

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	04.02.2026	Y/2026/498

Amt / Fachbereich	Datum
Bauabteilung	04.02.2026

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	17.02.2026		Ö
Verwaltungsausschuss	25.02.2026		N
Rat	05.03.2026		Ö

50. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Hofstelle Frieling" mit örtlichen Bauvorschriften; Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a) 50. Änderung des Flächennutzungsplans

Die in Anlage 1 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 I BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 I BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 II BauGB zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Die dementsprechend überarbeitete 50. Änderung des Flächennutzungsplans wird einschließlich der Begründung samt Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf ist mit Begründung samt Umweltbericht gem. § 3 II BauGB i.V.m. § 4 II BauGB zu veröffentlichen.

b) Bebauungsplan Nr. 71 "Hofstelle Frieling" mit örtlichen Bauvorschriften

Die in der Anlage 9 befindlichen Abwägungsvorschläge zu den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 I BauGB, der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 I BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 II BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Hofstelle Frieling" mit örtlichen Bauvorschriften eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Gemeinde Bad Rothenfelde beschlossen.

Der dementsprechend überarbeitete Bebauungsplan Nr. 71 "Hofstelle Frieling" mit örtlichen Bauvorschriften wird einschließlich der Begründung samt Umweltbericht als Entwurf beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist mit Begründung samt Umweltbericht gem. § 3 II BauGB i.V.m. § 4 II BauGB zu veröffentlichen.

Unterschriften

Abteilungsleiter/in:

Bürgermeister

Sachverhalt

Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71 "Hofstelle Frieling" ist das Ziel der Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle. Die ehemalige Hofstelle befindet sich nördlich angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich und wird seit einigen Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Nähe zu der bestehenden Infrastruktur soll durch die vorliegende Planung eine Nachnutzung der ortsbildprägenden Hofstelle ermöglicht werden.

Der Grundstückseigentümer Frieling hat der Gemeinde angeboten, einen Kindergarten zu errichten und an einen Betreiber zu verpachten. Durch die Errichtung einer neuen Kita kann dem bestehenden Mangel an Betreuungsplätzen entgegengewirkt werden. Die ehemalige Hofstelle stellt dabei im Hinblick auf das Platzangebot sowie den Übergang zur freien Landschaft einen attraktiven Standort für eine Kita dar.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im unbeplanten Außenbereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 "Hofstelle Frieling" wird angesichts der Lage der geplanten Nutzung sowie der sonstigen Rahmenbedingungen als BauGB-Regelverfahren in Verbindung mit § 12 BauGB als vorhabenbezogenes Verfahren inklusive Umweltprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bad Rothenfelde derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Daher wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung eine Änderung notwendig. Die 50. FNP-Änderung wird entsprechend im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71 "Hofstelle Frieling" und die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Errichtung eines Kindergartens zu ermöglichen.

Durch das Büro Tischmann Loh & Partner, Rheda-Wiedenbrück, ist ein Rahmenplan in Zusammenarbeit mit Architekt Herrn Niehenke (Beauftragt von Herrn Frieling) erarbeitet worden, dem der Rat in seiner Sitzung am 20.06.2024 bereits zugestimmt hat.

Auf dieser Grundlage sind die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt und über die vorgebrachten Eingaben und Stellungnahmen ein Vorschlag entwickelt worden.

Als nächster Schritt soll nun der ausgearbeitete Entwurf beschlossen und zu den eingegangenen Stellungnahmen ein Abwägungsbeschluss gefasst werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans liegt nach Vorliegen des Abwägungs- und Entwurfsbeschlusses während eines Monats öffentlich aus, die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenso. In dieser Frist können von der Öffentlichkeit wie auch von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weitere Stellungnahmen abgegeben werden. Auch zu diesen Stellungnahmen ist ein Abwägungsbeschluss erforderlich, bevor die Beratungen mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 71 "Hofstelle Frieling" und dem Festsetzungsbeschluss zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen werden können. Auch diese Beratungen sind öffentlich.

Die Rechtskraft des Bebauungsplanes kann nachfolgend durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt des Landkreises Osnabrück herbeigeführt werden. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Landkreis Osnabrück zur Genehmigung vorzulegen.

Anlagen:

1. Abwägungen der Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf der 50. Änderung des Flächennutzungsplans aus der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB
2. Entwurf der Planzeichnung zu 50. Änderung des Flächennutzungsplans
3. Entwurf der Begründung zur 50. Flächennutzungsplanänderung
4. Entwurf des Umweltberichts zur 50. Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan (BPlan) Nr. 71 „Hofstelle Frieling“
5. Entwurf des Artenschutzbeitrags zur 50. Flächennutzungsplanänderung und BPlan Nr. 71
6. Entwurf der Eingriffsbilanzierung zur 50. Flächennutzungsplanänderung und des BPlans Nr. 71
7. Gutachtliche Stellungnahme zu Geruchsemissionen und –immissionen im Bereich des Plangebiets der 50. Flächennutzungsplanänderung und des BPlans Nr. 71
8. Nutzungsbezogene Gefährdungsbeurteilung zur 50. Flächennutzungsplanänderung und zum BPlan Nr. 71
9. Abwägung der Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des BPlans Nr. 71 aus der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 I und 4 I BauGB
10. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71
11. Entwurf der Planzeichnung des BPlans Nr. 71
12. Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans des BPlan Nr. 71