

# PATTENSEN

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

40. ÄNDERUNG

URSCHRIFT



PLANZEICHNUNG  
MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	Feststellungsbeschluss
10.8.2022			

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

## Flächennutzungsplan, 40. Änderung, M. 1 : 5.000

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Wohnbauflächen

#### GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Gartenland

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des  
Änderungsbereiches

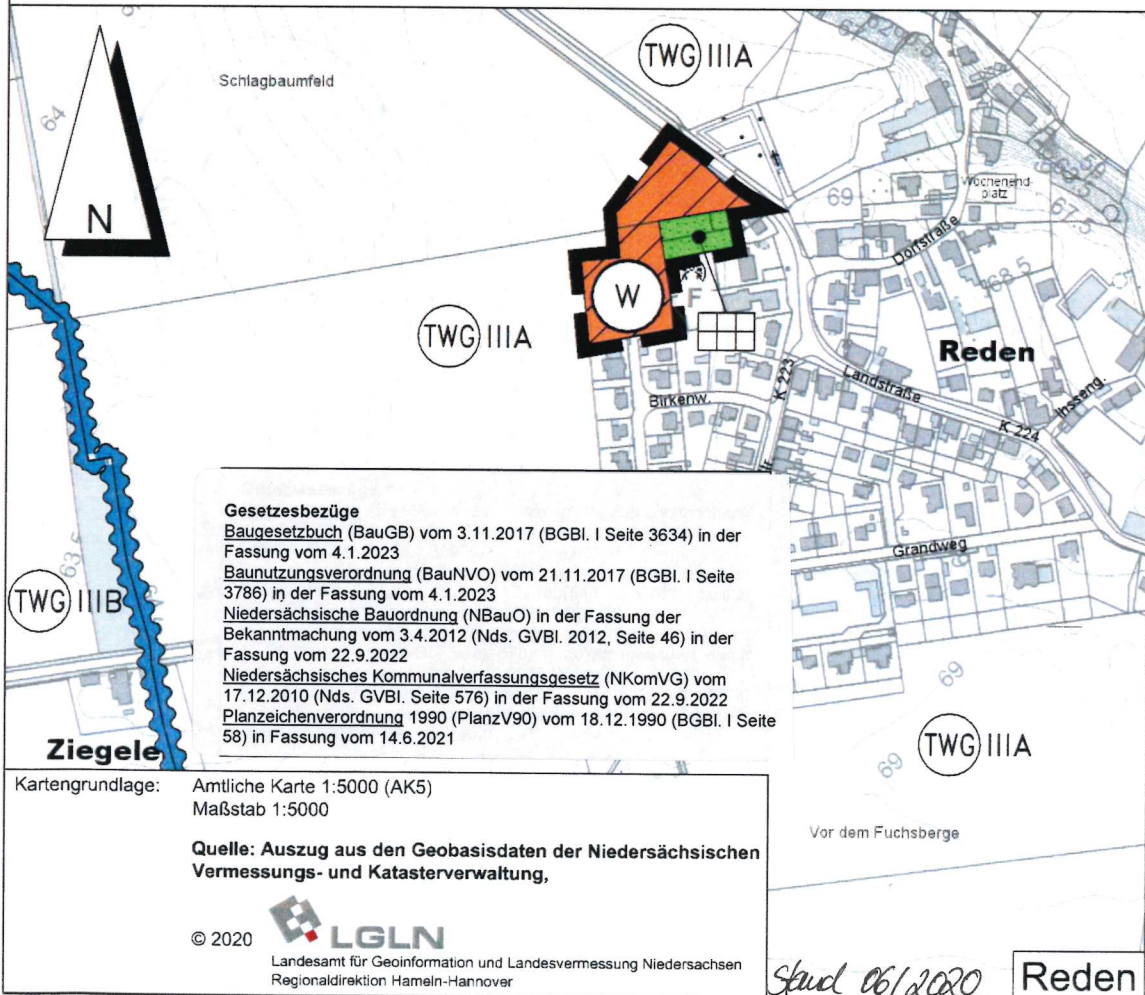
#### NACHRICHTLICH

WASSERFLÄCHEN, HÄFEN UND DIE FÜR DIE  
WASSERWIRTSCHAFT VORGESEHENEN  
FLÄCHEN SOWIE DIE FLÄCHEN, DIE IM  
INTERESSE DES HOCHWASSERSCHUTZES  
UND DER REGELUNG DES WASSERABFLUS-  
SES FREIZUHALTEN SIND

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Trinkwassergewinnungsgebiet  
mit Schutzzone





Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Pattensen die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Pattensen, den



Bürgermeisterin

28. Nov. 2022

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 26.1.2021 die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3)

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 9.3.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Pattensen, den



Bürgermeisterin

28. Nov. 2022

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1: 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© Jahr 2020



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hannover

Der Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Juli 2020

**BÜRO KELLER**

Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover, Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 522582

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 7.9.2021 dem Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.6.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom 1.7.2022 bis zum 1.8.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Pattensen, den



Bürgermeisterin

28. Nov. 2022

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Pattensen, den

Siegel

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4)

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Pattensen, den

Siegel

Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Pattensen hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am 22.9.2022 beschlossen.

Pattensen, den



Bürgermeisterin

28. Nov. 2022

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: ) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2).

Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt Pattensen aus der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen 2).

Hannover  
Pattensen, den 8.6.2022



Region Hannover  
Im Auftrage  
(Töller)

\* 61.C3-21A01-4013-6123

Der Rat ist den in der Genehmigungsverfügung vom / Az.: ) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/ Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegt. 4)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4)

Wegen der Auflagen/ Maßgaben 2) hat die Stadt Pattensen zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Pattensen, den

Siegel

Bürgermeisterin

Die Erteilung der Genehmigung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am 10.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 10.08.2023 wirksam geworden.

Pattensen, den 06.05.2023



Bürgermeisterin

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Pattensen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Pattensen, den

Siegel

Bürgermeisterin

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
- 2) Nichtzutreffendes streichen
- 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 4) Nur soweit erforderlich

## BEGRÜNDUNG

### 1. Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Pattensen hat die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Reden beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand zwischen Birkenweg und der Regionsstraße 224 nach Harkenbleck. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### 2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem in Reden derzeit nur noch zwei Baulücken zu verzeichnen sind und eine Innenentwicklung somit so gut wie nicht mehr weiter möglich ist, andererseits aber die Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, sieht sich die Stadt veranlasst, auf der Grundlage einer entsprechenden Flächennutzungsplanung eine weitere Wohnbauentwicklung in Reden zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen, zu der der Ortsteil Reden gehört, stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Innerhalb dieser 40. Änderung wird stattdessen eine Wohnbaufläche in die Darstellungen aufgenommen. Zusätzlich wird eine Grünfläche für Gartenland ausgewiesen, weil es sich hier ansonsten um eine verbleibende inselartige Fläche für die Landwirtschaft handeln würde, während sie tatsächlich den Häusern Landstr.2 und 4 (Regionsstraße) zugeordnet ist.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) für die Region ist die Ortslage Reden auf drei Seiten von einem größerflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft sowie auf der vierten Seite von Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft sowie für Erholung und von Vorranggebieten für Freiraumfunktionen und Hochwasserschutz umgeben. Eine Ortsentwicklung ist daher nur möglich, wenn das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, das direkt bis an die derzeitige Ortslage anschließt, zu einem verhältnismäßig sehr kleinen Teil für Wohnbebauung in Anspruch genommen wird. Dadurch werden Belange der Landwirtschaft nicht in wesentlichem Umfang beeinträchtigt, aber der Daseinsvorsorge für die ansässige Bevölkerung Rechnung getragen. Insoweit wird hier der Versorgung der Redener Bevölkerung mit Bauland der Vorrang vor dem Belang der Landwirtschaft gegeben.



Laut Textlichem Teil des RROP sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben. Der Bauflächenbedarf soll vorrangig innerhalb der im Siedlungsbestand verfügbaren Flächenpotenziale oder in den bereits in den Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsflächenreserven gedeckt werden. Neue Siedlungsflächen am Siedlungsrand sollen nur dann bauleit-planerisch entwickelt werden, wenn in der Gemeinde bzw. Stadt keine verfügbaren Flächenpotenziale/-reserven mehr vorhanden sind, die innerhalb der üblichen Verfahrensdauer eines Bebauungsplanverfahrens in Anspruch genommen werden können, oder besondere Wohnbauflächenbedarfe begründet werden können, für die die vorhandenen Flächenpotenziale/-reserven nicht ausreichen. Wie beschrieben, sind solche Planungen und Maßnahmen nicht möglich, weil in Reden derzeit nur zwei Baulücken bestehen.

Als verbindliches Ziel der Raumordnung, das von den Kommunen zwingend zu beachten ist, wird festgelegt, dass in ländlich strukturierten Siedlungen, für die keine „Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt ist, die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt ist. Er wird als Basiszuschlag in Prozent-angabe zur vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt und beträgt 5 %. Dieses Ziel wird durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung beachtet.

Der Änderungsbereich kann in Abstimmung mit der Regionsstraßenverwaltung verkehrlich von der Kreisstraße 224 aus erschlossen werden und ist zusätzlich von Süden über den Birkenweg erreichbar. Die RegioBus-Line 365 stellt die Verbindung nach Pattensen sowie zur Kooperativen Gesamtschule in Hemmingen her. Die Haltestelle ist über den Birkenweg in einer Entfernung von ca. 200 m von der südlichen Grenze des Änderungsbereiches erreichbar.

Der Zustand und die zukünftige Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht beschrieben, der durch den Landschaftsarchitekten Michel, Hildesheim erarbeitet wurde und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der durch die Planverwirklichung zu erwartenden Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft werden dort im Grundsatz dargestellt, im Detail jedoch im Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan „Birkenweg – Nord, Reden“ erarbeitet und zur konkreten Umsetzung vorbereitet. Laut Umweltbericht sind geschützte Biotope im direkten Plangebiet nicht zu verzeichnen; auch liegen keine Erkenntnisse zum Vorkommen von Pflanzenarten der Rote-Liste-Arten vor. Eine Feldhamster-Erfassung wurde durch die ABIA GbR, Neustadt, erarbeitet. Danach ist mit dem Vorkommen zu rechnen, so dass auf der B.-Plan-Ebene entsprechende vorgezogene Ausgleichmaßnahmen zu regeln und vor Baumaßnahmen umzusetzen sind. Dies wird ebenfalls im Umweltbericht so dargestellt.

Immissionsschutzrechtliche Probleme werden hier nicht erwartet.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwassergewinnungsgebietes Grasdorf, dessen Schutzbestimmungen zu beachten sind.

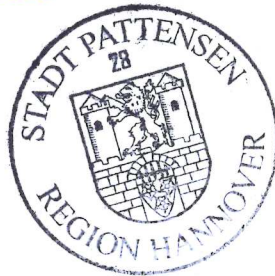
Die Ver- und Entsorgung ist problemlos möglich. Die Anforderungen des Brandschutzes entsprechend den einschlägigen Richtlinien sind durch eine ausreichende Löschwasserversorgung zu erfüllen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen sind Versickerungen von Niederschlagswasser zu bevorzugen, um den Oberflächenabfluss von versiegelten Flächen nicht zu verschärfen. Lässt sich dies nicht oder nicht ausreichend realisieren, sind Rückhaltemaßnahmen mit gedrosseltem Abfluss vorzusehen, deren Leistung sich an den derzeitigen Oberflächenabflüssen anpassen muss, damit es nicht zur Abflussverschärfung in oberirdischen Gewässern kommen kann.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mitgeteilt, dass für die vorgesehene Wohnbaufläche nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet werde. Für die vorgesehene Grünfläche seien dagegen derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet worden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass dort der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

Laut Region Hannover befinden sich im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Allerdings sei im direkten Umfeld des Änderungsbereiches eine archäologische Fundstelle bekannt, von der angenommen werden müsse, dass sie sich bis zum Änderungsbereich ausdehne und die zusammen mit weiteren archäologischen Fundstellen im Umfeld auf eine intensive frühgeschichtliche Besiedlung dieses Gebietes schließen lasse. Mit entsprechenden archäologischen Funden und Befunden sei zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen grundsätzlich einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,81 ha. Davon sind ca. 0,68 ha Wohnbaufläche und ca. 0,13 ha Grünfläche – Gartenland.

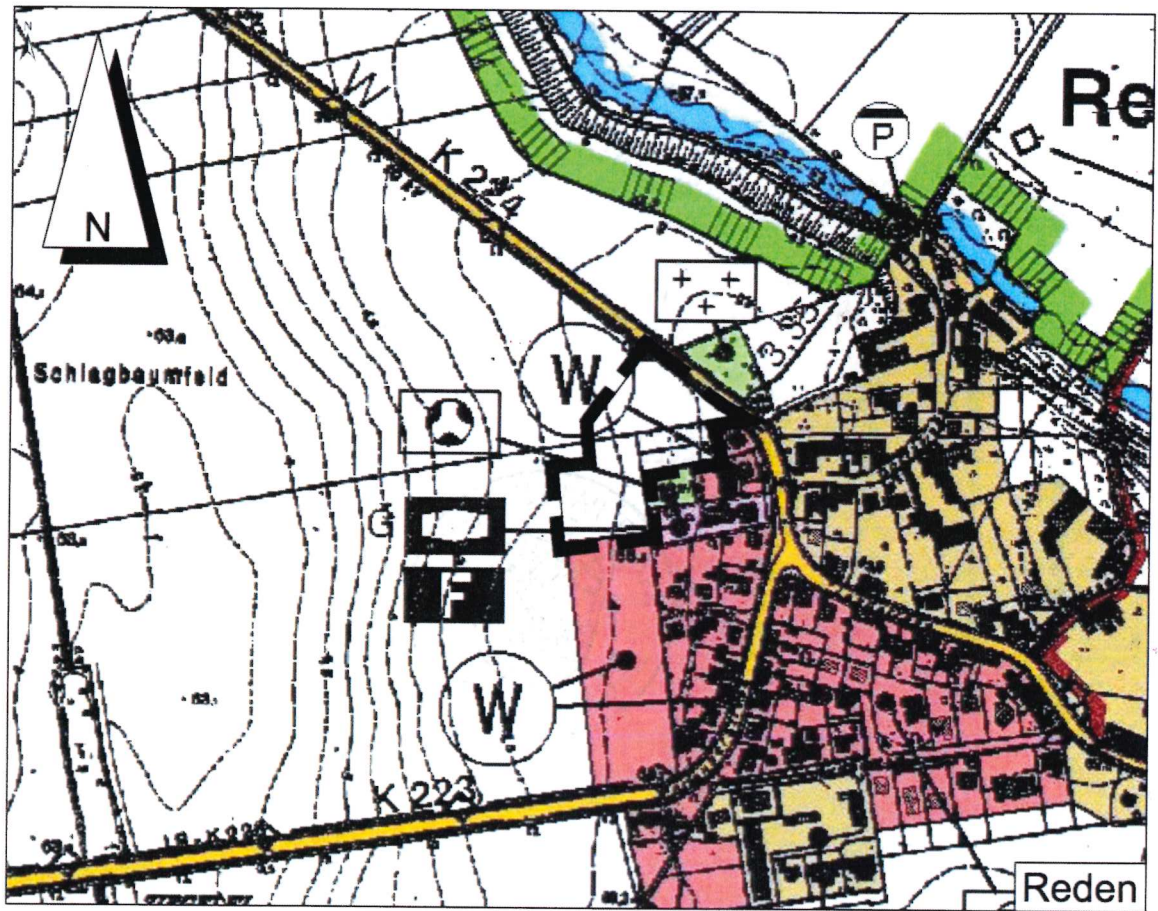
Pattensen, den 28. Nov. 2022



  
Bürgermeisterin



Ausschnitt bisheriger Flächennutzungsplan, M. 1 : 5.000



Begrenzung des  
Änderungsbereiches