

Stadt Marienmünster
Kreis Höxter

Flächennutzungsplan
22. Änderung

Ortschaft Bredenborn

Begründung mit Umweltbericht

Stand April 2024

frühzeitige Behördenbeteiligung
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Abteilung Bauen und Planen

Höxter, den 22.04.2024

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 - Az.: - 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	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 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 „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 der Rat der 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 „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

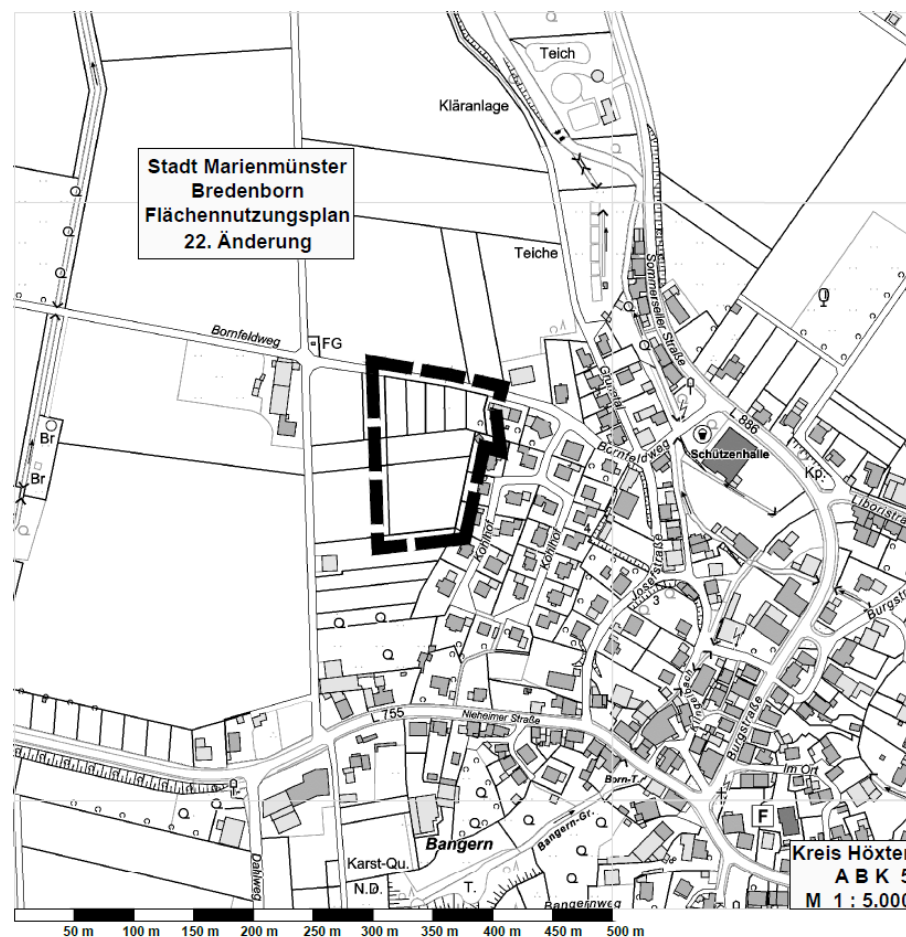
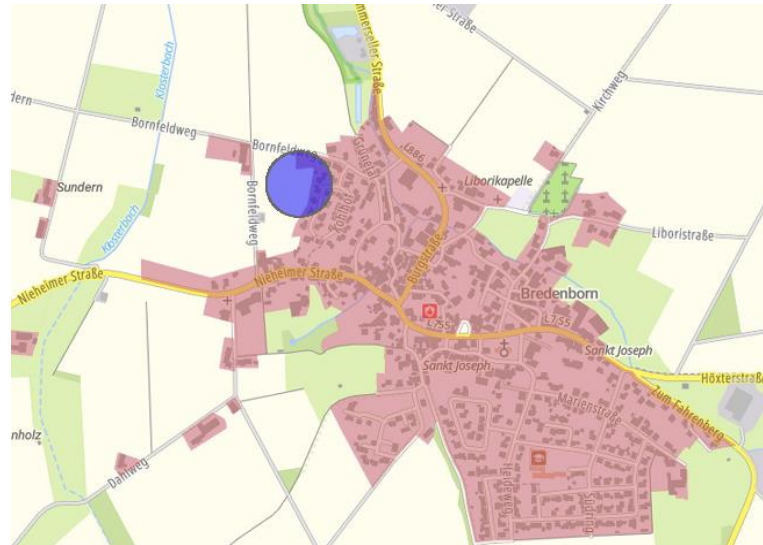
Die vom Bebauungsplan Nr. 7 betroffene Fläche liegt im Westen der Ortschaft Bredenborn, südlich und östlich der Straße Bornfeldweg und östlich der Wohnbebauung entlang der Straße Kohlhof.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7 befinden sich eine Ackerfläche und mehrere private Grünflächen, die teilweise gehölzbestanden sind. Eine Grünfläche wird zum Lagern von Holz genutzt.

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 ohne Tierhaltung und eine Gasstation an. Entlang des Bornfeldweges verläuft von Süden nach Norden noch eine Stromleitung zur Versorgung des Wohnhauses der nördlich gelegenen Hofstelle.

Insgesamt sind das Plangebiet und das nähere Umfeld geprägt durch Wohnnutzung und die angrenzenden Freiflächen.

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 m².

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

Im Regionalplan OWL liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Die Bezirksregierung Detmold hat mit Verfügung vom xx.yy.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. Der Geltungsbereich liegt allerdings in der Zone III des Wasserschutzgebiets Marienmünster-Bredenborn. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

Ein Anschluss des Plangebiets an das bestehende ÖPNV-Netz von Bredenborn ist gewährleistet. Die nächsten Haltestellen befinden sich an der Nieheimer Straße. Zum einen die Haltestelle „Post“ in einer Entfernung von ca. 390 m und zum anderen die Haltestelle „Sundern“ in einer Entfernung von ca. 470 m. Beide Haltestellen werden von der Linie 584 angeeignet.

Höxter, den 22.04.2024

Marienmünster, den

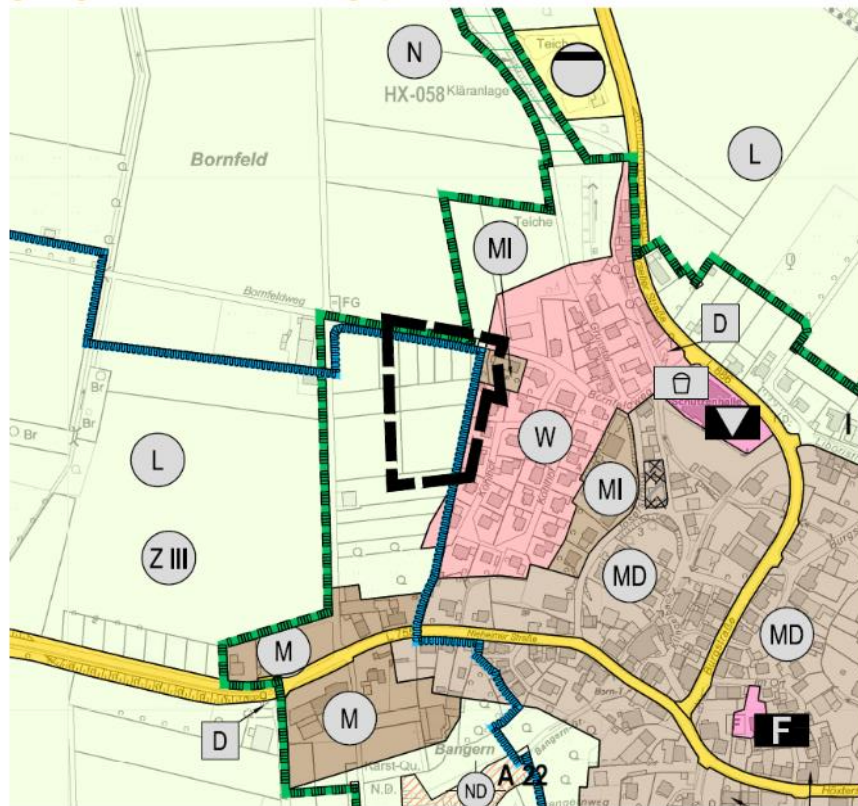
KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT MARIENMÜNSTER
Der Bürgermeister

Michael Engel

Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung

gültiger Flächennutzungsplan



geplante Änderung

