

Zusammenfassende Erklärung

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marienmünster – „Auf dem Bornfeld“

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 in Verbindung mit § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese hat darzulegen, auf welche Weise die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden in den Plan eingeflossen sind. Zudem ist zu erläutern, aus welchen Gründen sich die Stadt nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten für die nun gewählte Planung entschieden hat.

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Zeitraum von 1992 bis 1995 hat die Stadt Marienmünster im Westen der Ortschaft Bredenborn den Bebauungsplan Nr. 4 „Der alte Kohlhof“ im Bereich der Straßen Kohlhof und Josefstraße erarbeitet. Dieser trat mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 27.10.1995 in Kraft. Das betreffende Baugebiet ist mittlerweile vollständig erschlossen und mit Wohngebäuden bebaut. Auch das Baugebiet „Steffenskamp“ in Bredenborn wurde in den letzten Jahren vollständig bebaut.

In der Ortschaft Bredenborn besteht weiterhin eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Das aktuelle Angebot an verfügbaren Bauplätzen ist jedoch unzureichend. Nahezu alle vorhandenen Flächen sind bereits bebaut oder veräußert. Die wenigen verbliebenen Grundstücke befinden sich in Privateigentum und stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Stadt Marienmünster kann aktuell keine Baugrundstücke anbieten.

Zur Sicherung der Eigenentwicklung der Ortschaft Bredenborn und zur Deckung der Nachfrage nach Bauplätzen beabsichtigt die Stadt, das bestehende Baugebiet „Kohlhof“ in westlicher Richtung zu erweitern. Die hierfür vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und ermöglicht eine städtebaulich sinnvolle, flächenverträgliche Abrundung des Ortsteils.

Die vorgesehene Planung stellt aus Sicht der Stadt Marienmünster eine geeignete und umsetzbare Ergänzung zur bisherigen Wohnbauentwicklung in Bredenborn dar. Eine zentrale Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Sicherung zusätzlicher Wohnbauflächen. Die Stadt reagiert mit der vorgesehenen Planung auf die bestehende Nachfrage nach erschlossenen bzw. erschließungsfähigen Baugrundstücken und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Auf dem Bornfeld“ erforderlich. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine private Grünfläche sind im Flächennutzungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, hat die Stadt Marienmünster daher beschlossen, den Flächennutzungsplan im Rahmen der 22. Änderung anzupassen. Ziel ist es, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 anstelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung künftig Wohnbauflächen darzustellen.

Die 22. Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Auf dem Bornfeld“ und gewährleistet die Übereinstimmung von Darstellungen und Festsetzungen. Sie dient somit der planungsrechtlichen Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Baugesetzbuches.

2. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt:	Datum:
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.06.2024 (einschließlich)
frühzeitige Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 30.04.2024; Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 10.06.2024 (einschließlich)
Anfrage gem. § 34 LPIG bei der Bezirksregierung Detmold	Schreiben vom 23.04.2024
Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die Bezirksregierung Detmold	Schreiben vom 04.07.2024
Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Schreiben vom 23.09.2025, Frist bis zum 27.10.2025 (einschließlich).
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2	Öffentliche Auslage vom 24.09.2025 bis 27.10.2025 (einschließlich)
Beschluss der 22. FNP-Änderung	Ratsbeschluss vom 10.12.2025
Bekanntmachung gem. § 6 Abs. 5 BauGB des Beschlusses und der Mitteilung über den Eintritt der Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB	Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt und im Aushangkasten am Rathaus (Bekanntmachung lt. Hauptsatzung) am 28.05.2026

3. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht erarbeitet durch UIH Planungsbüro, Höxter)

Die umweltbezogenen Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a BauGB ermittelt und im Umweltbericht dokumentiert.

Die Umweltprüfung bündelt alle relevanten umweltbezogenen Aspekte des Vorhabens und wurde im Zuge der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt. Im Umweltbericht werden potenzielle Umweltauswirkungen identifiziert, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beschrieben sowie Hinweise zur Umweltüberwachung gegeben.

Das Ergebnis der Umweltprüfung zeigt, dass durch die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marienmünster keine erheblichen Beeinträchtigungen der in der Prüfung betrachteten Schutzgüter zu erwarten sind – vorausgesetzt, die im Umweltbericht

benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden umgesetzt und der artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich für den Bluthänfling fristgerecht vorgenommen.

Zur weiteren fachlichen Absicherung wurde durch das beauftragte Planungsbüro ein ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbericht erstellt, der die spezifischen Anforderungen des Artenschutzrechts detailliert untersucht und entsprechende Maßnahmen ableitet.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Aufstellung der 22. Flächennutzungsplanänderung wurden die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sowie die jeweilige Abwägungsentscheidung zusammenfassend dargestellt. Die vollständigen Stellungnahmen und die detaillierten Abwägungsvorschläge der Verwaltung können den entsprechenden Verwaltungsvorlagen zu den Beteiligungsverfahren entnommen werden.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2024 durch den Kreis Höxter im Auftrag der Stadt Marienmünster über die Planungsabsicht informiert. Im Zuge dessen wurden insbesondere Hinweise im Hinblick auf spätere Genehmigungsverfahren einzelner Vorhaben gegeben.

So verwies der Landesbetrieb Straßenbau NRW auf die Notwendigkeit der Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrsimmissionen. Die Landwirtschaftskammer NRW empfahl, in den Planunterlagen einen Hinweis auf die im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe und die damit verbundenen Immissionen aufzunehmen. Seitens des Kreises Höxter wurde angeregt, bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu entwickeln. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung innerhalb der Schutzzone III eines Wasserschutzgebiets liegt und bei der Umsetzung der Einzelvorhaben eine separate wasserrechtliche Genehmigung durch die untere Wasserbehörde erforderlich ist. Die untere Naturschutzbehörde äußerte Empfehlungen hinsichtlich Art und Umfang des Umweltberichts.

Die im Plangebiet vorhandenen Netzbetreiber unterirdischer Infrastruktur wiesen auf die Lage ihrer Leitungen hin. Die Westfalen Weser Netz GmbH informierte über das Vorhandensein einer 1-kV-Niederspannungsleitung sowie einer 20-kV-Mittelspannungsleitung im Geltungsbereich und bat um frühzeitige Beteiligung zum Baubeginn.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lagen die Unterlagen zur 22. Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vom 06.05.2024 bis einschließlich 10.06.2024 zur Einsichtnahme öffentlich aus. Die Bekanntmachung erfolgte ordnungsgemäß durch Veröffentlichung auf der städtischen Internetseite sowie durch Aushang am Rathaus der Stadt Marienmünster am 25.04.2024.

Innerhalb der Auslegungsfrist ging eine Stellungnahme eines angrenzenden Einwohners der Ortschaft Bredenborn ein, die mit Unterstützung des Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverbands formuliert wurde. In dieser Stellungnahme wurden die durch den

angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb entstehenden und als ortsüblich zu wertenden Immissionen thematisiert.

Sämtliche Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden im Rahmen des Abwägungsprozesses geprüft. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und bewertet. Die abschließende Abwägung ergab, dass keine der vorgebrachten Einwendungen eine grundsätzliche Änderung der Planinhalte oder einen Hinderungsgrund für die Festsetzungen der 22. Flächennutzungsplanänderung darstellen.

Die abschließende Abwägung und Beschlussfassung erfolgte durch den Rat der Stadt Marienmünster in seiner Sitzung am 10.12.2025.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Ursprünglich wurden die Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB im Jahr 2024 durchgeführt. Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurden diese Verfahrensschritte jedoch wiederholt.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 15.09.2025 ordnungsgemäß durch Aushang im Bekanntmachungskasten am Rathaus sowie durch Veröffentlichung auf der städtischen Internetseite bekannt gemacht. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 24.09.2025 bis einschließlich 27.10.2025 statt.

Die eingegangenen Anregungen entsprachen inhaltlich im Wesentlichen den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sodass auf die dortigen Abwägungsergebnisse verwiesen werden kann.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine weiteren Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern bei der Stadt Marienmünster eingegangen.

Alle im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und die Anregungen zur Kenntnis genommen. Zusätzlich wurden relevante Eingaben des wiederholten Beteiligungsverfahrens berücksichtigt. Die abschließende Abwägung ergab, dass keine Änderungen an den Planinhalten erforderlich waren, da keine der Eingaben eine inhaltliche Korrektur oder Anpassung der 22. Flächennutzungsplanänderung erforderlich machte.

Die abschließende Beschlussfassung zu den im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen erfolgte durch den Rat der Stadt Marienmünster in seiner Sitzung am 10.12.2025.

5. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die bestehenden Baugebiete in der Ortschaft Bredenborn, insbesondere die Bereiche „Kohlhof“ und „Steffenskamp“, sind in den vergangenen Jahren vollständig bebaut worden. Weitere für eine Wohnbebauung geeignete Flächen befinden sich vollständig in privater Hand und stehen dem freien Markt derzeit nicht zur Verfügung.

Ziel der 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Marienmünster sowie der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Auf dem Bornfeld“ ist daher die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Ortschaft Bredenborn, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere für die Eigenentwicklung – begegnen zu können.

Die parallele Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Einklang mit den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung und sichert damit die Einhaltung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Rahmen der planerischen Abwägung wurden alternative Standorte geprüft. Aufgrund fehlender verfügbarer Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges sowie der funktionalen Anbindung des Plangebiets an bestehende Strukturen wurden keine realisierbaren Alternativen identifiziert.

Bei Unterlassung der Planung stünde in Bredenborn kein städtisches Wohnbauland zur Verfügung. Bauwilligen wäre es damit nicht möglich, im Ort Wohnraum zu schaffen. Die Fläche würde im Falle der Nichtdurchführung weiterhin als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt werden, ohne zur Bedarfsdeckung im Bereich des Wohnens beitragen zu können.

6. Beschluss und Bekanntmachung der 22. Änderung des FNP

Der Rat der Stadt Marienmünster hat die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 10.12.2025 beschlossen.

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Schreiben vom 24.03.2026, Az.: 35.02.01.400-006/2026-001 darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB nach Ablauf der Frist die Genehmigungsfiktion mit Wirkung zum 19.03.2026 eingetreten ist. Die Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Marienmünster gilt damit als erteilt.

Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung in den in der Hauptsatzung der Stadt genannten Bekanntmachungsmedien (Bekanntmachungskasten am Rathaus sowie auf der Homepage der Stadt Marienmünster) erfolgt am 28.05.2026.

Marienmünster, 22.05.2026

gez. Stefan Niemann
Amtsleiter Baubereich