



Stadt Marienmünster **Kreis Höxter**

Ortschaft Löwendorf

Bebauungsplan Nr. 3

„Gewerbegebiet Löwendorf“

**Begründung,
textliche Festsetzungen, Hinweise
und Umweltbericht**

Stand Januar 2026

frühzeitige Behördenbeteiligung

frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	2
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellung und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan	5
5. Konzept und Planung	6
5.1 Städtebauliche Konzeption	6
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung	6
5.3 Denkmalschutz	6
5.4 Verkehrserschließung	6
5.5 Versorgung	7
5.6 Abwasserentsorgung	7
5.7 Vorbeugender Brandschutz	7
5.8 Artenschutz.....	7
6. GRÜNORDNUNGMAßNAHMEN	7
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	7
7. Durchführung	7
Teil B	9
Textliche Festsetzungen	9
Hinweise	10
Auszug aus dem Bebauungsplan	11

Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erstellt

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

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 bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese Darstellung entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung in diesem Bereich. Einen Bebauungsplan gibt es für diesen Bereich nicht.

Die Stadt Marienmünster unterstützt das Vorhaben.

Um den vorhandenen Bestand und die erforderliche Betriebserweiterung planungsrechtlich abzusichern ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans geplant.

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 und parallel dazu den entsprechenden Bebauungsplan Nr. 3 in Löwendorf aufzustellen.

Um das geplante Vorhaben (hier planungsrechtliche Absicherung des Bestands und Betriebserweiterung) realisieren zu können und zur Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert dies somit die 23. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 in Löwendorf.

2.**PLANGEBIET UND UMGEBUNG**

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffene Fläche liegt im Westen von Löwendorf; Ortsausgang in Richtung Papenhöfen bzw. Rischenau nördlich der Straße Papenhöfen-Löwendorf und westlich der L 946.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich das bestehende Betriebsgelände der Firma S & Ü mit den Betriebsgebäuden/-hallen, Außenlagerflächen und im geplanten 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.

Insgesamt sind das Plangebiet und die Umgebung geprägt durch den Gewerbebetrieb S&Ü.

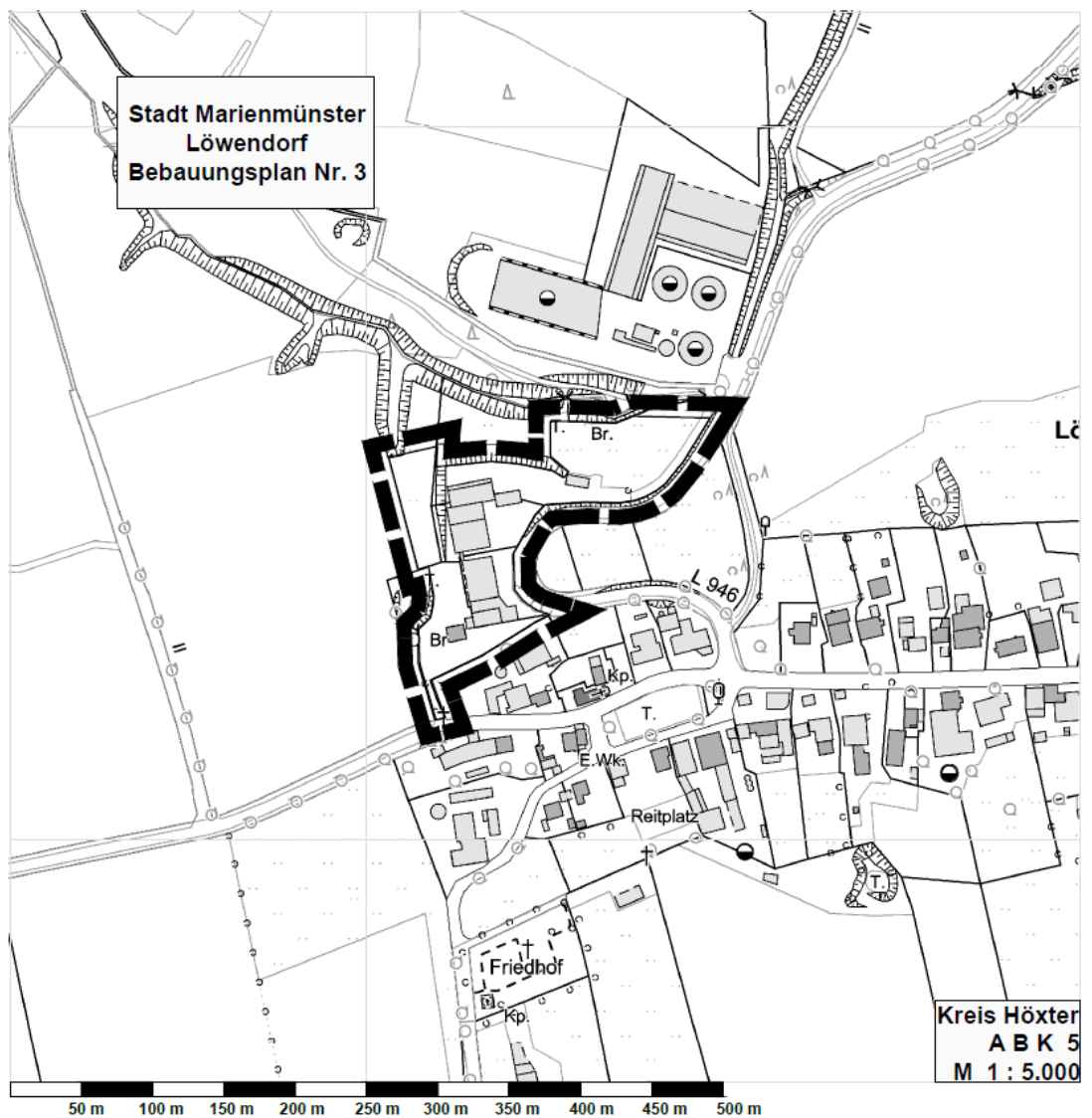
3.**AUFSTELLUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit der oben beschriebene Bereich möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden kann, hat die Stadt Marienmünster beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 in der Ortschaft Löwendorf Marienmünster aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans und der parallel laufenden 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. 1,70 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil der Gemarkung Löwendorf, Flur 1 mit den Flurstücken 43 tlw., 211, 212, 45 tlw. und 213 tlw.

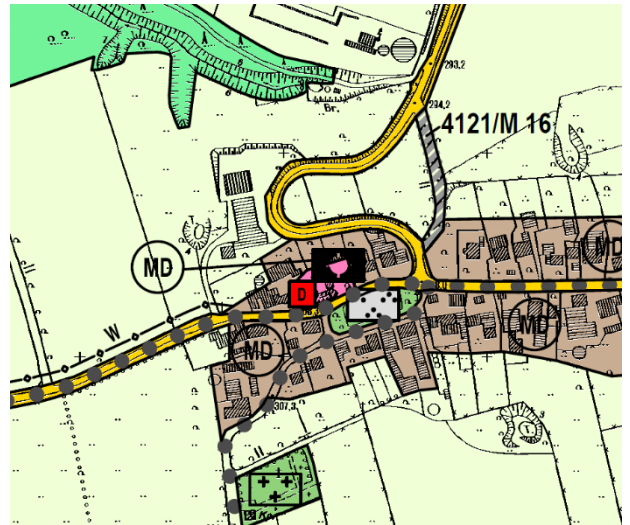
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den beiden folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.



4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN und SCHUTZAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für ein Gewerbegebiet (GE) ist 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 23. Änderung zu überarbeiten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der geplanten Festsetzungen eine gewerbliche Baufläche (G) darzustellen. Damit entsprechen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

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 nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung Nord.

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 Ende 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 im Landschaftsschutzgebiet.



Auszug aus der Festsetzungskarte zum Landschaftsplan Nr. 6

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen der vorhandene Bestand und die erforderliche Erweiterung planungsrechtlich abgesichert werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) i.S.v. § 8 BauNVO festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird an den im § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannte Ausnahme „Vergnügungsstätten“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen.

Das Gewerbegebiet wird nicht nutzungsbeschränkt. In diesem Zusammenhang und im Hinblick auf eine schützenswerte Nutzung in der Nachbarschaft wird auf § 15 BauNVO hingewiesen. Danach sind die im § 8 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Durch diese Regelung wird Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6 festgelegt. Die max. Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt und die Gebäude dürfen eine max. Höhe von 12 m nicht überschreiten.

Die v.g. Festsetzungen sind für ein Gewerbegebiet dieser Ortsrandlage städtebaulich angemessen und ermöglichen bei den großzügig durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einen ausreichenden Bewegungsspielraum bei der jeweiligen gewerblichen Bebauung und Nutzung.

5.3 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marienmünster als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen

Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.4

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Zufahrten in den Straßen Straße Papenhöfen-Löwendorf und L 946. Der Neubau von Erschließungsstraßen oder Zufahrten ist nicht vorgesehen.

5.5

Versorgung

Der Anschluss des Grundstücks im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz von Marienmünster wird gewährleistet.

5.6

Abwasserentsorgung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 55 Abs. 2 WHG eröffnet durch die Ausgestaltung als Sollvorschrift den zuständigen Behörden einen Entscheidungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Das Schmutzwasser wird über einen noch zu errichtenden Kanalanschluss in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Papenhöfen-Löwendorf in Höhe der Hausnummer 3 eingeleitet.

Das Niederschlagswasser wird entsprechend der bestehenden Situation in den nördlich des Plangebiets verlaufenden Vorfluter eingeleitet.

5.7

Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

6

DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch

seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplans i. S. v. von § 180 BauGB.

Höxter, den 21.01.2026

Marienmünster, den

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

STADT MARIENMÜNSTER
Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Gewerbegebiet (GE)** i.S. von § 8 BauNVO.
Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO Folgendes bestimmt:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung und Nebenanlagen

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Höhe baulicher Anlagen. Als max. Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß von den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkten (HP) im rechnerischen Mittel an der baulichen Anlage bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von den im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkten im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Seite der baulichen Anlage (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Die max. Höhe baulicher Anlagen im GE beträgt 12,00 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen von max. 1 m zulässig
3. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafostationen sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück, Stellplätze und Lagerplätze.

Minimierungsmaßnahmen

4. Als Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze – sofern wassergefährdende Stoffe dort nicht gelagert werden – sind wasserdurchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen dabei keine andere zulässige Verwendung dar.

Artenschutz

5. abhängig vom Umweltbericht

Ausgleichsmaßnahmen

6. abhängig vom Umweltbericht

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Marienmünster als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Auszug aus dem Bebauungsplan

