

|                                       |                                     |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>               | Vorlage Nr.: <b>BV/FD3/2026/811</b> |
| Federführung:                         | Status: öffentlich                  |
| Fachdienst 3 Umwelt, Planen und Bauen | Datum: 17.05.2026                   |
|                                       | 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 | 11.06.2026 | öffentlich       |
| Verwaltungsausschuss                                | 25.06.2026 | nicht öffentlich |
| Rat der Gemeinde Bad Essen                          | 25.06.2026 | 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 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Bestandsmarkt mit aktuell 1.120,41 m<sup>2</sup> 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 planarbeitenden Büro in der Fachausschusssitzung am 27.11.2025 vorgetragen und erläutert.

Aufgrund der erforderlichen Ergänzung der Planunterlagen durch ein Schallgutachten 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 wurden vom planarbeitenden Büro in der

Fachausschusssitzung am 26.02.2026 vorgetragen und erläutert.

Bereits in seiner Sitzung am 12.03.2026 hat der Rat der Gemeinde den anschließenden Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan sowie den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst.

Im nächsten Verfahrensschritt ist die Genehmigung des Flächennutzungsplans beim Landkreis Osnabrück beantragt worden. Im Ergebnis der Prüfung sieht die Planungsabteilung des Landkreises die Flächennutzungsplanänderung als nicht genehmigungsfähig an.

Wie vorstehend berichtet, ist in dem Verfahren aufgrund des vom Landkreis nachgeforderten Schallgutachtens eine erneute Veröffentlichung erforderlich geworden. Dabei mussten alle Unterlagen des Verfahrens erneut veröffentlicht werden. Allerdings hätte in dem dazugehörigen Bekanntmachungstext darauf hingewiesen werden müssen, dass nur zu der neuen Unterlage „Schallgutachten“ Stellungnahmen abgegeben werden können. Demzufolge sind mehr Stellungnahmen angenommen und bewertet worden, als zulässig.

Dieser Formfehler führt dazu, dass der Verfahrensschritt der erneuten Veröffentlichung wiederholt und die Ratsbeschlüsse erneut gefasst werden müssen.

Die erneute Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wird daher in der Zeit vom 20.05.2026 bis zum 08.06.2026 ein zweites Mal durchgeführt. Die Dauer der Veröffentlichung und Frist der Stellungnahmen wird angemessen auf 15 Tage verkürzt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Vorschläge der Abwägungen werden vom planarbeitenden Büro in der Fachauschusssitzung am 11.06.2026 vorgetragen und erläutert.

Dieses Vorgehen erfolgt in enger Abstimmung mit der Planungsabteilung des Landkreises. Die anschließende Flächennutzungsplangenehmigung wird in Aussicht gestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

1. Über die zur 69. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Bad Essen“ vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB (1. Durchgang im Jan./Febr. 2026 und 2. Durchgang im Mai/Juni 2026) wird entsprechend den in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlägen beschlossen.
2. Die 69. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Bad Essen“ wird einschließlich der Begründung mit Umweltbericht abschließend beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Genehmigung der 69. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Bad Essen“ nach § 6 BauGB beim Landkreis Osnabrück zu beantragen.
4. Über die zum Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung, vorgebrachten Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 sowie der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 sowie § 4a Abs. 3 BauGB (1. Durchgang im Jan./Febr. 2026 und 2. Durchgang im Mai/Juni 2026) wird entsprechend den in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlägen beschlossen.

5. Der Bebauungsplan Nr. 5 „Ostfeld“ (Neuaufstellung), 2. Änderung, bestehend aus Planteilen mit textlichen und gestalterischen Festsetzungen sowie Begründung wird als Satzung beschlossen.

**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. Stellungnahmen/Abwägungen frühzeitige Veröffentlichung FNP und B-Plan (Sep./Okt./Nov. 2024)
12. Stellungnahmen/Abwägungen Veröffentlichung FNP und B-Plan (März/April/Mai 2025)
13. Stellungnahmen/Abwägungen erneute Veröffentlichung FNP (Jan./Febr. 2026)
14. Stellungnahmen/Abwägungen erneute Veröffentlichung B-Plan (Jan./Febr. 2026)
15. Stellungnahmen/Abwägungen erneute Veröffentlichung FNP (Mai/Juni 2026)
16. Stellungnahmen/Abwägungen erneute Veröffentlichung B-Plan (Mai/Juni 2026)

Die Anlagen Ziffern 15. und 16. werden bis zur Sitzung des Ausschusses für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung am 11.06.2026 nachgereicht.