

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.: BV/FD3/2026/786
Federführung:	Status: öffentlich
Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen	Datum: 11.02.2026
	Verfasser: Silke Bulthaupt
	AZ: -bp/md-

**69. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen
-Abwägungs- und Feststellungsbeschluss-
Bebauungsplan Nr. 5 "Ostfeld" (Neuaufstellung), 2. Änderung
-Abwägungs- und Satzungsbeschluss-**

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung	26.02.2026	öffentlich
Verwaltungsausschuss	12.03.2026	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde Bad Essen	12.03.2026	öffentlich

Haushaltsmittel

- stehen bei Konto _____ zur Verfügung
- sind überplanmäßig / außerplanmäßig bereitzustellen
- Deckungsvorschlag:
- Sonstiges
- Haushaltsmittel werden nicht benötigt

Beteiligung der Ortschaften

- ist nicht erforderlich
- wird noch vorgenommen
- ist erfolgt mit folgendem Ergebnis: Zustimmung

Klima-Relevanz-Prüfung

- keine Klimarelevanz
- wird noch im Laufe des Verfahrens vorgenommen
- KlimaCheck ist erfolgt mit folgendem Ergebnis:
-- Starke negative Klimawirkung!

Sachverhalt:

Planungsanlass der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ostfeld“ (im Parallelverfahren) ist die planungsrechtliche Sicherung der Verlegung des vorhandenen ALDI-Marktes an der Lerchenstraße an die Schulallee.

Am derzeitigen Standort hat der ALDI-Markt keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, um die Verkaufssortimente ansprechender präsentieren zu können. Deshalb soll der ALDI-Markt an einen anderen Standort mit entsprechenden baulichen Entwicklungsmöglichkeiten verlagert werden.

Dazu ist eine „Gutachterliche Analyse zur Verlagerung eines ALDI-Marktes am Standort Schulallee in der Gemeinde Bad Essen“ (CIMA Februar 2024) erarbeitet worden.

Danach würde die Verkaufsfläche des geplanten Marktes mit rd. 1.050 m² im Vergleich zum Bestandsmarkt mit aktuell 1.120,41 m² etwas geringer dimensioniert werden. Der geplante Markt wird durch den dann moderneren Marktauftritt an Attraktivität für Kundschaft gewinnen, aber voraussichtlich keine übermäßigen Umsatzsteigerungen erzielen können. Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass das Vorhaben keine schädigenden Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Standorte wohnortnaher Grundversorgung im Umfeld entfaltet.

Der nunmehr geplante Verlagerungsstandort des ALDI-Marktes an der Schulallee ist im Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist hier – am vorgesehenen Verlagerungsstandort - nun die Ausweisung einer Sonderbaufläche „Wohnortbezogener Nahversorgungsmarkt“ im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen erforderlich, parallel dazu die Festsetzung eines Sondergebietes „Wohnortbezogener Nahversorgungsmarkt“ in einem Bebauungsplan bzw. der hier geltende Bebauungsplan ist entsprechend zu ändern.

Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb unterliegt das Vorhaben der raumordnerischen Prüfung und Beurteilung durch die Untere Landesplanungsbehörde (Landkreis Osnabrück). Überprüft wird die Vereinbarkeit der Einzelhandelsvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die raumordnerischen Ziele sind dabei in erster Linie bei der bauleitplanerischen Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte zu beachten (vgl. Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB). Ziel der Raumordnung ist es, dazu beizutragen, dass die Daseins- und Versorgungsfunktionen dauerhaft in allen Teilräumen für alle Bevölkerungsgruppen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität geschaffen werden bzw. erhalten bleiben. Dazu zählt auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Waren und Dienstleistungen des Einzelhandels in zumutbarer Entfernung vom Wohnort. Der Einzelhandel gehört als Teil der Daseinsvorsorge in Bezug auf seine räumlichen Wirkungen (Veränderung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen), daher zum Regelungsbereich der Raumordnung. Der Landkreis Osnabrück hat in seiner Eigenschaft als Untere Landesplanungsbehörde daher zu prüfen, ob das o.g. Einzelhandelsvorhaben mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Unterlagen für den gutachterlichen Nachweis der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens (Auswirkung der Verlagerung des Standortes auf den zentralen Versorgungsbereich und die Nahversorgungsbereiche der Gemeinde) wurden mit dem Landkreis Osnabrück, Abt. Regionalplanung, abgestimmt und eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens durch den Landkreis beantragt. Im Ergebnis ist die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens seitens des Landkreises bereits im Juni 2024 bestätigt worden.

Die einmonatige Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 15.04.2025 bis zum 15.05.2025 statt. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die daraus resultierenden Abwägungsvorschläge wurden vom planbearbeitenden Büro in der Fachausschusssitzung am 27.11.2025 vorgetragen und erläutert.

Aufgrund der erforderlichen Ergänzung der Planunterlagen hat in der Zeit vom 09.01.2026 bis zum 09.02.2026 eine erneute Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Vorschläge der Abwägungen

werden vom planarbeitenden Büro in der Fachausschusssitzung erläutert.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

1. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen wie folgt zu behandeln:
 1. ...
 2. ...
 3. ...Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;
2. die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes in Bad Essen mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung als Satzung.
3. die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung, wie folgt zu behandeln:
 1. ...
 2. ...
 3. ...Kenntnisnahme/Berücksichtigung/Zurückweisung nach dem Vorschlag des Planbearbeiters;
4. den Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung mit den vorstehend beschlossenen Änderungen/in der vorgelegten Fassung als Satzung.

Anlagen:

1. FNP Entwurf (DIN A3)
2. FNP Entwurf (DIN A4)
3. FNP Begründung
4. B-Plan Entwurf (DIN A3)
5. B-Plan Entwurf (DIN A4)
6. B-Plan Begründung
7. Raumordnerische Beurteilung
8. Gutachterliche Analyse
9. Scoping Unterlagen zum Umweltbericht
10. Schalltechnische Beurteilung
11. Abwägungen frühzeitige Veröffentlichung
12. Abwägungen Veröffentlichung
13. Abwägungen erneute Veröffentlichung FNP
14. Abwägungen erneute Veröffentlichung B-Plan