotential aufweisen, bzw. die im Umweltzustand / Ausgangszustand eine geringe Wertigkeit für Pflanzen, Tiere und Biotope aufweisen. Dies ist insbesondere bei intensiv genutzten Flächen der Fall, die zudem noch keinen oder nur einen geringen Anteil an Strukturen besonderer Biotopwertigkeit wie z.B. Wallhecken aufweisen.

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Pflanzen, Tiere, Biotope	gering (-1)	Hohe Wertigkeit flächiger Biotopstrukturen (Wertstufe 4-5) Für Arten und Biotope hohe bis sehr hohe Bedeutung (LRP)
	mittel (0)	Mittlere Wertigkeit flächiger Biotoptypen (Wertstufe 3) (z.B. artenreiches Grünland, Ruderalflächen oder Gehölze); Sicherung von Wallheckengebieten für Arten und Biotope mittlere Bedeutung (LRP)
	hoch (+1)	geringe Wertigkeit flächiger Biotopstrukturen (z.B. Ackerflächen, Intensivgrünland) für Arten und Biotope geringe Bedeutung der Biotoptypen (LRP), Anteil an Einzelstrukturen mittlerer oder hoher Biotopwertigkeit gering (< 10%),

### C.1.2.2 Fläche

Für das Schutzgut Fläche ist der Umfang der zusätzlich, bisher nicht oder nur geringfügig für die Siedlungsentwicklung beanspruchten Fläche einzubeziehen.

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Fläche	gering (-1)	Großflächige Inanspruchnahme (> 10 ha) unbebauter Bereiche bzw. in die Fläche integrierte Einzelbebauung
	mittel (0)	Mittlere Flächeninanspruchnahme (3-10 ha); höheres Maß vorhandener Einzelbebauung
	hoch (+1)	Geringe Flächeninanspruchnahme (< 3 ha) oder vorhandene Bebauung > 30 %; innerörtliche Lage

### C.1.2.3 Boden

Die Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes Boden basieren auf der vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ermittelten Suchräume für schutzwürdige Böden in Niedersachsen. Diese ergeben sich aufgrund hoher Funktionserfüllung der Böden, unterteilt in Böden mit hoher Lebensraumfunktion (Böden mit besonderer Standortbedingungen oder Böden hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit) oder in Böden mit besonderes ausgeprägter Archivfunktion /landesweiter Bedeutung. Hierzu zählen neben den auch im Gemeindegebiet von Rastede verbreiteten Plaggeneschböden aufgrund der kulturgeschichtlichen Bedeutung auch naturgeschichtliche bedeutende Böden, oder im Landesvergleich seltene Böden (geringe flächenhafte Verbreitung oder lokale oder regionale Besonderheiten).

Als weitere Kriterien der Bodenbewertung geht die Bodenfunktionsbewertung des Landschaftsrahmenplans ein. Ein zusätzlich in den Fokus der Bewertung eingehendes Kriterium ist die Bedeutung kohlenstoffreicher Böden für den Klimaschutz.

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Boden	gering (-1)	Großflächig (über 50%) schutzwürdige Bodenbereiche, besondere Bodenfunktionen
	mittel (0)	Suchraum schutzwürdiger Böden mit einem Flächenanteil bis rd. 50%
	hoch (+1)	kein Suchraum für schutzwürdige Böden, keine besondere Bodenfunktionsausprägung

### C.1.2.4 Wasser

Für das Schutzgut Wasser, aufgeteilt in Grund- und Oberflächenwasser, ergeben sich folgende Bewertungskriterien:

- Grundwasser: Grundwasserneubildungsrate, Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung (Bodenmächtigkeit und Beschaffenheit) sowie Lage in Wasserschutzgebieten, Hochwasserrisikogebieten;
- Oberflächenwasser: Vorkommen/Ausprägung von Still- und Fließgewässern, Lage zu Überschwemmungsgebieten

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Wasser	gering (-1)	Besonderer Schutzbedarf des Grundwassers aufgrund hoher Grundwasserneubildungsrate (> 200 mm/Jahr) überwiegende Lage im Wasserschutzgebiet, Risikogebiet Umfangreiche Gräben, naturnahe Gewässer
	mittel (0)	Allgemeiner Schutzbedarf (>100 bis 200 mm/Jahr) bzw. besonderer Schutzbedarf auf geringem/mittlerem Flächenumfang (<50% der Gesamtfläche)
	hoch (+1)	Kein besonderer Schutzbedarf des Grundwassers (< 100 mm/Jahr) oder nur kleinflächig (<10%) Kein oder nur geringer Anteil an Gewässern

### C.1.2.5 Klima/Luft

Die Beurteilung der klimatischen Situation erfolgt anhand der Ausprägung des Gebietes und begründet sich anhand von Kriterien wie Relief und der Landschaftsausstattung, so dass Klimatope wie Waldklima mit hoher Filterfunktion, Freiland (Offenland-)klima und Siedlungs- bzw. Gewerbeklima abzugrenzen sind. Daraus abgeleitet wird auch die Bedeutung der Fläche für das Klima, berücksichtigt als klimatische/ lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die Bedeutung von Böden ist auch im Klimahaushalt relevant, insbesondere der Umgang mit klimarelevanten Böden, wie den Moorböden in Bezug auf die Treibhausgasemissionen.

Luft bzw. die lufthygienische Situation von Flächen wird dargestellt in Bezug auf Lage zu Emissionsquellen. Diese umfassen zum einen landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung, Biogasanlagen etc. oder auch Straßen, Gewerbegebiete. Dieser Aspekt ist bereits bei den städtebaulichen Aspekte eingegangen.

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Klima/Luft	gering (-1)	großflächige Ausprägung lokal wichtiger Wald- und Gehölzflächen mit hoher Ausgleichs- und Filterfunktion, bedeutende, großflächige Kaltluftentstehungsgebiete vernässte Moorböden;
	mittel (0)	mittlere Funktion; anteilig wichtige Bereiche mit Klimafunktion, oder angrenzend
	hoch (+1)	allgemeine Funktion, keine lokal wichtigen Wald- und Gehölzflächen; Keine Kaltluftentstehungsgebiete Vorbelastete Bereiche

### C.1.2.6 Zusammenfassende Bewertung Naturhaushalt

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter

- Pflanzen, Tiere, Biotope,
- Fläche,
- Boden,
- Wasser und
- Klima/Luft

werden zu einer Bewertung des Naturhaushaltes zusammengefasst.

Dazu werden die fünf Einzelergebnisse addiert und die Gesamtbewertung der Bewertung ergibt sich gemäß folgender Abstufung:

Summe der Einzelfaktoren	Eignung für Siedlungsentwicklung als Zusammenfassung der Einzelfaktoren
-2 bis -5	geringe Eignung (-1)
-1, 0 und +1	mittlere Eignung (0)
+2 bis +5	hohe Eignung (+1)

### C.1.3 Landschaftsbild/ Erholungsfunktion

Ausgewertet werden neben der landschaftlichen Ausstattung der Flächen insbesondere die Angaben aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Ammerland mit der Bedeutung für das Landschaftserleben in den Landschaftsbildtypen und typische, erlebniswirksame Einzellelemente, bauliche und archäologische Elemente, aber auch wesentliche überlagernde Beeinträchtigungen.

Schutzgut	Eignung für Siedlungsentwicklung	Erläuterung
Landschaft	gering (-1)	Bereiche hoher Bedeutung für das Landschaftserleben, hohe Naturnähe, Eigenart und Vielfalt Hohes Erholungsfunktionspotenzial
	mittel (0)	Allgemeine Funktion für das Landschaftserleben, hohe Bedeutung für das Landschaftserleben auf weniger als 50% der Gesamtfläche
	hoch (+1)	Geringe Bedeutung für das Landschaftserleben; Eingeschränkte Erholungsfunktion

### C.1.4 Mensch

Die Belange des Menschen, bzw. die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung sind nicht gesondert in die Bewertung eingegangen, da Einzelaspekte wie die Erholungsfunktion bereits im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild berücksichtigt werden und weitere Kriterien wie Erreichbarkeit, Emissionen etc. unter Siedlungsaspekten berücksichtigt werden.

### C.1.5 Kultur und Sachgüter

Eine Bewertung der Flächen in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und relevanter Sachgüter erfolgt ebenfalls nicht. Doch werden zu den Kulturgütern Angaben des Landkreises Ammerland zu archäologischen Fundstellen etc. aufgezeigt, sofern sie den jeweiligen Flächenkulissen zugeordnet werden können.

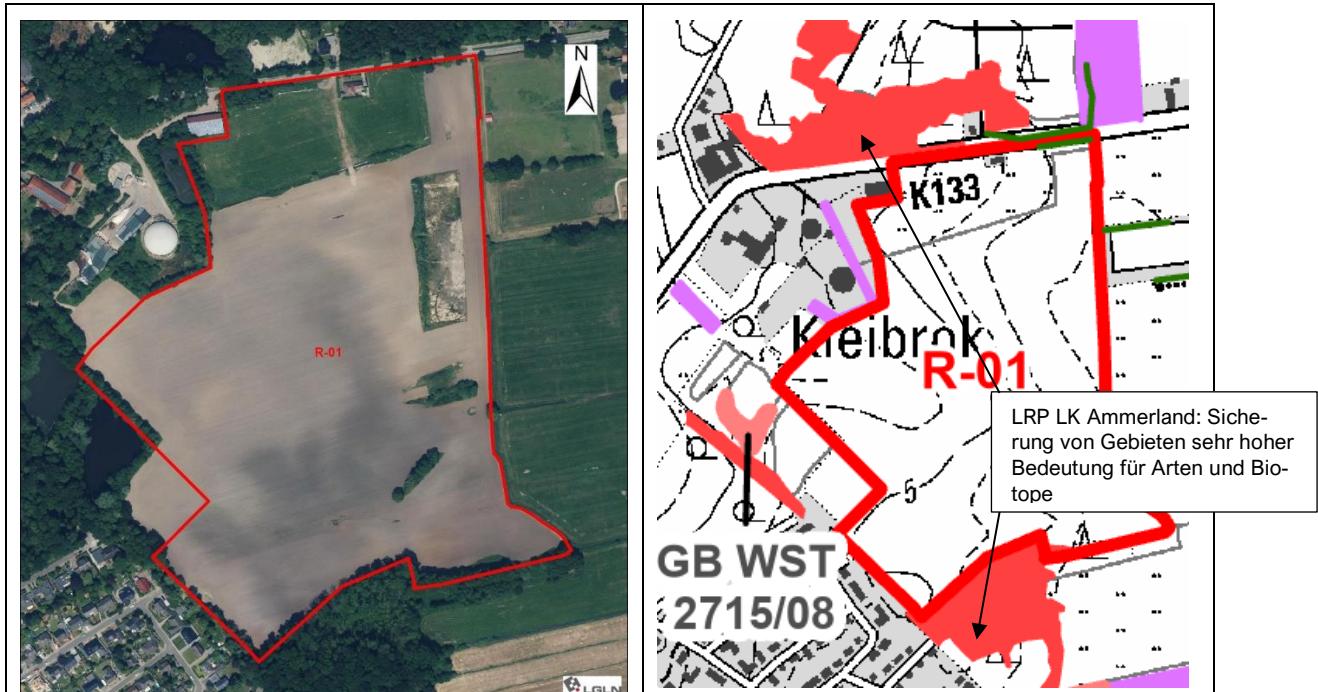
## C.2 Flächenbewertungen (Natur und Landschaft)

### C.2.1 Hauptort Rastede potenzielle Wohnbauflächen

#### C.2.1.1 Hauptort Rastede - R 01

Lage: Kleibroker Straße

Flächengröße: 20,5 ha



<input type="checkbox"/> Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen	+1
Nur kleinflächig angrenzend im Bereich der Hofstelle Kompensationsmaßnahmen	+1

<input type="checkbox"/> Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbefürchtungen	0
<input type="checkbox"/> Tiere, Pflanzen, Biotope,	+1
Überwiegend intensive Ackernutzung, vereinzelt Gehölzbestände, <u>LRP:</u> überwiegend geringe bis sehr geringe Bedeutung	
<input type="checkbox"/> Fläche	-1
Großflächige Inanspruchnahme bisher überwiegend unversiegelter landwirtschaftlicher Nutzfläche	
<input type="checkbox"/> Boden	0
Suchraum für schutzwürdige Böden: Plaggeneschböden auf < 50% <u>LRP:</u> keine besonderen Standorteigenschaften;	

Kulturhistorisch Bedeutung der Plaggeneschböden	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	-1
Überwiegend besonderer Schutzbedarf aufgrund Grundwasserneubildung über 200 mm/Jahr  Östliche Teilfläche (ca. 50 % der Gesamtfläche) liegt innerhalb des Risikogebietes (HQ extrem)  <u>LRP:</u> Kleinflächig Bereich besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention: mittlere potenzielle Grundwasserneubildung mit geringem oder mittlerem Nitrauswaschungsrisiko  im Südosten beeinträchtigter Bereich mittlere potenzielle Grundwasserneubildung und hohes Nitrauswaschungsrisiko	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Ackerstandort; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung randlicher Gehölze; Vorbelastung durch Biogasanlage  <u>LRP:</u> kleinflächiger Bereich mittlerer Bedeutung für Treibhausgasspeicherung	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	+1
geringe Ausprägung des Landschaftsausschnittes aufgrund großflächigem Agrarraum, eingeschränkte Erholungsfunktion; Anteil an strukturierenden Elementen auf < 25% der Gesamtfläche  Landschaftliche Eingrünung der Hofstelle; keine/geringe Wahrnehmung der Biogasanlage  <u>LRP:</u> überwiegend geringe Bedeutung für das Landschaftserleben; Biogasanlage als wesentliche, überlagernde Beeinträchtigung; Geestrand erlebbar	+1
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter (nachrichtlich ohne Wertung)</b>	
Fläche mit Hinweisen auf archäologische Fundstellen	

**Zielkonzept LRP:**

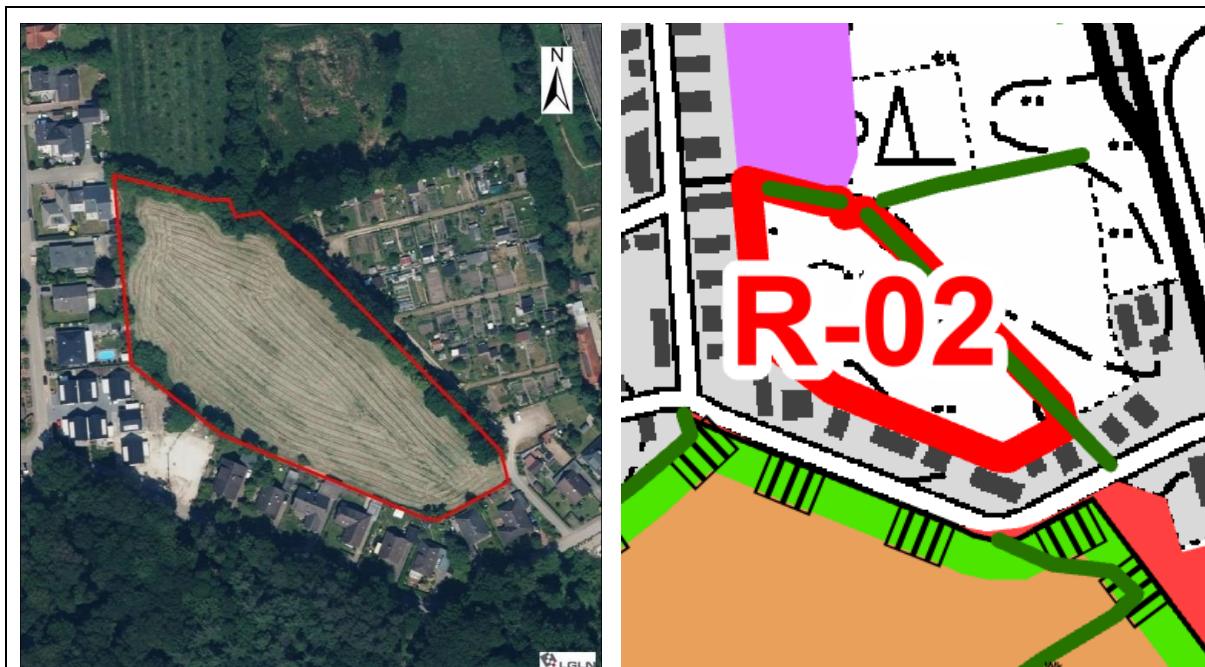
- für den im westlichen Teil umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter
- für den östlichen Teil vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter
- südlich angrenzender Bereich: Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung von Arten und Biotopen

**Empfehlung:** auch gemäß Zielkonzept LRP: Funktionserhalt südlich angrenzender Fläche mit überwiegend sehr hoher Bedeutung von Arten und Biotopen durch Schutzabstand

### C.2.1.2 Hauptort Rastede R 02

Lage: **westlicher Siedlungsbereich – westlich der Bahnlinie**

Flächengröße: **1,4 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Randlich Wallhecken	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbefunde</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	0
Grünlandnutzung; im Westen und Norden randlich Wallhecken <u>LRP:</u> Siedlungsbereich; Wallhecken hoher Biotopbewertung (s. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Fläche < 2 ha innerhalb des Siedlungszusammenhangs, unversiegelte Grünlandnutzung,	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Pseudogley-Podsol; kein Suchraum für schutzwürdige Böden <u>LRP:</u> keine Bewertung des Bereichs, südlich angrenzend: naturnahe Böden (Wald)	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
mittlere Grundwasserneubildungsrate bis 200 mm/Jahr; hohes Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung	

<u>LRP:</u> keine Bewertung des Bereichs	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Grünland mit randlichen Gehölzen zwischen Wohnbebauung und Bahnstrecke; mittlere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Filterstrukturen mit Grünland und Gehölzen	
<u>LRP:</u> keine Bewertung des Bereichs	

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
innerörtlicher Landschaftsausschnitt westlich Bahnlinie mit einrahmender Wallhecke, Grünlandflächen; im Westen und Süden Siedlungsrand: allgemeine Landschaftsfunktion	
LRP: keine Bewertung der Fläche; südlich angrenzend hohe Bedeutung für das Landschaftserleben (Landschaftsbildtyp: Laubwald)	0

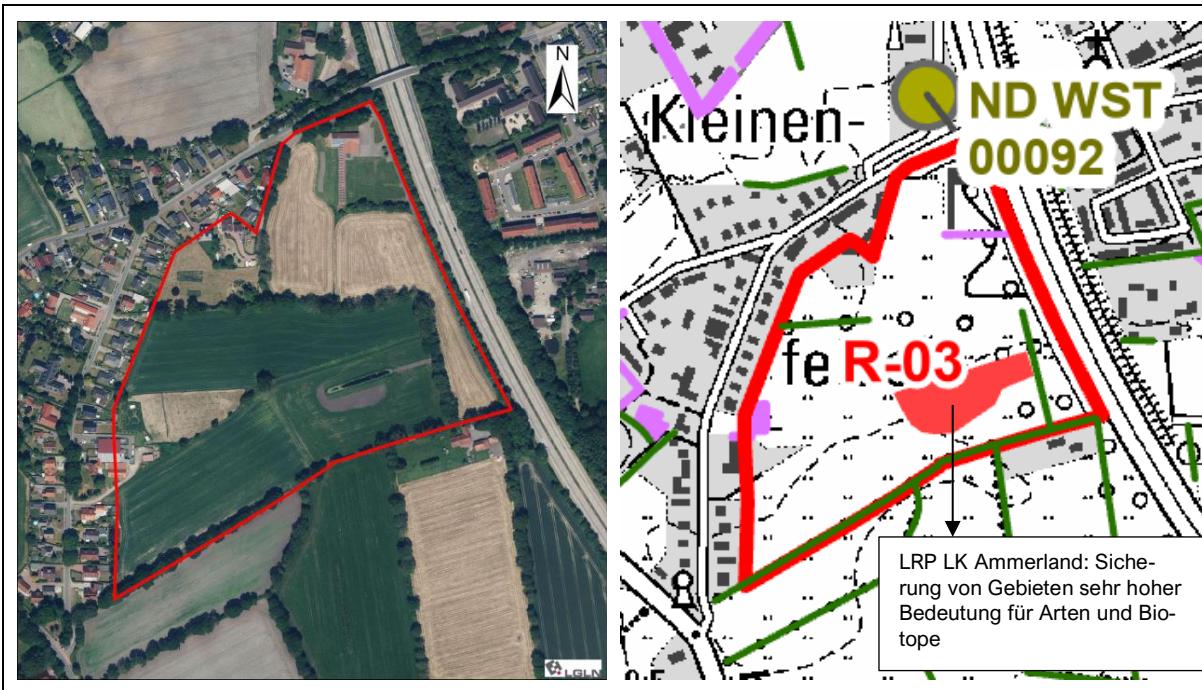
**Zielkonzept LRP:** keine Darstellung

**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

## C.2.1.3 Hauptort Rastede R 03

Lage: südwestlicher Siedlungsbereich – westlich A 29

Flächengröße: 13,0 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Innergebietsliche Wallheckenabschnitte und einzelne Kompensationsflächen (< 10%) (s. Empfehlung)	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	0
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	0
Acker-Grünlandkomplex mit gliedernden Strauch-Baum-Wallhecken, Stillgewässer und einzelnen, untergeordneten Gräben	
<b>LRP:</b> geringe bis sehr geringe Bedeutung flächiger Biotope; hohe/sehr hohe Bedeutung von Einzelstrukturen; Sicherung von Wallheckengebieten (s. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	-1
Großflächige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen (> 10 ha), Schießsportanlage	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Pseudogley-Podsol; kein Suchraum für schutzwürdige Böden	
<b>LRP:</b> überwiegend keine Bewertung, im Südosten kleinflächig Extrem- und Sonderstandort	

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
Schutzzone III des WSG „Alexanderstraße“ auf ca. 50 % der Fläche (östliche Teilfläche) Grundwasserneubildungsrate auf kleiner Teilfläche über 200 mm/Jahr = besonderer Schutzbedarf, ansonsten Neubildungsrate von 150 -200 mm/a, mittleres Schutzpotential Stillgewässer im Gebiet LRP: beeinträchtigter Bereich aufgrund mittlerer potenzieller Grundwasserneubildung und hohem Nitratauswaschungsrisiko	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Grünland- Acker- Gehölzkomplex zwischen Wohnbebauung und Autobahn; mittlere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Filterstrukturen mit Grünland und Gehölzen <u>LRP:</u> ca. 50 % der Flächen mit mittlerer Bedeutung für Treibhausgasspeicherung	
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	-1
Landwirtschaftlich geprägter Bereich zwischen Autobahn und Siedlungsrand, gliedernde Gehölzbestände mit Wallhecken; LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben (kleinräumig durch Wallhecken gegliederte Acker-Grünland-Landschaft)	-1
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen, bauliche Anlage des Schießsportvereins	

**Zielkonzept LRP:**

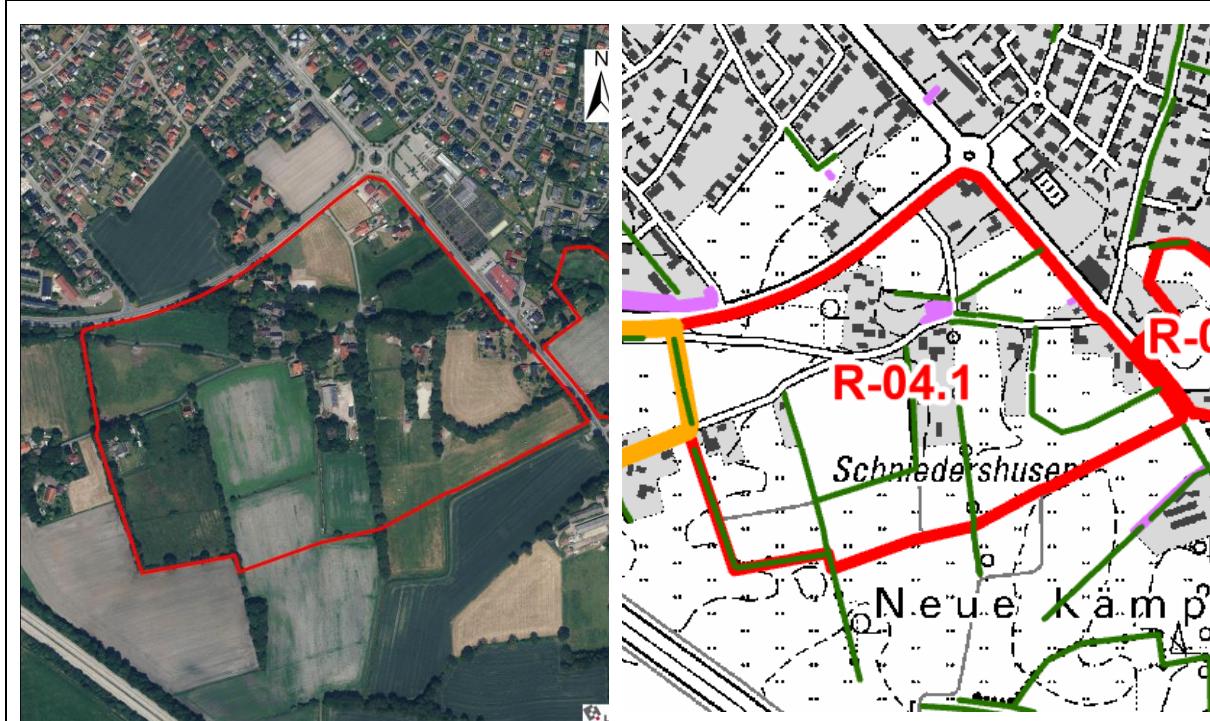
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter
- Im Südosten kleinflächig: Bereich sehr hoher Biotopbedeutung
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung: auch gemäß Zielkonzept LRP: Erhalt /Sicherung der südöstlichen Teilfläche mit überwiegend sehr hoher Bedeutung von Arten und Biotopen, Funktionserhalt der Kompensationsflächen beachten**

### C.2.1.4 Hauptort Rastede R 04-1

Lage: **südlicher Siedlungsrand, südlich Borbecker Weg und an der Hülsbäke**

Flächengröße: **25,8 ha (R 04.1)**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Innergebietliche Wallhecken und einzelne Kompensationsflächen	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbefunde</b>	0
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	0
Acker-Grünlandkomplex mit gliedernden Strauch-Baum-Wallhecken, von Gehölzen eingegrenzte Siedlungsstrukturen, auch landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung  LRP: Siedlungsbereiche sind nicht bewertet; geringe bis sehr geringe Bedeutung flächeriger Biotope; hohe Bedeutung von Einzelstrukturen (hier Gehölze/Wallhecken), Sicherung von Wallheckengebieten (s. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	-1
Flächenanteil über 10 ha mit landwirtschaftlichen Nutzflächen, landwirtschaftlichen Hofstellen, einzelnen, verteilten Siedlungsbereichen und Straßen	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol, kleinflächig versiegelt; kein Suchraum f. schutzwürdige Böden  LRP: überwiegend nicht bewertet; im Südosten Teilfläche mit besonderen Standorteigenschaften: mitteltrocken, nährstoffarm	

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
Auf < 30% der Fläche Grundwasserneubildungsrate über 200 mm/Jahr = besonderer Schutzbedarf  Hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, keine größeren, naturnahen Gewässer; südlich angrenzend Hülsbäke  LRP: beeinträchtigter Bereich aufgrund mittlerer potenzieller Grundwasserneubildung und hohem Nitratauswaschungsrisiko	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Grünland- Acker-, Gehölzkomplex mit einzelner Bebauung; Wechsel von Nutzflächen, Siedlungsflächen und gliedernden Gehölzen, kein Wald; mittlere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Filterstrukturen mit Grünland und Gehölzen  LRP: < 50 % der Flächen mit mittlerer Bedeutung für Treibhausgasspeicherung	
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	-1
gegliederte Kulturlandschaft mit Hofstellen und hohem Gehölzanteil, wenige großräumige Sichtbeziehungen durch umfangreiche Gliederungselemente (Siedlungsstrukturen, Wallhecken), Vorbelastung durch Straßen  LRP: Siedlungsbereiche im Nordosten nicht bewertet, alle sonstigen Flächen hohe Bedeutung für das Landschaftserleben	-1
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen, bauliche Anlage des Siedlungsbereichs	

**Zielkonzept LRP:**

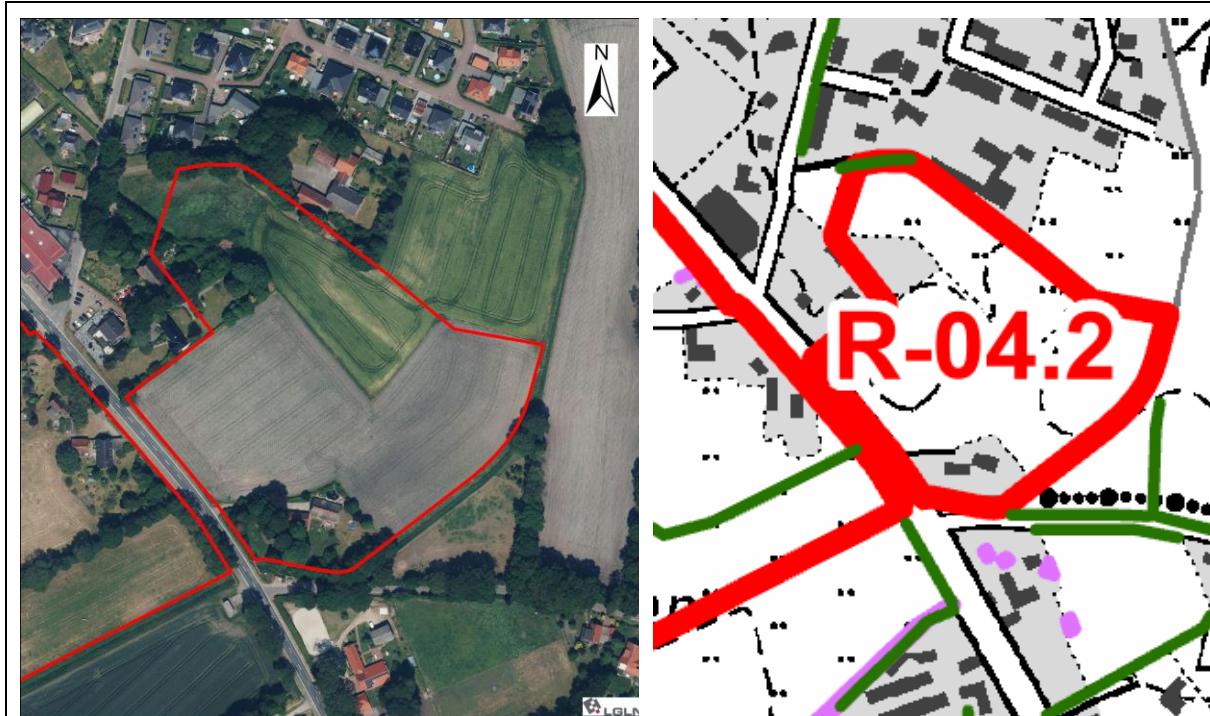
- Siedlungsflächen (ca. 30 %) nicht bewertet; sonst überwiegend: Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell **sehr geringer bis mittlerer** Bedeutung für alle Schutzgüter
- Im Südosten kleinflächig: Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung: Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen**

### C.2.1.5 Hauptort Rastede R 04-2

Lage: **südlicher Siedlungsrand, östlich Oldenburger Straße und an der Hülsbäke**

Flächengröße: **3,9 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
randlich Wallheckenabschnitt	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	0
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b>	0
Acker-Grünlandkomplex mit randlichen Gehölzen (eingerahmte Siedlungsstrukturen); z.T. randlich Wallhecke	
LRP: Siedlungsbereiche nicht bewertet; geringe bis sehr geringe Bedeutung flächiger Biotop; hohe Bedeutung von Einzelstrukturen (hier Gehölze/Wallhecken), Sicherung von Wallheckengebieten; östlich angrenzend Gebiet hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz (Hülsbäke)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	0
Mittlerer Flächenanteil überwiegend landwirtschaftlicher Nutzflächen, einzelner Siedlungsbereich und rückwärtige Gärten; Lage an Straße	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol, kleinflächig versiegelt; kein Suchraum f. schutzwürdige Böden	

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
Mittlere Grundwassererneubildungsrate: kein besonderer Schutzbedarf Hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, keine größeren, naturnahen Gewässer; randlich Wasserzug (Hülsbäke)	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	<b>-1</b>
gegliederte Kulturlandschaft mit Hofstelle und Gehölzanteil, wenige großräumige Sichtbeziehungen durch umfangreiche Gliederungselemente (Siedlungsstrukturen, Wallhecken), Vorbelastung durch Straßen LRP: Überwiegender Flächenanteil hohe Bedeutung für das Landschaftserleben	-1

<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen, bauliche Anlage der Wohnnutzung	

**Zielkonzept LRP:**

- Siedlungsflächen nicht bewertet
- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft
- Sicherung von Wallheckengebieten

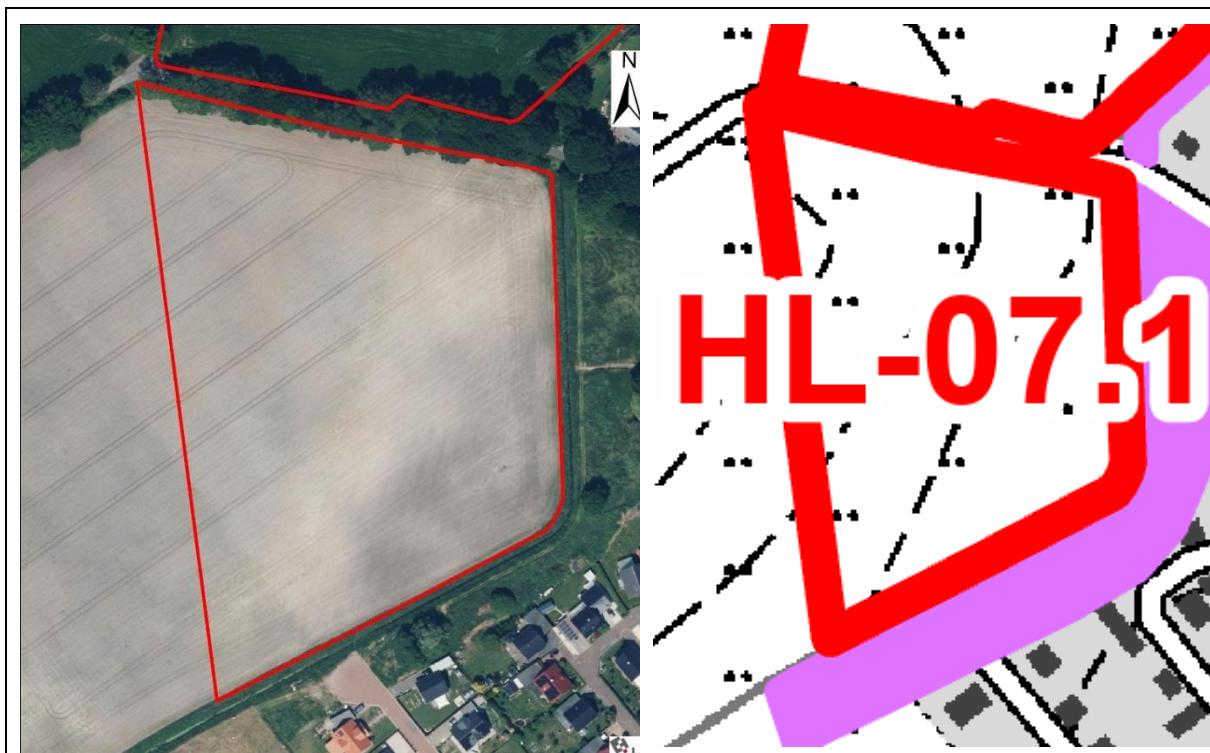
**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

## C.2.2 Hahn-Lehmden

### C.2.2.1 Hahn-Lehmden HL 07.1

Lage: **westlicher Siedlungsrand, südlich des Meenheitsweges**

Flächengröße: **3,0 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Im Gebiet keine Schutzgebietsausweisungen oder Kompensationsflächen unmittelbar östlich und südlich an die Fläche grenzen zusammenhängende Kompensationsflächen an: Funktion der Kompensationsflächen sind zu beachten (s. Empfehlung)	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	+1
Acker mit randlichen Gehölzen entlang des angrenzenden Weges LRP: sehr geringe Bedeutung flächiger Biotope; östlich angrenzend Gebiet geringer Bedeutung und eingebettetem Einzelement mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	0
Mittlerer Flächenanteil überwiegend landwirtschaftlicher Nutzflächen, Lage an Straße	

<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Podsol-Gley, Pseudogley-Braunerde, kleinflächig Pseudogley-Podsol; kein Suchraum für schutzwürdige Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
Mittlere Grundwasserneubildungsrate: kein besonderer Schutzbedarf geringes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, randlich (südlich und östlich) Graben 2. Ordnung (Hahner Graben)	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Acker; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung randlicher Gehölze	

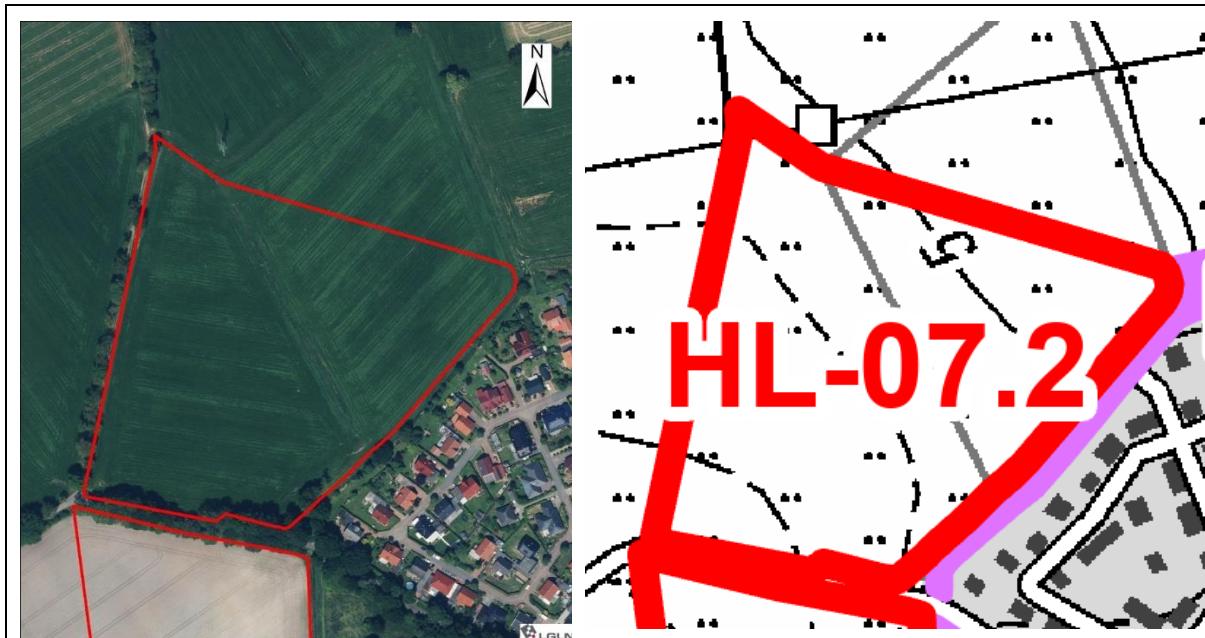
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
Agrarlandschaft, Siedlungsrandlage, Nähe zur Autobahn LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbelastung durch Siedlung und Autobahn)	0

<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen	

#### **Zielkonzept LRP:**

- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter

**Empfehlung:** Funktion der Kompensationsflächen beachten, Mindestabstand gewährleisten (ca. 15 m)

**C.2.2.2 Hahn-Lehmden HL 07.2**Lage: **nordwestlicher Siedlungsrand, nördlich des Meehnheitsweges**Flächengröße: **5,1 ha**

<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Im Gebiet keine Schutzgebietsausweisungen oder Kompensationsflächen unmittelbar östlich an die Fläche grenzen zusammenhängende Kompensationsflächen an: Funktion der Kompensationsflächen sind zu beachten (s. Empfehlung)	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbefürchtungen</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	+1
ausschließlich Ackerfläche und Graben, angrenzend Graben (Hahner Graben), randlich Gehölzbestand höherer Bedeutung LRP: geringe Bedeutung flächiger Biotope	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	0
Mittlere Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Podsol-Gley, Pseudogley-Braunerde, kleinflächig Gley-Podsol, kein Suchraum für schutzwürdige Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
Überwiegend mittlere Grundwasserneubildungsrate bis 150 mm/Jahr: kein besonderer Schutzbedarf,	

geringes Schutspotential der Grundwasserüberdeckung, randlich (südlich und östlich) Graben 2. Ordnung (Hahner Graben)	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Acker; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung randlicher Gehölze	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
allgemeine Wertigkeit des Landschaftsbildes (Agrarlandschaft), Siedlungsrandlage LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben, liegt teilweise im beeinträchtigten Raum einer 110 kV-Leitung (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbelastung durch Siedlung, Leitungstrasse und Autobahn)	0
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen	

#### Zielkonzept LRP:

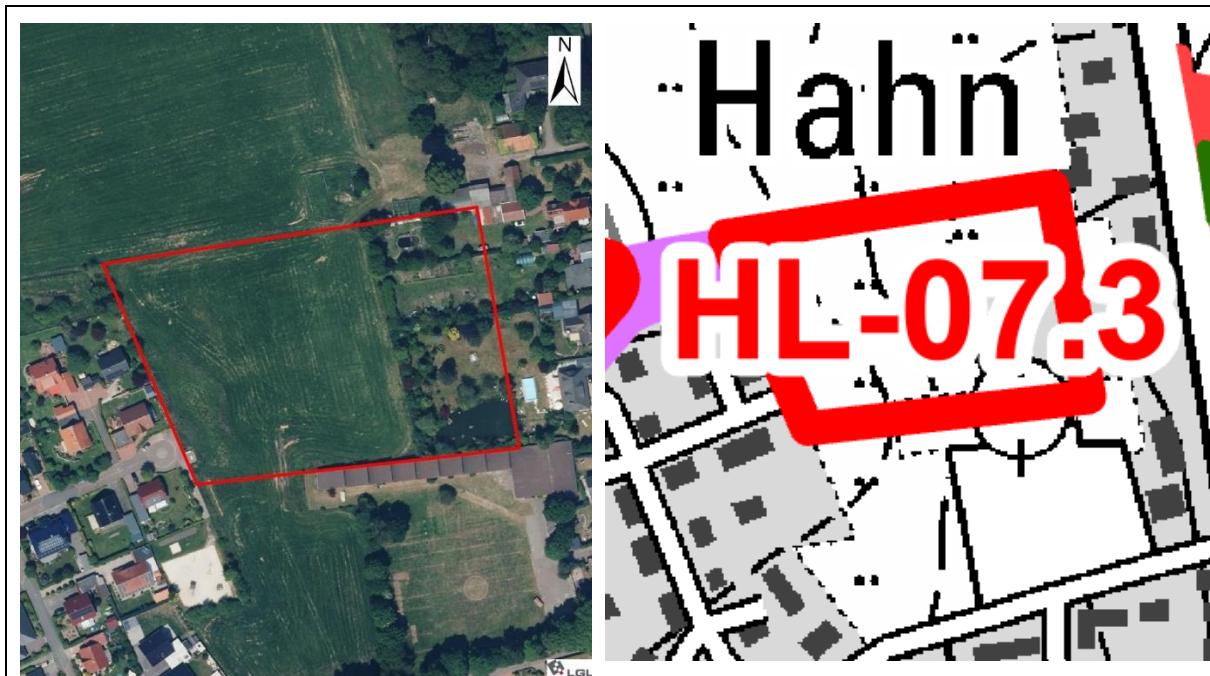
- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter

**Empfehlung:** Funktion der Kompensationsflächen beachten, Mindestabstand gewährleisten (ca. 15 m)

### C.2.2.3 Hahn-Lehmden HL 07.3

Lage: Nördlich des Meenheitsweges

Flächengröße: 1,6 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Im Gebiet keine Schutzgebietsausweisungen oder Kompensationsflächen unmittelbar westlich an die Fläche grenzen bereichsweise zusammenhängende Kompensationsflächen an	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbefürchtungen</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	+1
Überwiegend Ackerfläche, auf ca. 30 % Gartenfläche, z.T. mit Stillgewässer und Baumbestand; gliedernde Heckenstruktur LRP: geringe Bedeutung flächiger Biotope, mittlere und hohe Bedeutung von sehr kleinfächigen Einzelflächen	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Geringe Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Podsol, kein Suchraum für schutzwürdige Böden	

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	-1
hohe Grundwassererneubildungsrate bis 400 mm/Jahr: besonderer Schutzbedarf, geringes (westlicher Teil) bis hohes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (östlicher Teil)	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Acker; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung der Gehölz-/ Gartenbereiche	

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
allgemeine Wertigkeit des Landschaftsbildes (Agrarlandschaft), östlich und westlich von Siedlungsstrukturen umgeben, Vorbelastung durch südlich unmittelbar angrenzenden Schießstand LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben, liegt teilweise im beeinträchtigten Raum einer 110 kV-Leitung (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbelastung durch Siedlung)	0

<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzfläche und Gartenfläche	

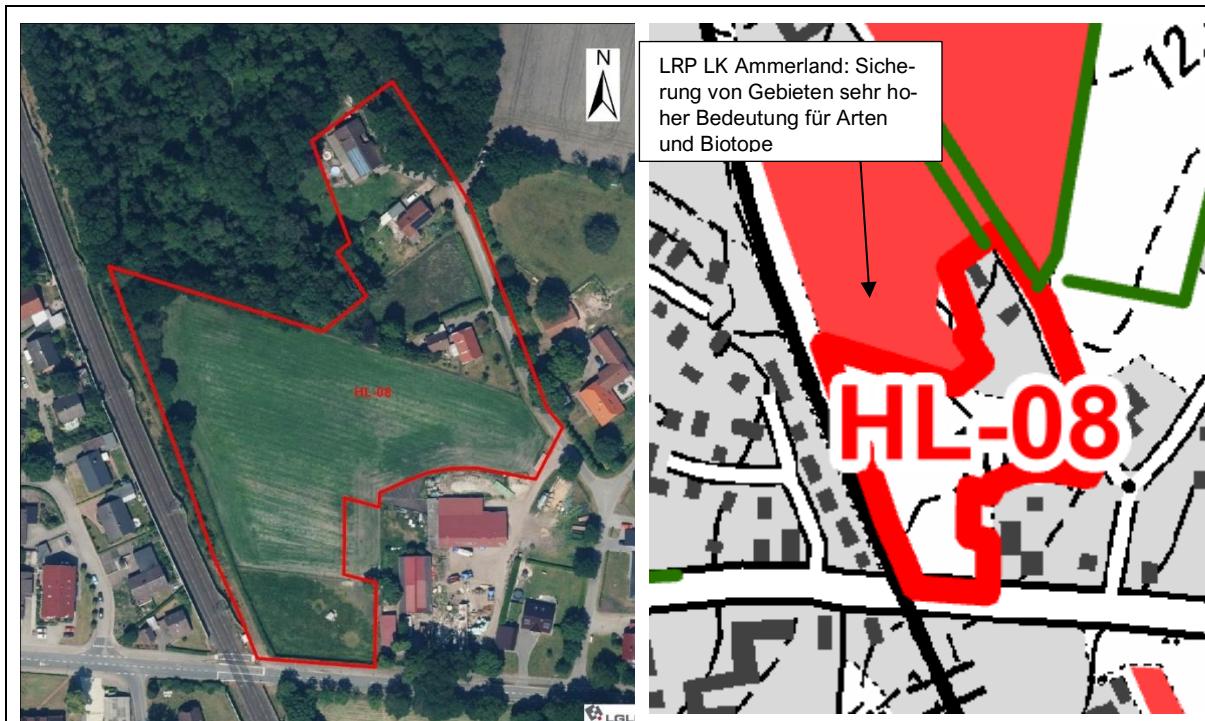
**Zielkonzept LRP:**

- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft

### C.2.2.4 Hahn-Lehmden HL 08

Lage: **östlich der Bahn**

Flächengröße: **2,1 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
im Gebiet keine Schutzgebietsausweisungen oder Kompensationsflächen; am östlichen Rand straßenbegleitend Wallhecke	

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	+1
Überwiegend Ackerfläche, teilweise Siedlungsbereich mit Gärten und Großgehölzen LRP: sehr geringe bis Bedeutung flächiger Biotope, nördlich angrenzend Wald mit sehr hoher Bedeutung (vgl. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Geringe Flächeninanspruchnahme überwiegend landwirtschaftlicher Flächen	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Podsol, teilweise versiegelt; kein Suchraum für schutzwürdige Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	-1
hohe Grundwasserneubildungsrate > 200 mm/Jahr (bereichsweise bis 400 mm/Jahr): besonderer Schutzbedarf, geringes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung	

<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Überwiegend Acker; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung, Vorbelastung durch Gebäude	

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	+1
allgemeine Wertigkeit des Landschaftsbildes (Agrarlandschaft), im Siedlungszusammenhang gelegen LRP: keine Bewertung des Siedlungsbereiches	+1

<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzfläche und Siedlungsfläche	

**Zielkonzept LRP:**

- Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter
- Unmittelbar nördlich angrenzende weisen als Ziel die Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope auf

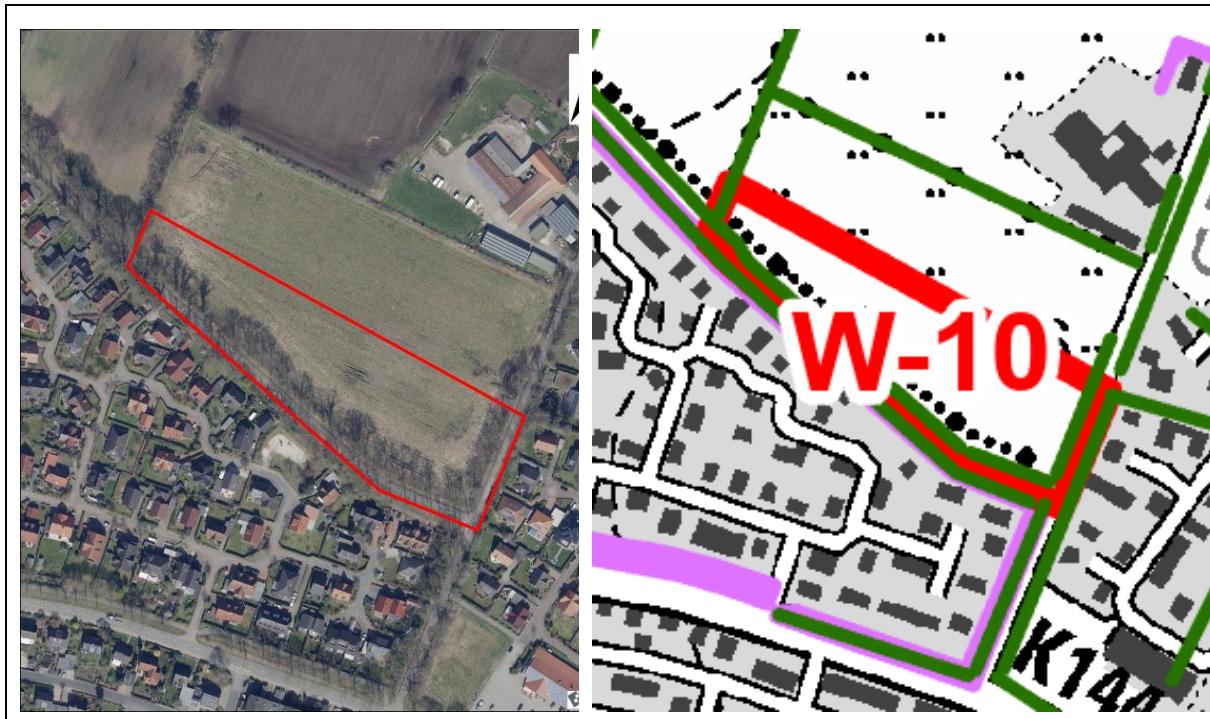
**Empfehlung:** auch gemäß Zielkonzept LRP: Erhalt /Sicherung der nördlichen Waldflächen mit entsprechendem Schutzabstand

### C.2.3 Wahnbek

#### C.2.3.1 Wahnbek - W 10

Lage: **Nördlicher Siedlungsrand, nördlich Brombeerweg**

Flächengröße: **1,9 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	0
im Süden und Osten Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil	0

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	0
Ackerfläche von Strauch-Baumhecke parallel des Weges eingerahmt LRP: sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotope, hohe Bedeutung der einrahmenden Wallheckenstrukturen (s. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Flächeninanspruchnahme (landwirtschaftliche Ackerflächen) gering	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	
Mittlerer Pseudogley-Podsol Kein Suchraum schutzwürdiger Böden	+1

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
mittlere Grundwasserneubildungsrate (150 - 200 mm/Jahr) hohes Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung,	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	
Freiraumklima am Ortsrand; mittlerer, geringer Anteil an klimarelevanten Strukturen, randliche Wallhecken mit Altbäumen; mittlere, ausgleichende Funktion	0

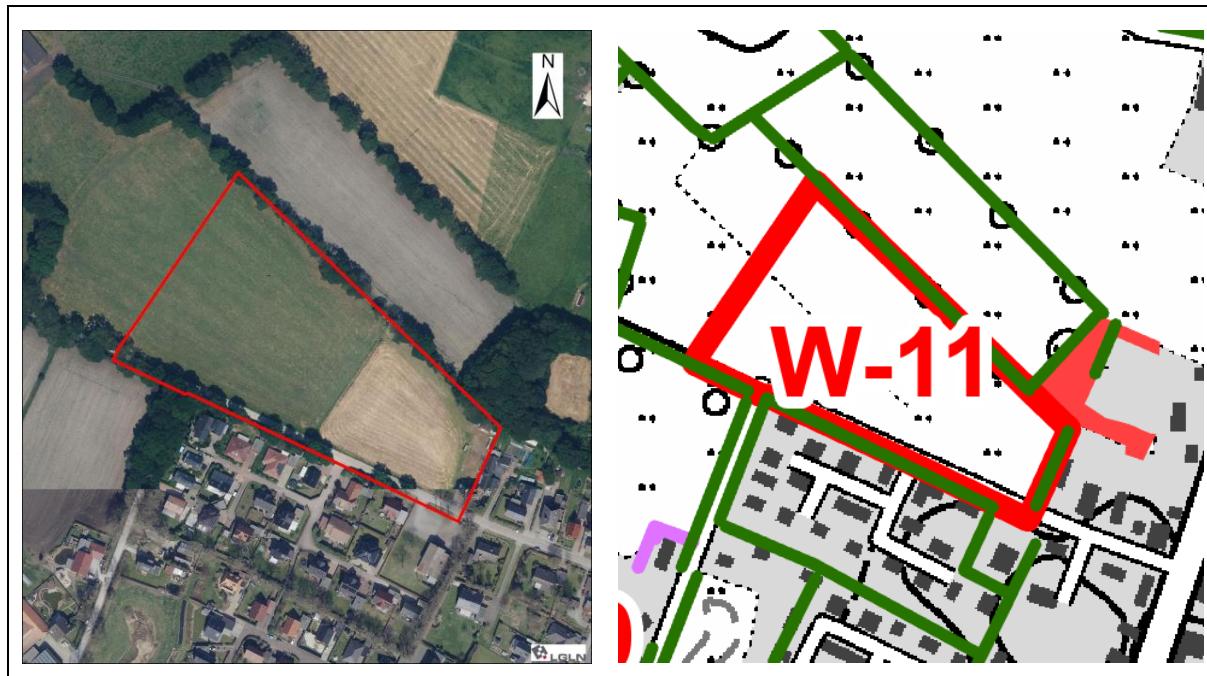
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	<b>-1</b>
Acker-Bereich mit einrahmenden Wallhecken hoher Landschaftsbildfunktion; LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben;	-1

<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
keine Hinweise auf Kulturgüter	

**Zielkonzept LRP: Zielkonzept LRP:**

- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

**C.2.3.2 Wahnbek - W 11****Lage: Nördlicher Siedlungsrand****Flächengröße: 2,9 ha**

<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Im Süden, Osten und Norden Wallhecke als geschützter Landschaftsbestandteil	+ 1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbefürchtungen</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b>	0
Grünlandflächen von Strauch-Baumhecke eingerahmt LRP: geringe Bedeutung der flächigen Biotope, hohe Bedeutung der einrahmenden Wallheckenstrukturen (s. Empfehlung unten)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Flächeninanspruchnahme (landwirtschaftliche Grünlandflächen) gering	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol Kein Suchraum schutzwürdiger Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
mittlere Grundwasserneubildungsrate (100 - 200 mm/Jahr)	

hohes Schutspotential der Grundwasserüberdeckung,	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Freiraumklima am Ortsrand; mittlerer Anteil an klimarelevanten Strukturen, insbesondere einrahmende Gehölze und Grünlandflächen	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	<b>-1</b>
Grünlandbereich mit einrahmenden Wallhecken mit Altbäumen am nördlichen Siedlungsrand; LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben	-1
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Keine Hinweise auf Kulturgüter	

**Zielkonzept LRP: Zielkonzept LRP:**

- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

**C.2.3.3 Wahnbek - W 12****Lage: Nördlicher Siedlungsrand, östlich Butjadinger Straße****Flächengröße: 11,3 ha**

<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Wallhecken auf Flurstücksgrenzen als geschützte Landschaftsbestandteile, unmittelbar östlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet	+ 1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbefürchtungen</b>	0
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b>	0
Acker- und Grünlandkomplex von Strauch-Baumhecke gegliedert; im Osten Eichenmischwald von Waldrandwallhecke umgeben  LRP: geringe bis sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotope, hohe Bedeutung der einrahmenden Wallheckenstrukturen, sehr hohe Bedeutung des Waldes	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	-1
größere Flächeninanspruchnahme (landwirtschaftliche Nutzflächen)	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol, im Osten Übergang zu mittlere Pseudogley-Braunerde Kein Suchraum schutzwürdiger Böden	

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
mittlere Grundwasserneubildungsrate (150 - 200 mm/Jahr) hohes Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung,	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	
Freiraumklima am Ortsrand; mittlerer Anteil an klimarelevanten Strukturen, insbesondere Gehölze und eine Waldfläche	0

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	<b>-1</b>
Grünland- Acker-Bereich mit gliedernden Einzelgehölzen am nördlichen Siedlungsrand LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben, Vorbelastung Umsetzung südlicher Siedlungserweiterung	

<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
keine Hinweise auf Kulturgüter	

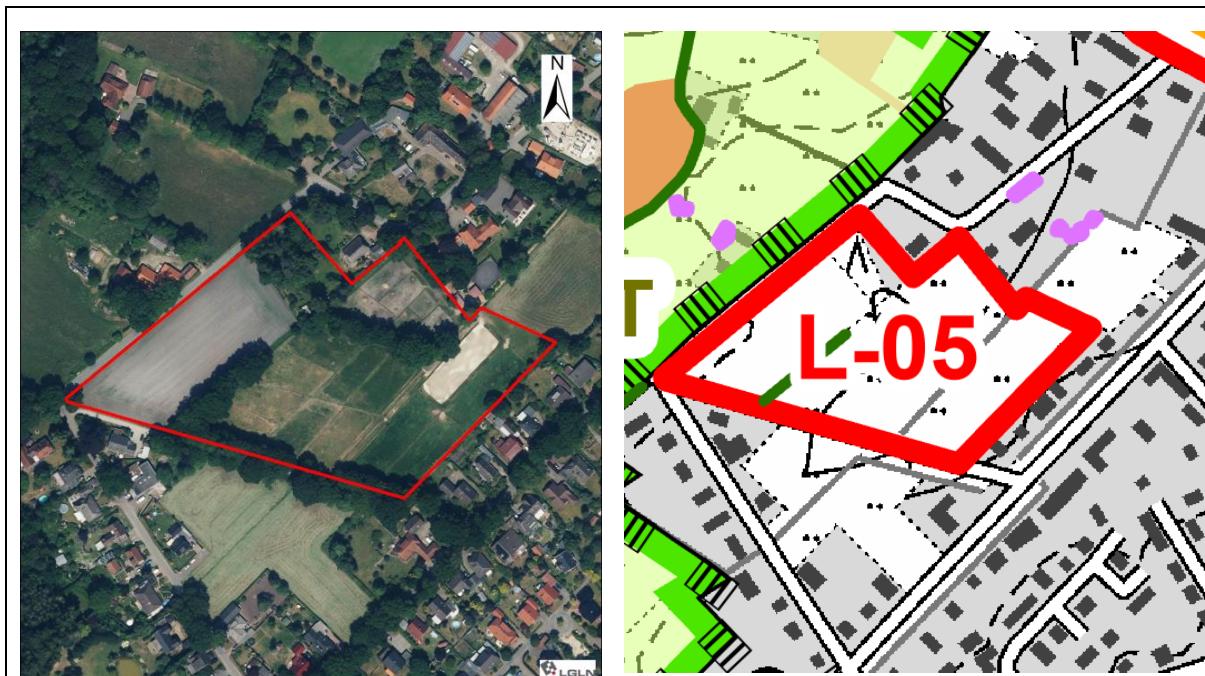
#### **Zielkonzept LRP: Zielkonzept LRP:**

- Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung:** Erhalt des Waldes im Verbund mit östlich angrenzenden wertvollen Bereichen (LSG, Biotopverbund)

## C.2.4 Loy

## C.2.4.1 Loy - L 05

Lage: **westlicher Siedlungsrand**Flächengröße: **3,4 ha**

<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Wallhecken im Gebiet, nordwestlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet (LSG WST 78 - Rasteder Geestrand)	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	0
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	-1
Acker und überwiegend Grünlandflächen (Pferdeweiden), Feldgehölz und Wallhecken, Reitplatz (s. Empfehlung unten)  LRP: mittlere und hohe Bedeutung der Biotoptypen auf Teilstücken; Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier und Pflanzenartenschutz (Brutvögel, Gastvögel)	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	0
Mittlere Flächeninanspruchnahme bisher unversiegelter, innerörtlicher landwirtschaftlicher Nutzflächen	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol, Mittlerer Podsol, Mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley	

Kein Suchraum schutzwürdiger Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	-1
besonderer Schutzbedarf auf über >50% der Fläche mit hoher Neubildungsrate (>350 mm/Jahr), sonst mittlere Grundwasserneubildungsrate bis 200 mm/Jahr auf < 50%, mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, Lage innerhalb des Risikogebietes (HQ extrem), gliedernde und einrahmende Gräben	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	
Freiraumklima mittlerer Funktion innerhalb einer überwiegend lockeren Ortsrandlage: Anteil an klimarelevanten Strukturen, insbesondere Gehölze und Grünlandflächen	0
<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
Grünland- Acker- Gehölzkomplex im Siedlungsbereich von Loy, markante Hofstelle im Nordwesten (angrenzend) Altbaumbestand an Wegen, Brunsweg unbefestigt; LRP: mittlere Bedeutung; Geestrand im Westen erlebbar	0
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Keine Hinweise als Kulturgüter	

#### Zielkonzept LRP:

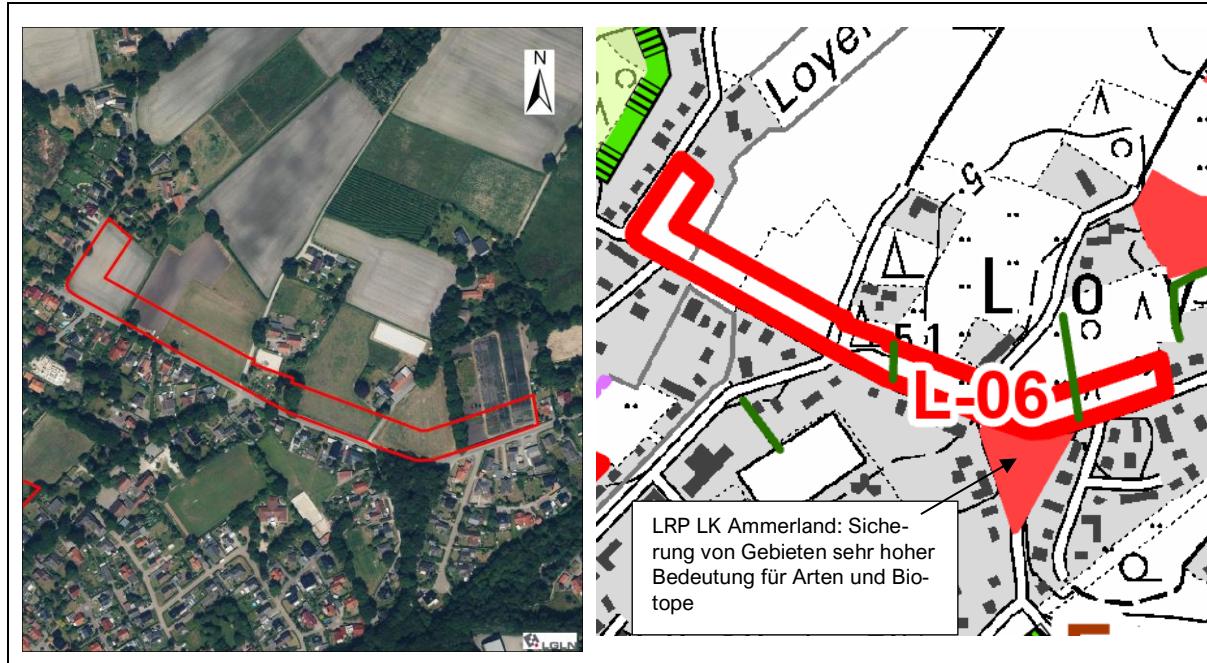
- Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

### C.2.4.2 Loy - L 06

Lage: **Nördlicher Siedlungsrand**

Flächengröße: 2,3 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Keine Schutzgebietsausweisung; zwei Wallheckenabschnitte	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbefunde</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope</b>	+1
Biotopmosaik aus Acker- und Grünlandflächen mit trennenden Gräben, Gehölzbeständen, auch mit geschützten Wallhecken, Sportplatz und Baumschulflächen  LRP: geringe und sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotopstrukturen, nur Einzelstrukturen (Wallhecken) von hoher Bedeutung; südlich angrenzender Straße im Siedlungsumfeld Bereich sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Geringe Flächeninanspruchnahme; Neben landwirtschaftlichen, gartenbaulichen Nutzflächen auch Grünflächen wie Sportplatz	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Podsol, mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley der im Norden in tiefen Gley übergeht und mittlerer Pseudogley-Podsol,  Kein Suchraum schutzwürdiger Böden	

<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	-1
mittlere Grundwasserneubildungsrate bis 200 mm/Jahr auf < 30 % der Fläche; besonderer Schutzbedarf auf über >70% mit hoher Neubildungsrate (>250 mm/Jahr), überwiegend mittleres, im Osten geringes Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung, überwiegende Lage innerhalb des Risikogebietes (HQ extrem)	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	
Freiraumklima am Ortsrand; mittlerer Anteil an klimarelevanten Strukturen, insbesondere Gehölze und Grünlandflächen	0

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
Grünland- Acker-Bereich mit gliedernden Gehölzen am nördlichen Siedlungsrand von Loy, Sportplatz (Fußball) und z.T. Einzelbäume an Straßen; LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben; Geestrand in Teilflächen erlebbar (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbela	

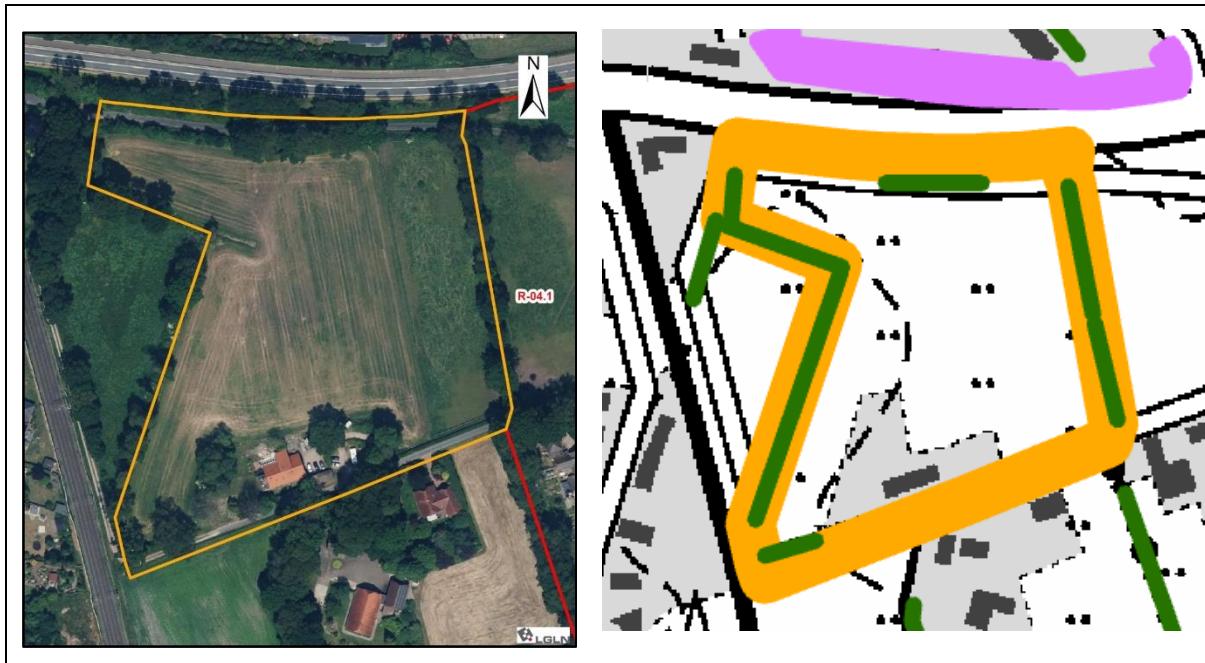
**Zielkonzept LRP:** Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft

## C.2.5 Bürgerbeteiligung: Bewertung der Flächenvorschläge

### C.2.5.1 Rastede R 04a

Lage: südlich Borbecker Weg

Flächengröße: 3,1 ha



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
randlich Wallhecken	+1

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	0
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b>	0
Grünland mit einrahmenden Strauch-Baum-Wallhecken, von Gehölzen eingerahmte Siedlungsstrukturen	
LRP: Siedlungsbereiche nicht bewertet; geringe Bedeutung flächiger Biotope; hohe Bedeutung von Einzelstrukturen (hier Gehölze/Wallhecken), s. Empfehlung unten	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	0
Landwirtschaftliche Nutzung; einzelner Siedlungsbereich	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Pseudogley-Podsol, kleinflächig versiegelt; kein Suchraum f. schutzwürdige Böden	
LRP: keine Bewertung	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	0
mittlere Grundwasserneubildungsrate bis 200 mm/Jahr = kein besonderer Schutzbedarf	

Hohes Schutspotential der Grundwasserüberdeckung, LRP: nur kleinflächig beeinträchtigter Bereich aufgrund mittlerer potenzieller Grundwasserneubildung und hohem Nitratauswaschungsrisiko	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Grünland- Acker-, Gehölzkomplex mit einzelner Bebauung; Wechsel von Nutzflächen, Siedlungsflächen und gliedernden Gehölzen, kein Wald; mittlere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und Filterstrukturen mit Grünland und Gehölzen  LRP: Fläche mit mittlerer Bedeutung für Treibhausgasspeicherung	

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	-1
gegliederte Kulturlandschaft mit Gehölzanteil, Vorbelastung durch Straßen LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben	-1

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzflächen, bauliche Anlage des Siedlungsbereichs	

**Zielkonzept LRP:**

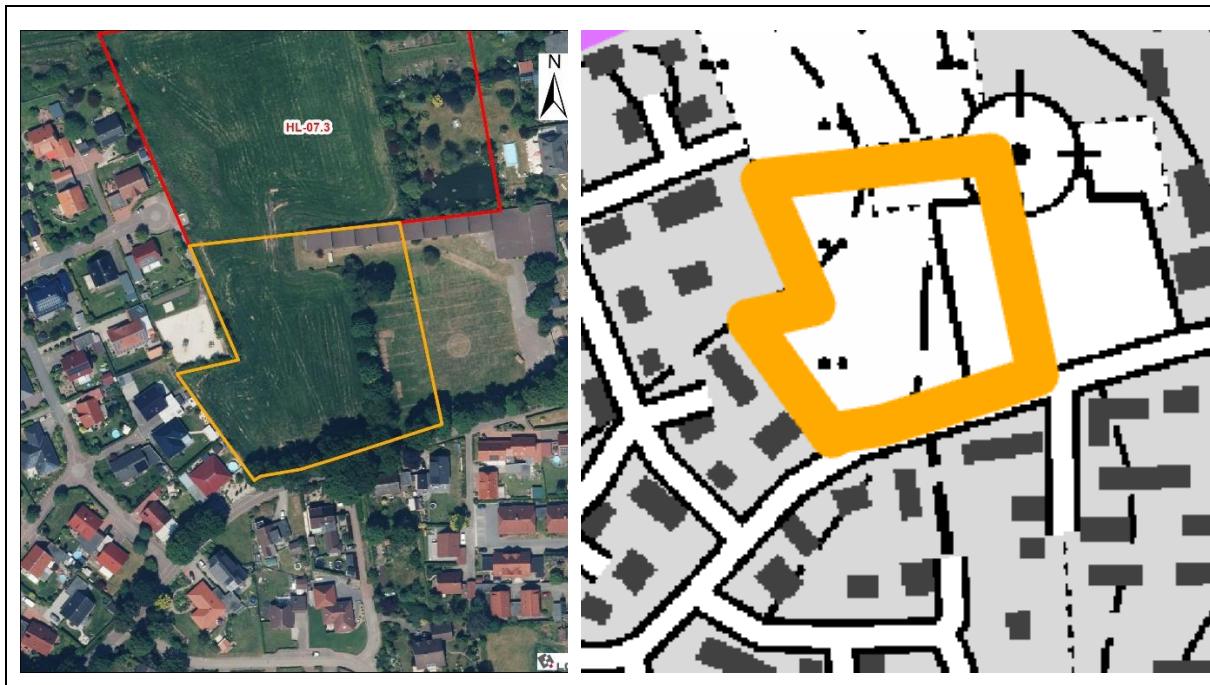
- Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter
- Sicherung von Wallheckengebieten

**Empfehlung:** Funktionserhalt der Wallhecken im Zuge zukünftiger Bebauung sicherstellen

### C.2.5.2 Hahn-Lehmden HL 07a

Lage: **nördlich Meenheitsweg**

Flächengröße: **1,0 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Im Gebiet keine Schutzgebietsausweisungen oder Kompensationsflächen	

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbelange</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b> Acker, Gehölzreihen, Grünfläche mit Schießanlage (Teile) LRP: geringe und sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotopstrukturen; Gehölzreihe mittlere Bedeutung	+1
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b> geringe Flächeninanspruchnahme; neben landwirtschaftlichen Flächen bereichsweise bebaut	+1
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b> Podsol, kein Suchraum schutzwürdiger Böden	+1
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b> hohe Grundwasserneubildungsrate (>250 mm/Jahr)	-1

geringes Schutzzpotential der Grundwasserüberdeckung	
<input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	+1
Acker; allgemeine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, geringe Filterwirkung, Vorbelastung durch bereits teilversiegelte Flächen	

<input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	<b>0</b>
allgemeine Wertigkeit des Landschaftsbildes (Agrarlandschaft), östlich, westlich und südlich von Siedlungsstrukturen umgeben, Vorbelastung durch Schießanlage LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbelastung durch Siedlung)	0

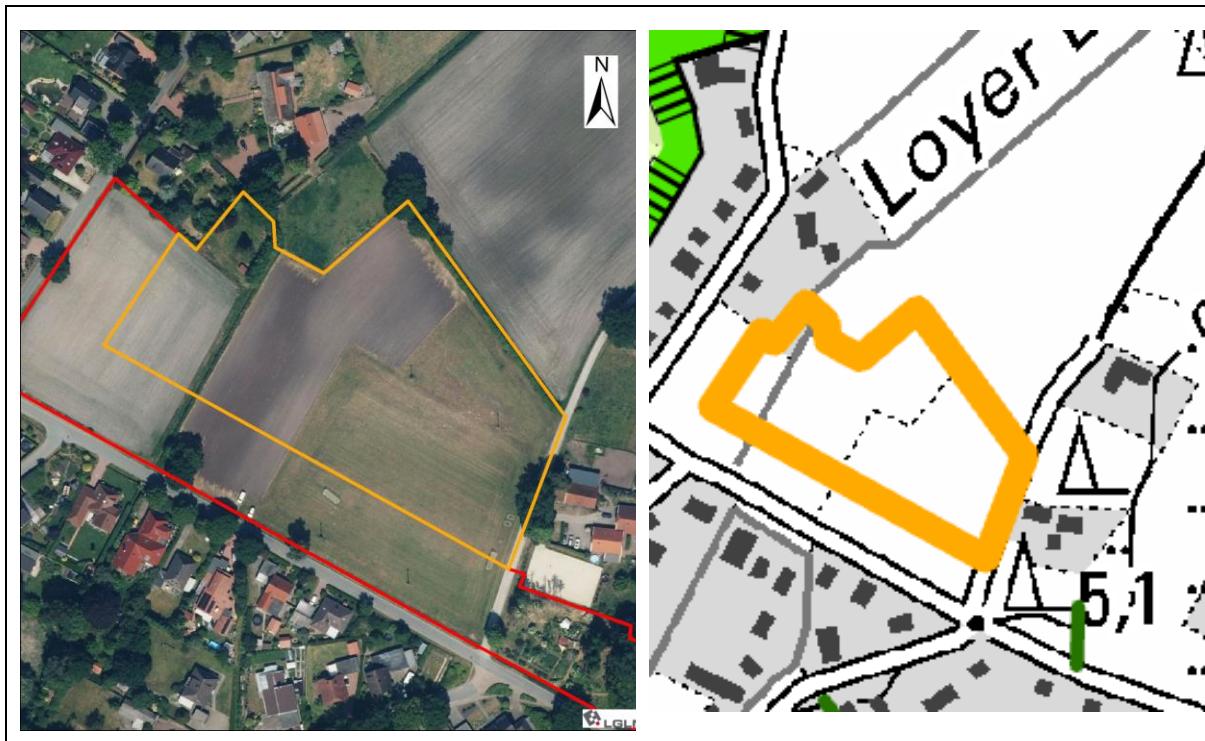
<input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzfläche und Siedlungsfläche (Schießstand)	

**Zielkonzept LRP:** keine Zielfestlegung, da innerhalb des Siedlungsbereiches gelegen

### C.2.5.3 Loy L 06a

Lage: **Nördlicher Siedlungsrand**

Flächengröße: **1,6 ha**



<input type="checkbox"/> <b>Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen</b>	+1
Keine Schutzgebietsausweisung;	

<input type="checkbox"/> <b>Zusammenfassende Bewertung der Naturschutzbela</b>	+1
<input type="checkbox"/> <b>Tiere, Pflanzen, Biotope,</b>	+1
Acker, Blühfläche (Bienenweide) und Sportplatz mit trennendem Graben	
LRP: geringe und sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotopstrukturen	
<input type="checkbox"/> <b>Fläche</b>	+1
Geringe Flächeninanspruchnahme; Neben landwirtschaftlichen Flächen auch Sportplatz	
<input type="checkbox"/> <b>Boden</b>	+1
Mittlerer Podsol, mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley der im Norden in tiefen Gley übergeht, kein Suchraum schutzwürdiger Böden	
<input type="checkbox"/> <b>Wasser</b>	-1
Im Westen hohe Grundwasserneubildungsrate (>300 mm/Jahr), sonst mittlere Werte	

mittleres Schutspotential der Grundwasserüberdeckung, Lage innerhalb des Risikogebietes (HQ extrem)	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b>	0
Freiraumklima am Ortsrand; geringer Anteil an klimarelevanten Strukturen, randliche Gehölze, Sportplatz	

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b>	0
Grünland- Acker-Bereich mit gliedernden Einzelgehölzen am nördlichen Siedlungsrand von Loy, Sportplatz (Fußball); LRP: hohe Bedeutung für das Landschaftserleben; Geestrand in Teillächen erlebbar (entgegen der LRP Einstufung mittlere Bedeutung aufgrund intensiver Nutzung und Vorbela	0

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b>	
Landwirtschaftliche Nutzfläche und Siedlungsfläche (Sportplatz)	

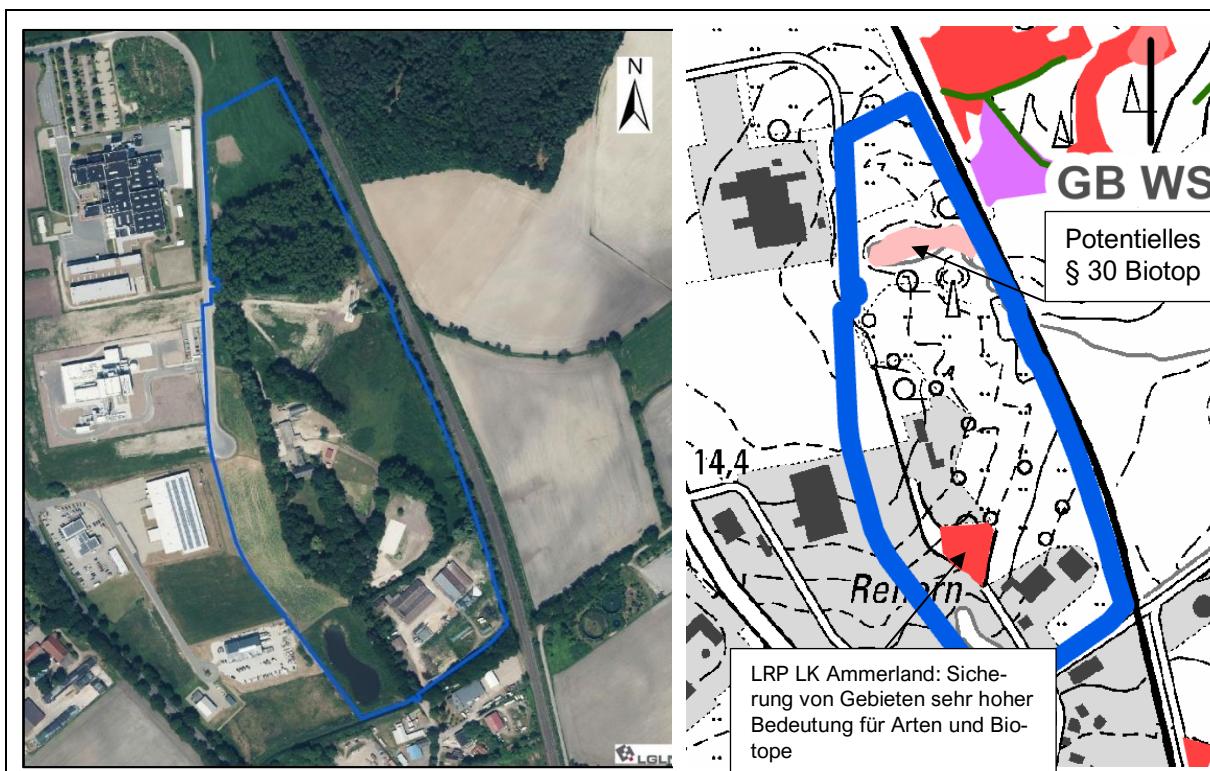
**Zielkonzept LRP:** Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima /Luft

### C.2.6 Gewerbefläche

Lage: **Südlich Hahn-Lehmden westlich der Bahn**

Flächengröße: **16,2 ha**

Die vorgesehene gewerbliche Baufläche wird im Folgenden nicht bewertet, da sie nicht einem Ranking zugeführt wird. Die Fläche wird der Vollständigkeit halber hinsichtlich des Naturhaushaltes jedoch beschrieben.



#### Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kompensationsflächen

keine Schutzgebietsausweisung; im nördlichen Teil der Fläche liegt ein potenziell geschütztes Biotop vor

#### Naturschutzbelange

##### Tiere, Pflanzen, Biotope,

Acker, Gehölze und Gewässer, bestehende gewerbliche Nutzungen und Wohnbebauung bzw. Hofstelle

LRP: überwiegend geringe und sehr geringe Bedeutung der flächigen Biotopstrukturen; Gehölzbestände und nördliches Gewässer mittlere bis hohe Bedeutung

##### Fläche

großflächige Flächeninanspruchnahme; z.T. bereits bebaute Flächen

<p><input type="checkbox"/> <b>Boden</b></p> <p>Mittlerer Pseudogley, Pseudogley-Braunerde, mittlerer Podsol, am westlichen Rand mittlerer Plaggenesch unterlagert von Braunerde; im Süden tiefer Gley und tiefer Gley mit Erdniedermooraufklage</p> <p>Plaggenesch als Boden mit kulturhistorischer Bedeutung und Pseudogley-Braunerde und tiefer Gley als Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit stellen Suchräume für schutzwürdige Böden dar</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>Wasser</b></p> <p>Überwiegend niedrige Grundwasserneubildungsrate (0-100 mm/Jahr), für den nördlichen Teil hohes Schutspotential der Grundwasserüberdeckung, für den südlichen Teil geringes Schutspotenzial</p>
<p><input type="checkbox"/> <b>Klima/Luft</b></p> <p>Überwiegendes Freiraumklima an Rand zu Gewerbegebiet; mittlerer Anteil an klimarelevanten Strukturen, insbesondere Gehölze, Vorbelastung durch teilweise bestehende Bebauung</p>

<p><input type="checkbox"/> <b>Landschaftsbild/Ortsbild/Erholungseignung</b></p> <p>Acker-Bereich mit gliedernden Gehölzen angrenzend an Gewerbegebiet; Vorbelastung durch angrenzende Bebauung und bestehende Bebauung innerhalb der Fläche</p> <p>LRP: geringe Bedeutung für das Landschaftserleben; z.T. nicht bewertet (Siedlungslage)</p>
--

<p><input type="checkbox"/> <b>Kultur und Sachgüter</b></p> <p>Landwirtschaftliche Nutzfläche und Siedlungsfläche (Gewerbefläche)</p>
---

**Zielkonzept LRP:** überwiegend kein Zielkonzept, da es sich um Siedlungsflächen handelt; kleinflächig vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter; im südlichen Teil im Bereich einer Gehölzfläche kleinflächig Sicherung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher Bedeutung für Arten und Biotope

### C.2.7 Fazit Natur und Landschaft - Gesamtbewertung

Ort	Nr./ Größe	Schutzge- biete	Naturschutz- belange	Landschafts- bild	Gesamt	Überführung in Gesamtbewer- tung
RASTEDE	R 01 20,5 ha	+ 1	0	+ 1	+ 2	
	R 02 1,4 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	R 03 13,0 ha	+ 1	0	- 1	0	
	R 04.1 25,8 ha	+ 1	0	- 1	0	
	R 04.2 3,9 ha	+ 1	0	- 1	0	
	R 04 a 3,1 ha	+ 1	0	- 1	+ 1	
HAHN-LEHM DEN	HL 07.1 3,0 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	HL 07.2 5,1 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	HL 07.3 1,6 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	HL 07a 1,0 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	HL 08 2,1 ha	+ 1	+ 1	+ 1	+ 3	
WAHN- BEK	W 10 1,9 ha	0	+ 1	- 1	0	
	W 11 2,9 ha	+ 1	+ 1	- 1	+ 1	
	W 12 11,3 ha	+ 1	0	- 1	0	
LOY	L 05 3,4 ha	+ 1	0	0	+ 1	
	L 06 2,3 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	
	L 06a 1,6 ha	+ 1	+ 1	0	+ 2	

## D. Gesamtbewertung der einzelnen Flächen (städtobauliche Kriterien und Natur und Landschaft)

Ort	Nr./Größe	NahverSOR- gung	Anbindung ÖPNV	Soziale Infra- struktur	Erschließung	Lärmvor- belastungen	Geruchs- belastungen	Störfallbe- trieb	Städtebau gesamt	Schutzge- biete	Naturschutz- belange	Landschafts- bild	Natur & Landschaft gesamt	Gesamtbewer- tung
RASTEDE	R 01 20,5 ha	- 1	- 1	0	+ 1	0	- 1*	- 1*	- 3	+ 1	0	+ 1	+ 2	- 1**
	R 02 1,4 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 6
	R 03 13,0 ha	- 1	0	+ 1	0	- 1*	+ 1		0	+ 1	0	- 1	0	0
	R 04.1 25,8 ha	+ 1	+ 1	0	+ 1	- 1*	- 1		+ 1	+ 1	0	- 1	0	+ 1
	R 04.2 3,9 ha	+ 1	+ 1	- 1	+ 1	0	0		+ 2	+ 1	0	- 1	0	+ 2
	R 04 a 3,1 ha	0	- 1	0	0	- 1*	- 1		- 2	+ 1	0	- 1	0	- 2
HAHN-LEHMDEN	HL 07.1 3,0 ha	+ 1	0	+ 1	0	0	+ 1		+ 3	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 5
	HL 07.2 5,1 ha	+ 1	+ 1	0	0	0	+ 1		+ 3	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 5
	HL 07.3 1,6 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 6
	HL 07a 1,0 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 6
	HL 08 2,1 ha	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1	0	- 1*		+ 3	+ 1	+ 1	+ 1	+ 3	+ 6

Ort	Nr./ Größe	Nahver- gung	Anbindung ÖPNV	Soziale Infra- struktur	Erschließung	Lärmvorbe- lastungen	Geruchsvor- lastungen	Störfallbe- trieb	Städtebau gesamt	Schutzge- biete	Naturschutz- belange	Landschafts- bild	Natur & Landschaft gesamt	Gesamtbewer- tung
WAHNBEK	W 10 1,9 ha	+ 1	+ 1	+ 1	0	0	+ 1		+ 4	0	+ 1	- 1	0	+ 4
	W 11 2,9 ha	+ 1	0	+ 1	0	+ 1	- 1*		+ 2	+ 1	+ 1	- 1	+ 1	+ 3
	W 12 11,3 ha	- 1	0	0	+ 1	+ 1	0		+ 1	+ 1	0	- 1	0	+ 1
LOY	L 05 3,4 ha	- 1	0	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1		+ 3	+ 1	0	0	+ 1	+ 4
	L 06 2,3 ha	- 1	0	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1		+ 3	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 5
	L 06a 1,6 ha	- 1	0	+ 1	+ 1	+ 1	+ 1		+ 3	+ 1	+ 1	0	+ 2	+ 5

Die mit \* markierten Bewertungskriterien werden, sollten sie die Einschätzungen gutachterlich bestätigen, zu - zum Teil auch erheblichen - Flächenreduzierungen führen.

\*\* Sollte die Biogasanlage zukünftig entfallen, würde sich eine deutlich bessere Bewertung der Fläche R01 ergeben. Es ergäbe sich dann aufgrund entfallender Geruchsbelastungen und dem Entfall der Einschränkungen durch einen Störfallbetrieb eine Gesamtbewertung von +1.

