

Drucksache
SG/248/2026/XI/1

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Ja	Nein	Enth.	Geänderter Beschluss
Bau- und Friedhofsausschuss der Samtgemeinde Rethem (Aller)	12.08.2026					
Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Rethem (Aller)	18.08.2026					
Rat der Samtgemeinde Rethem (Aller)	24.08.2026					

24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) "Tiny-Häuser Frankenfeld"

Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

Der Rat der Samtgemeinde Rethem (Aller) beschließt – vorbehaltlich des Zustandekommens des städtebaulichen Vertrages mit der Antragsstellerin –

1. Gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) für das Plangebiet Frankenfeld. Zielsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von bis zu 5 Tiny-Häusern im Plangebiet.
2. Dem Vorentwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) nebst Begründung wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

Sachverhalt und Rechtslage:

Frau Bianca Rodewald (nachfolgend: Antragsstellerin) hat mit Antrag vom 07.07.2026 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) beantragt. Der Antrag nebst Unterlagen ist dieser Drucksache in der Anlage 1 (nicht öffentlich) beigelegt. Die Antragsstellerin plant auf dem 5.435 m² großen Flurstück 35 der Flur 4 der Gemarkung Frankenfeld den Bau von bis zu 5 Tiny-Häusern, die zum Dauerwohnen und für die tage- oder wochenweise Ferienvermietung angeboten werden sollen. Daher soll im Flächennutzungsplan eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage zur Errichtung der Tiny-Häuser wurde der Antragsstellerin von der Bauaufsichtsbehörde, dem Landkreis Heidekreis, mitgeteilt, dass es sich bei dem

Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht um ein planungsrechtliches Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB handelt. Da eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 BauGB nicht gegeben ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Baugenehmigung erteilt werden, da keine verbindliche Bauleitplanung vorhanden ist.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der geplanten Tiny-Häuser zu schaffen, ist daher die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) notwendig.

Die Antragsstellerin hat das Planungsbüro H&P Ingenieure, Laatzen mit der Begleitung des Verfahrens beauftragt. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen trägt die Antragsstellerin. Um dies sicherzustellen ist mit der Antragsstellerin ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (siehe hierzu Drucksache: SG/251/2026/XI) zu schließen.

Neben der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) ist ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Hier werden unter anderem das Maß der baulichen Nutzung sowie die ggf. erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

Der Gemeinde Frankenfeld liegt ein Antrag auf Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes vor. Die Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen daher gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erfolgen.

Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen den Aufstellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) gem. § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen, dem vorliegenden Vorentwurf nebst Begründung zuzustimmen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Finanzierung:

Björn Symank
Samtgemeindebürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1 – Antrag (nicht öffentlich)
- Anlage 2 – Planzeichnung (Vorentwurf)
- Anlage 3 – Begründung (Vorentwurf)