

Stadt Marienmünster
Kreis Höxter

Flächennutzungsplan
23. Änderung

Ortschaft Löwendorf

Begründung mit Umweltbericht

Stand Juni 2025

frühzeitige Behördenbeteiligung
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Abteilung Bauen und Planen

Höxter, den 17.06.2025

Der Landrat

Im Auftrag:

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB
aufgrund des Beschlusses des der Stadt Marienmünster vom
aufgestellt worden.

Marienmünster, den

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist einschließlich der Begründung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich veröffentlicht worden.

Marienmünster, den

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist am durch Beschluss
des Rates der Stadt Marienmünster festgestellt worden.

Marienmünster, den

Diese Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 1 BauGB mit Verfügung
vom genehmigt worden.

Detmold, den
Bezirksregierung Detmold

Im Auftrag

Die Genehmigung dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB
am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Marienmünster, den

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit
dem Veröffentlichungsexemplar wird bescheinigt.

Kreis Höxter

Höxter, den

Der Landrat

Im Auftrag:

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	3
1. Vorbemerkungen	3
2. Anlass für die Flächennutzungsplanänderung	3
3. Plangebiet und Umgebung	4
5. Bindungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
6. Sonstiges	6
Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung	7

Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt

Teil A

1.

VORBEMERKUNGEN

In den Jahren 1971 bis 1974 wurde für das Gebiet der Stadt Marienmünster der Flächennutzungsplan aufgestellt.

Dieser ist vom Regierungspräsidenten in Detmold am 13.02.1975 mit Az.: 34.30.11-08/M.1 mit einigen Auflagen genehmigt worden. Der Rat der Stadt Marienmünster hat daraufhin den Beitrittsbeschluss zu diesen Auflagen gefasst. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beitrittsbeschlusses und der Genehmigung des Planes am 17.04.1975 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Insgesamt beabsichtigte die Stadt Marienmünster bisher 22 Änderungen dieses Flächennutzungsplans.

Die von der 23. Änderung dieses Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt im Westen von Löwendorf; Ortsausgang in Richtung Papenhöfen bzw. Rischenau nördlich der Straße Papenhöfen-Löwendorf und westlich der L 946. Der Bereich ist bisher noch nicht von einer Änderung des Flächennutzungsplans betroffen gewesen.

2.

ANLASS FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Ein für die Stadt Marienmünster wichtiger Gewerbetreibender (Firma S & Ü) plant am Ortsrand der Ortschaft Löwendorf die Erweiterung seines vorhandenen Maschinenbaubetriebs. Die Firma S & Ü ist seit fast 30 Jahren in Löwendorf ansässig und hat aktuell 40 Mitarbeiter. Die Firma S & Ü ist ein bedeutender Arbeitgeber und Produzent im Bereich Hydraulik und Maschinenbau in Marienmünster. Laut Betriebsleitung reichen die bestehenden örtlichen Kapazitäten zunehmend nicht mehr aus, um die wachsende Kundennachfrage langfristig bedienen zu können. Eine Betriebserweiterung ist daher unerlässlich, um sowohl die bestehenden Arbeitsplätze zu sichern als auch mittelfristig neue Arbeitsplätze zu schaffen und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu gewährleisten.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt die Betriebsflächen der Firma S & Ü als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung in diesem Bereich. Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht.

Im Rahmen einer umfassenden Alternativprüfung wurden gemeinsam mit der Betriebsleitung sämtliche in Frage kommenden Flächen am Standort auf ihre Eignung untersucht. Dabei wurde deutlich, dass eine Erweiterung unmittelbar am bestehenden Standort zwingend erforderlich ist, um die Produktionslinien effizient fortzuführen. Andere geeignete Gewerbeflächen stehen im Umkreis nicht zur Verfügung.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine gewerbliche Nutzung.

In einem konstruktiven Austausch mit der Regionalplanungsbehörde wurde eine Betriebserweiterung um etwa 50 % der bestehenden Betriebsfläche in Aussicht gestellt. Auf Basis dieser Aussage hat die Firma S & Ü ein Erweiterungskonzept erstellt.

Für die Umsetzung des o.g. Vorhabens und auf Basis des Erweiterungskonzepts plant die Stadt Marienmünster daher, den Flächennutzungsplan im Rahmen der 23. Änderung zu

überarbeiten und anstelle der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft eine gewerbliche Baufläche für die bestehende Nutzung und geplante Erweiterung auszuweisen.

Zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Marienmünster daher in einer 23. Änderung überarbeitet werden.

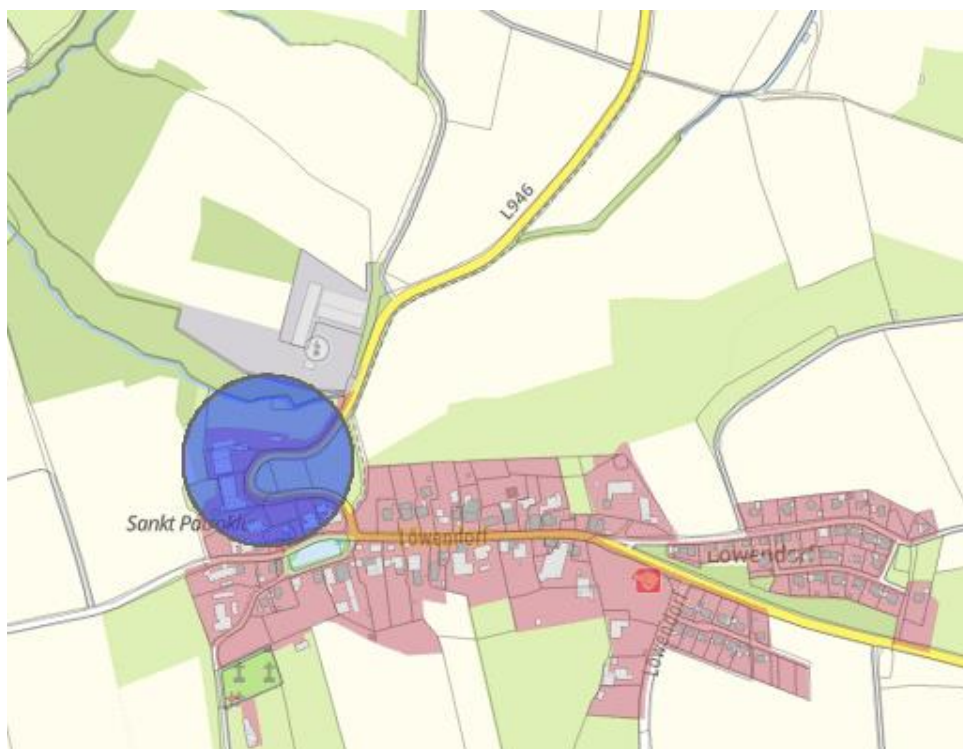
3. PLANGEBIET UND UMGEBUNG

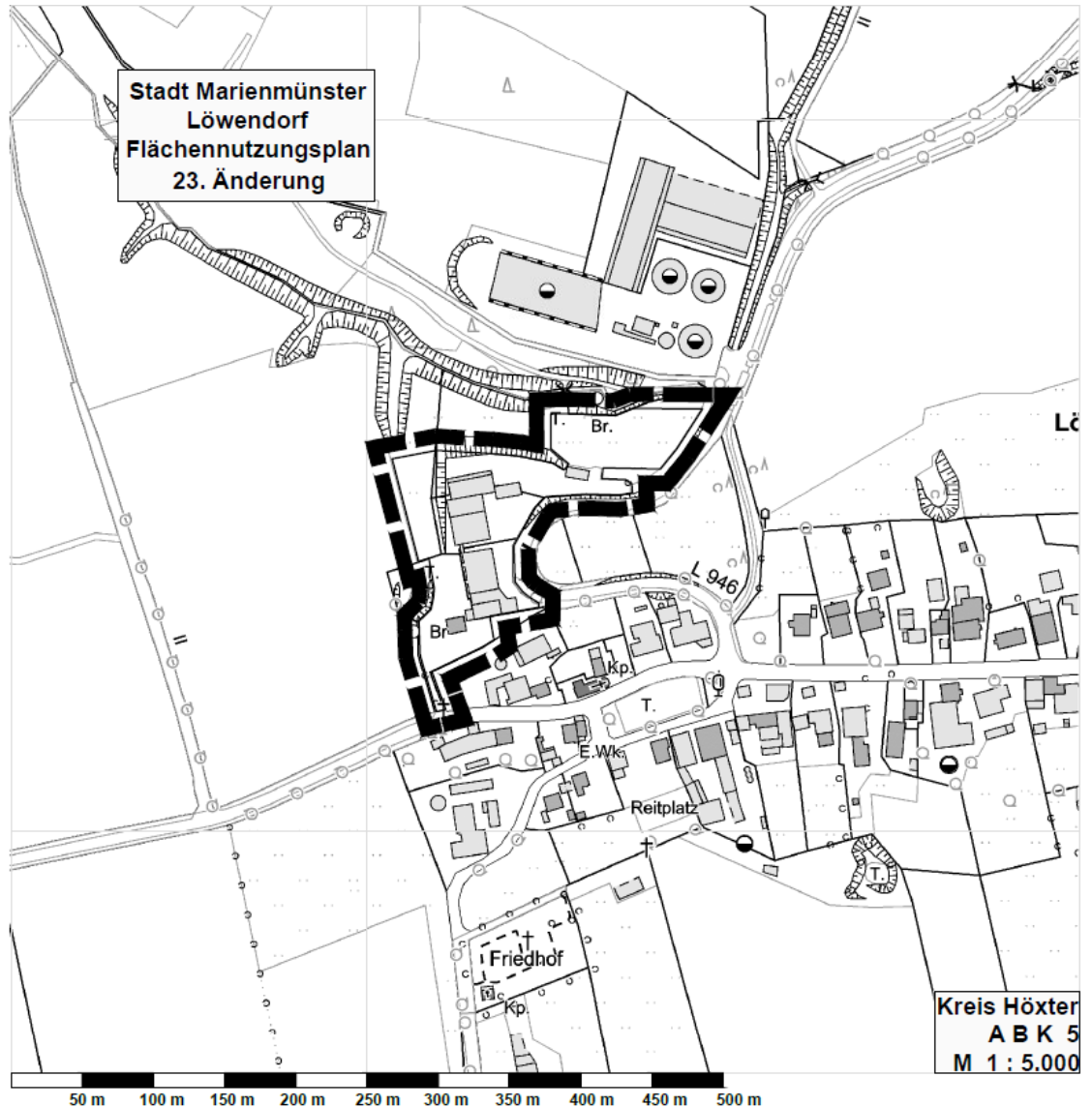
Die von der 23. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt im Westen von Löwendorf; Ortsausgang in Richtung Papenhöfen bzw. Rischenau nördlich der Straße Papenhöfen-Löwendorf und westlich der L 946 und umfasst die Flurstücke 213 und 45 in der Flur 1 der Gemarkung Löwendorf.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 23. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich das bestehende Betriebsgelände der Firma S & Ü mit den Betriebsgebäuden/-hallen, Außenlagerflächen und im Erweiterungsbereich Grünlandflächen. Außerdem sind im Bereich einer (steilen) Böschung noch Gehölze vorhanden.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Gehölz bestandener Bereich. Daran schließt sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer Biogasanlage an. Westlich des Geltungsbereichs liegen Ackerflächen. Südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Hofflächen, Wohngebäude und die Kirche von Löwendorf. Östlich grenzen jenseits der L 946 weitere Grünlandflächen an.

Der Geltungsbereich ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.





4.

VORGESEHENE ÄNDERUNG

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Vorgesehen ist nun die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (G). Die Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 1,54 ha (Bestand mit geplanter Erweiterung).

5.

BINDUNGEN AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Im Regionalplan OWL kann das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet werden.

Die Bezirksregierung Detmold hat im Rahmen der Beratung nach § 34 Landesplanungsgesetz NW am 07.11.2024 mitgeteilt, dass gegen die Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen. Somit entspricht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung.

6.**SONSTIGES**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet- oder Heilquellenschutzgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Der westliche Teil des Geltungsbereichs, auch das bestehende Betriebsgelände, liegt in einem Landschaftsschutzgebiet.

Der Kreis Höxter stellt zurzeit den Landschaftsplan Nr. 6 Marienmünster auf. Der Kreistag hat diesen in seiner Sitzung am 17.06.2025 beschlossen. Hieran schließt sich nun das Anzeigeverfahren an. Erst nach einem erfolgreichen Anzeigeverfahren kann die Bekanntmachung und somit das Inkrafttreten erfolgen. Damit ist im Oktober 2025 zu rechnen.

Nach dem Landschaftsplan Nr. 6 Marienmünster liegt die vorhandene Betriebsfläche, mit Ausnahme einer im Westen befindlichen Lagerfläche, außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans und wird dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB zugeordnet. Die geplanten Erweiterungsflächen liegen auch weiterhin im Landschaftsschutzgebiet.

Solange der Landschaftsplan jedoch noch nicht in Kraft getreten ist und weiterhin die Landschaftsschutzgebietsverordnung gilt, ist im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans die Inaussichtstellung der Aufhebung des Landschaftsschutzes durch die Bezirksregierung Detmold als höhere Naturschutzbehörde oder die Inaussichtstellung der Befreiung oder Ausnahme von den Verboten des Landschaftsschutzes durch den Kreis als untere Naturschutzbehörde (uNB) zu beantragen.

Ein Anschluss des Plangebiets an das bestehende ÖPNV-Netz von Löwendorf ist gewährleistet. Die nächste Haltestelle (Marienmünster Löwendorf) befinden sich an der L 946 in einer Entfernung von ca. 400 m. Die Haltestelle wird von den Linien 586, 587 und 595 angegliedert.

Höxter, den 17.06.2025

Marienmünster, den

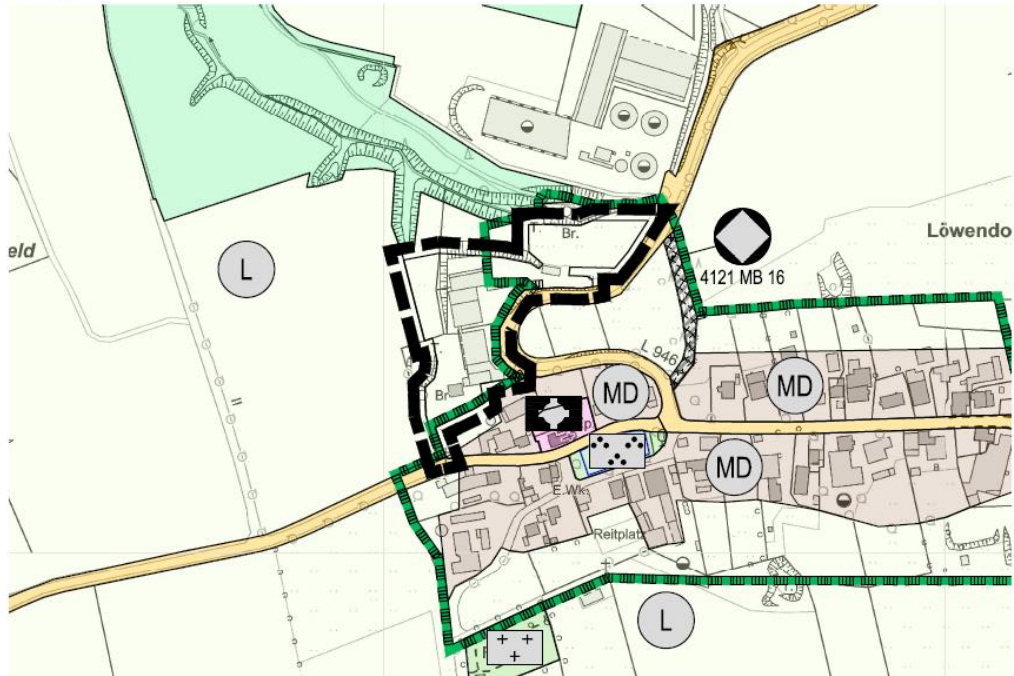
KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT MARIENMÜNSTER
Der Bürgermeister

Michael Engel

Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung

gültiger Flächennutzungsplan



geplante Änderung

