

**Stadt Marienmünster**  
**Kreis Höxter**

**Flächennutzungsplan**  
**22. Änderung**

**Ortschaft Bredenborn**

**Begründung mit Umweltbericht**

Stand September 2025

**Behördenbeteiligung**

**Veröffentlichungsexemplar**

**Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Abteilung Bauen und Planen**

Höxter, den 18.09.2025

Der Landrat

Im Auftrag:

---

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	6
6. Sonstiges	6
Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung	8

## **Umweltbericht**

## **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 22. Änderung dieses Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt im Westen von Bredenborn; Ortsausgang in Richtung Nieheim nördlich der Nieheimer Straße (L 755) südlich und östlich der Straße Bornfeldweg und östlich der Wohnbebauung entlang der Straße Kohlhof. Der Bereich ist bisher noch nicht von einer Änderung des Flächennutzungsplans betroffen gewesen.

### **2.**

### **ANLASS FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

Die Stadt Marienmünster hat von 1992 bis 1995 im Westen der Ortschaft Bredenborn im Bereich der Straßen Kohlhof und Josefstraße den Bebauungsplan Nr. 4 für das Baugebiet „Der alte Kohlhof“ erarbeitet. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 27.10.1995 in Kraft getreten.

Das Baugebiet ist im Bereich der Straßen Kohlhof und Josefstraße mittlerweile komplett vollgelaufen und überwiegend mit Wohngebäuden bebaut worden.

In der Ortschaft Bredenborn der Stadt Marienmünster besteht eine weitere Nachfrage nach Bauplätzen. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken. Es sind nahezu alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Wohngebieten veräußert bzw. schon bebaut, so dass es für Bauwillige kaum die Möglichkeit gibt, ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen. Die wenigen freien noch vorhandenen Bauplätze liegen in privater Hand und können momentan nicht als Bauland mobilisiert werden. Seitens der Stadt Marienmünster können derzeit keine Bauplätze angeboten werden.

Zur Sicherstellung der Eigenentwicklung der Ortschaft Bredenborn und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen beabsichtigt die Stadt Marienmünster das Baugebiet „Kohlhof“ nun nach Westen zu erweitern.

Die anvisierte Fläche grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich und das Baugebiet „Kohlhof“ an und würde die Ortschaft hier homogen abrunden. Aus Sicht der Stadt Marienmünster stellt die vorgesehene Planung eine sinnvolle und realisierbare Ergänzung zur bisherigen Wohnbauentwicklung dar.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Wohnbebauung. Mit der Überplanung dieser Flächen reagiert die Stadt Marienmünster auf die gestiegene Nachfrage

nach erschlossenen bzw. erschließungsfähigen Grundstücken. Die Planung stellt eine sinnvolle und realisierbare Ergänzung zur vorhandenen Wohnbebauung in Bredenborn dar.

Um die Bereitstellung von weiteren Bauplätzen in Bredenborn zur Eigenentwicklung der Ortschaft zu ermöglichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der o.g. Fläche zu schaffen und um die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Auf dem Bornfeld“ erforderlich.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und eine private Grünfläche sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marienmünster als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB entsprochen wird, hat die Stadt Marienmünster beschlossen, den Flächennutzungsplan in seiner 22. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 statt einer Fläche für die Landwirtschaft entsprechend den geplanten Festsetzungen eine Wohnbaufläche darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Bornfeld“ aufgestellt.

Zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Marienmünster daher in einer 22. Änderung überarbeitet werden.

### 3.

### PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die von der 22. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt im Westen der Ortschaft Bredenborn, südlich und östlich der Straße Bornfeldweg und östlich der Wohnbebauung entlang der Straße Kohlhof.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 22. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich eine Ackerfläche und mehrere private Grünflächen, die teilweise gehölzbestanden sind. Eine Grünfläche wird zum Lagern von Holz, Maschinen und Geräten genutzt. Dort steht auch noch ein Gartenhaus.

Nördlich des Plangebiets verläuft der Bornfeldweg. Daran schließen sich Ackerflächen an. Östlich des Geltungsbereichs befinden sich die Wohnbebauung entlang der Straßen Kohlhof und Bornfeldweg sowie eine Scheune. Südlich sind weitere Acker- und Grünflächen und eine weitere Scheune vorhanden. Westlich des Plangebiets befinden sich bis zum Bornfeldweg weitere Ackerflächen. Jenseits davon schließt eine Hoffläche mit Tierhaltung (Hühner) und eine Gasstation an. Entlang des Bornfeldweges verläuft von Süden nach Norden noch eine Telefonfreileitung zur Versorgung des Wohnhauses der nördlich gelegenen Hofstelle.

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 Wohnbaufläche (W). Die Fläche hat insgesamt eine Größe von ca. 8.600 m<sup>2</sup>.

**5.****BINDUNGEN AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG  
UND LANDESPLANUNG**

Im Regionalplan OWL kann das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) im Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet werden.

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom 04.07.2024 die landesplanerische Zustimmung zur Umwandlung der Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche erteilt. Somit entspricht die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung.

**6.****SONSTIGES**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet, Landschafts- oder Heilquellenschutzgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Der Geltungsbereich liegt allerdings in der Zone III des Wasserschutzgebiets Marienmünster-Bredenborn.

Die Bestimmungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung (WaSchG-Vo) vom 31.12.1987 sehen u.a. vor, dass die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der weiteren Schutzzone III grundsätzlich zulässig, aber genehmigungspflichtig sind (vgl. § 3 Abs. 1 der WaSchGVo).

Ausgenommen hiervon sind lediglich unbedeutende genehmigungsfreie Anlagen nach § 62 Abs. 1 Ziffer Nr. 1, 4, 7 - 13, 16, 18, 19, 21, 23 - 25, 27 und 29 - 34 der Landesbauordnung NW vom 26. Juni 1984 in der Fassung vom 31.7.1984 (GV. NW. S. 419).

Nach § 7 Abs. 6 der v.g. WaSchG-Vo bedarf es zur Verwaltungsvereinfachung nur dann keiner besonderen wasserrechtlichen Genehmigung für Handlungen oder Maßnahmen, die nach anderen Bestimmungen einer Erlaubnis, Bewilligung, Genehmigung, bergrechtlichen Betriebsplanzulassung oder sonstigen behördlichen Zulassung bedürfen, und diese von der unteren Wasserbehörde oder mit deren Einvernehmen erteilt wird. Dies ist in der Regel bei Erteilung einer Baugenehmigung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde gewährleistet.

Für die Errichtung oder Änderung von Gebäuden und Nebenanlagen nach der BauO NRW bedarf es im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes aber keiner Baugenehmigung, wenn u.a. die Vorhaben den Festsetzungen des B-Planes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Trotz dieser Freistellung nach Baurecht bleibt allerdings die **Genehmigungspflicht nach Wasserrecht**.

Die Genehmigung nach der WaSchG-Vo ist im Einzelfall zu erteilen, wenn unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse eine Grundwasserverunreinigung oder nachteilige Veränderung der Eigenschaft des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Über den Genehmigungsantrag entscheidet die untere Wasserbehörde.

Ein Anschluss des Plangebiets an das bestehende ÖPNV-Netz von Bredenborn ist gewährleistet. Die nächsten Haltestellen befinden sich an der Höxterstraße und Nieheimer Straße, zum einen die Haltestelle „Pastoral“ in einer Entfernung von ca. 550 m und zum anderen die Haltestelle „Sundern“ in einer Entfernung von ca. 470 m. Beide Haltestellen werden von der Linie 584 angeeignet.

Höxter, den 18.09.2025

Marienmünster, den

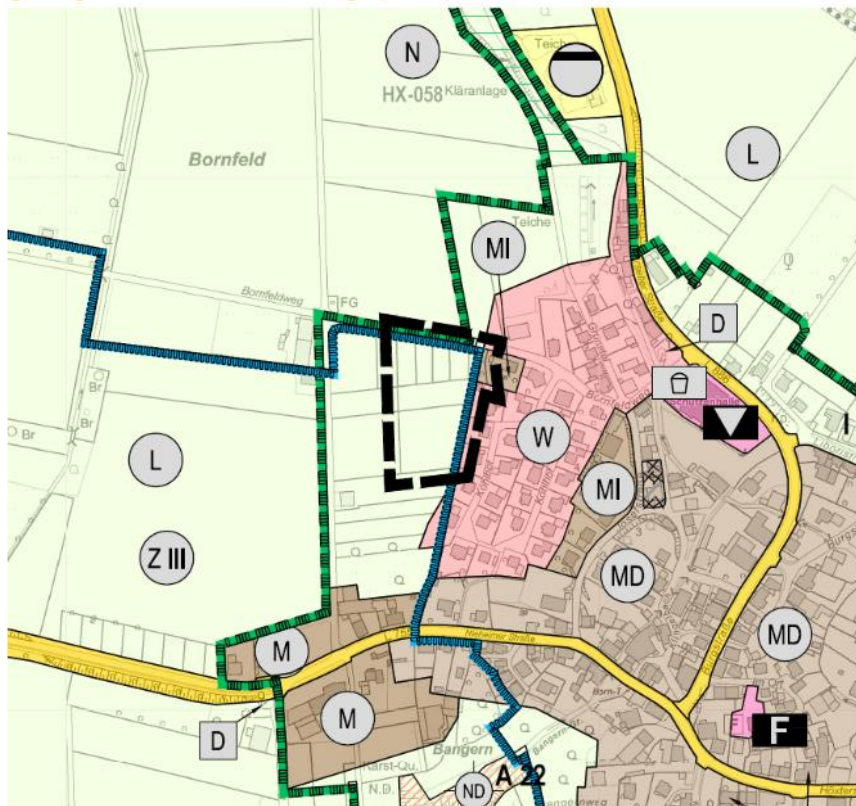
KREIS HÖXTER  
Der Landrat  
- Abteilung Bauen und Planen -  
Im Auftrag:

STADT MARIENMÜNSTER  
Der Bürgermeister

Michael Engel

Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung

### gültiger Flächennutzungsplan



### geplante Änderung

