



Orgelstadt Borgentreich

Kreis Höxter

Flächennutzungsplan 28. Änderung

Stadtbezirk Muddenhagen

Begründung

Stand September 2026

Behördenbeteiligung

Veröffentlichungsexemplar

Im Auftrag:

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A	3
1. Vorbemerkungen	3
2. Anlass für die Flächennutzungsplanänderung	3
3. Plangebiet und Umgebung	7
4. vorgesehene Änderung	9
5. Bindungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
6. Sonstiges	9
Auszug aus der Flächennutzungsplanänderung	11

Umweltbericht

Landschaftspflegerischer Begleitplan und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Teil A

1.

VORBEMERKUNGEN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Borgentreich wurde Ende der 70er Jahre aufgestellt. Die Genehmigung dieses vorbereitenden Bauleitplans wurde 1980 erteilt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung am 25.04.1980 erlangte der Flächennutzungsplan Gültigkeit.

Insgesamt beabsichtigte die Stadt Borgentreich bisher 32 Änderungen dieses Flächennutzungsplans, die zu einem großen Teil bereits abgeschlossen sind, sich zum Teil jedoch auch noch in Aufstellungsverfahren befinden.

Die von dieser 28. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt zwischen den Stadtbezirken Bühne im Westen, Manrode im Norden und Muddenhagen im Süden in der Gemarkung Muddenhagen. Die Fläche ist bisher noch nicht von einer Änderung des Flächennutzungsplans betroffen gewesen.

2.

ANLASS FÜR DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zentral gelegenen, gemeinsamen neuen Feuerwehrgerätehauses, mit Stell- und Übungsflächen für die drei Löschgruppen Bühne, Manrode, Muddenhagen geschaffen werden.

Neben den Anforderungen an die Einsatzkräfte sind auch die Anforderungen an die Feuerwehrhäuser in den letzten Jahren gestiegen. Diesen Anforderungen werden die jetzigen Standorte nicht mehr gerecht. Die bestehenden Feuerwehrgerätehäuser der Stadtbezirke Bühne, Manrode und Muddenhagen sind in den 70-er Jahren entstanden und entsprechen mit ihren Raumangeboten in der jetzigen Ausführung nicht mehr dem technischen Stand, den Normvorschriften und den heutigen baulichen Anforderungen an eine Einrichtung des örtlichen und überörtlich aktiven Brandschutzes. Dies bedeutet, dass die Gebäude nicht mehr der im April 2012 aktualisierten Fassung der DIN 14092 entsprechen. Eine Sanierung der Feuerwehrgerätehäuser und die Anpassung nach den Vorgaben der DIN ist an den heutigen drei Standorten nicht mehr möglich.

Die drei in Rede stehenden Feuerwehrgerätehäuser sind wie folgt entstanden:

Feuerwehrgerätehaus Muddenhagen:

Für das Feuerwehrgerätehaus im Stadtbezirk Muddenhagen, Flur 1, Flurstück 70, wurde vom Oberkreisdirektor Warburg, der Bauschein am 22.10.1974 – Nr. 588 / 1974, erteilt. Es handelte sich bei dem in Rede stehenden Gebäude um eine ehemalige Dreschscheune, die als Feuerwehrgerätehaus durchgebaut wurde. Wiederverwertet wurden die Grundmauern (Ziegelstein in Kalkmörtel) und die Dachkonstruktion. Als Raumprogramm wurden vorgesehen:

- 1 Fahrzeughalle mit einem Abstellplatz und anschließendem Abstellraum
- 1 Unterrichts- und Mannschaftsraum
- 1 Heizungsraum
- 1 sanitärer Raum mit WC- und Duschzelle.

Feuerwehrgerätehaus Manrode:

Der Oberkreisdirektor Warburg erteilte mit Bescheid vom 16.11.1972, Nr. 264 / 1971 den Bauschein zum Umbau und der Erweiterung der Gemeindehalle. Mit den Arbeiten wurde im Sommer 1972 begonnen. Der Abbruch des Dachstuhls und der Abbruch der Umfassungswände erfolgte in Eigenleistung durch die Manroder. Auf Grund fehlender Mittel wurden die Arbeiten eingestellt (es gab keine Heizung usw.). In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass mit den Arbeiten vor der Erteilung eines Bewilligungsbescheides begonnen worden war. Der Regierungspräsident Detmold stellte nach einer Bereisung am 04.04.1974 fest, dass der Zustand der Garagen für das Feuerwehrfahrzeug, die feuerwehrtechnische Ausstattung und insbesondere die daraus resultierende Verdrossenheit der Feuerwehrangehörigen die Befürchtung aufkommen lassen, dass in einem kritischen Fall die Sicherheit der Einwohner nicht mehr gewährleistet ist. Nach der kommunalen Neugliederung in 1975 wurde ein erneuter Förderantrag gestellt, der auch bewilligt wurde. Es liest sich so, dass man auf Grund der benachbarten Gemeindehalle sich jetzt Synergieeffekte versprach, so dass das Feuerwehrgeräte als Anbau mit einem Versammlungsraum und einer Fahrzeughalle (zu niedrig: Höhe: 2,90 m) hergestellt werden konnte.

Feuerwehrgerätehaus Bühne:

Das Feuerwehrgerätehaus im Stadtbezirk Bühne wurde nach einer Besichtigung durch den Regierungspräsidenten Detmold im Bereich der Schützenscheune mit Bauschein vom 01.09.1972 – Nr. 480 / 1972 genehmigt. Die Genehmigung beinhaltete 2 Fahrzeughallen, 1 Versammlungs- und Unterrichtsraum, einen Umkleideraum sowie sanitäre Anlagen mit 1 WC, Handwaschbecken und 1 Dusche.

Die drei vorhandenen Feuerwehrgerätehäuser weisen nicht nur massive bauliche Mängel auf, und zwar:

- nicht ausreichend vorhandene Duschmöglichkeiten, Damen – WC,
- nicht ausreichend vorhandene Parkmöglichkeiten (gefährliche Querungen),
- Situation der Alarmausfahrt (gefährliche Querungen),
- nicht ausreichend dimensionierte Stellplätze (Quetschungsgefahr und Stolpergefahr),
- nicht ausreichende Anzahl an Fahrzeugstellplätzen,
- nicht ausreichende Lagermöglichkeit für Logistik- u. Einsatzmaterial,
- nicht ausreichend dimensionierte Umkleideräume und Umkleidemöglichkeiten (Quetschungsgefahr und Stolpergefahr),
- nicht ausreichend vorhandene Bürobereiche,
- nicht ausreichend vorhandene und dimensionierte Schulungs- und Sozialbereiche,
- allgemeine Platzverhältnisse und Raumkapazitäten, kein Stauraum,
- bauliche Mängel; Risse in den Wänden usw.

Die bestehenden Feuerwehrgerätehäuser verfügen momentan nicht über die nach Brandschutzbedarfsplan notwendigen Alarmumkleiden und Sanitäreinrichtungen. An den bestehenden Standorten gibt es derzeit keine Erweiterungsmöglichkeiten und dem entsprechend keine Möglichkeiten den aktuellen Flächenanforderungen und dem Brandschutzbedarfsplan zu entsprechen. Eine durchgeführte Standortanalyse hat als neuen Entwicklungsstandort für das gemeinsame Feuerwehrgerätehaus die o.g. Fläche in der Gemarkung Mudenhagen als geeignet ergeben.

Bewertung der Ist-Analysen:

Standort Bühne: 33 Mitglieder

- das Feuerwehrgerätehaus ist in einem ungenügenden Zustand. Die Anforderungen der Unfallverhütungsvorschriften sowie der DIN 14092 werden nicht eingehalten
- Laufwege durch den Schulungsraum in die Fahrzeughalle, Stolpergefahren in den Laufwegen, Einsatzkleidung befindet sich an Haken in der Fahrzeughalle
- Das Fahrzeug muss zuerst aus der Halle herausgefahren werden
- Massiver Schimmelbefall in der Fahrzeughalle
- keine Schwarz-Weiß-Trennung
- Durchschnittsalter: 38 Jahre

Standort Manrode: 29 Mitglieder

- das Feuerwehrgerätehaus ist in einem mangelhaften Zustand. Die Anforderungen der Unfallverhütungsvorschriften sowie der DIN 14092 werden in den meisten Punkten nicht eingehalten
- Laufweg mit Stolpergefahren durch den Schulungsraum in die Fahrzeughalle
- Offene Spinde in der Fahrzeughalle
- Keine Abgasabsaugung
- Höhe des manuell betriebenen Fahrzeugtoren zu niedrig
- Durchschnittsalter: 35 Jahre

Standort Muddenhagen: 24 Mitglieder

- das Feuerwehrgerätehaus ist in einem mangelhaften Zustand. Die Anforderungen der Unfallverhütungsvorschriften sowie der DIN 14092 werden in den meisten Punkten nicht eingehalten
- geschlossene Einzelspinde in der Fahrzeughalle
- keine Abgasabsaugung
- keine Duschen – effektive Schwarz-Weiß-Trennung nicht möglich
- Schulungsraum zu klein
- Höhe des manuell betriebenen Fahrzeugtoren zu niedrig
- Durchschnittsalter: 41 Jahre

In der Jugendfeuerwehr (JF) sind darüber hinaus weitere 22 Personen aktiv.

Folgende Schutzziele müssen erreicht werden:

Schutzzieldefinition in Anlehnung an das Papier der Spitzenverbände

Schutzziele			
Qualitätskriterium	Schutzziel 1	Schutzziel 2	Schutzziel 3
Hilfsfrist	8 Minuten	12 Minuten	15 Minuten
Funktionsstärke	6 Funktionen (4 AGT)	+ 6 Funktionen (4 AGT) zzgl. 1 Zugführer	6 Funktionen (4 AGT)
Zielerreichungsgrad	≥ 80 %	≥ 80 %	≥ 80 %

Vor dem Hintergrund des zunehmend zu beachtenden demographischen Wandels der Bevölkerung und der stetig zunehmenden älteren Bevölkerungsgruppen ist daher auf einen wirtschaftlich angemessenen und leistungsfähigen Brandschutz bzw. auf aktive Brandschutzeinheiten zu achten. Die Entwicklung eines neuen Feuerwehrstandortes ist erforderlich, weil man jahrelang die Entwicklung der Fahrzeuge und insbesondere der Fahrgestelltechnik und den gestiegenen Anforderungen an die Ausstattung der Feuerwehrgerätehäuser keine Beachtung geschenkt hat. Den immer weiter steigenden Kosten, auch im Bereich der baulichen Anlagen konnte die Orgelstadt Borgentreich, als Träger des Brandschutzes nicht mehr gerecht werden. Zur Gewährleistung einer organisatorisch, wirtschaftlich und personell leistungsfähigen Feuerwehr sollen die drei bislang selbständigen Löschgruppen Bühne, Manrode und Muddenhagen an einem Standort zusammengefasst werden, um den heute bestehenden Anforderungen an die Neuerrichtung eines leistungsfähigen Feuerwehrstandortes gerecht zu werden.

Die Orgelstadt Borgentreich steht vor der Situation, ein neues Feuerwehrgerätehaus errichten zu müssen und hat auf der Suche nach einem geeigneten Standort folgende Mindestkriterien beachtet, und zwar:

- die Erreichbarkeit des neu zu errichtenden Feuergerätehauses muss im Falle eines Einsatzes – Ernstfall - in einem der drei Stadtbezirke in acht Minuten erreichbar sein
- zwei Zufahrten müssen vorhanden sein, um auf der Fläche die an- und abfahrenden Fahrzeuge trennen zu können
- auf Grund der zu erwartenden Lärmimmissionen sollte in unmittelbarer Nachbarschaft kein Wohnen stattfinden
- es sollte eine ausreichende Fläche für das Gebäude mit erforderlichen Räumlichkeiten wie beispielsweise Schulungsräumen, Umkleide und Duschräumen, Räume für Materialien und Ersatz, Einsatzfahrzeuge, Flächen für die An- und Abfahrt, Übungs-, und Sportfläche und Pflege der Fahrzeuge vorhanden sein

Die bestehenden drei Standorte erfüllen diese Voraussetzungen nicht mehr und es steht auch kein geeignetes freies oder zum Kauf aus privatem Eigentum stehendes Grundstück in den betroffenen Stadtbezirken zur Verfügung. In diesem Zusammenhang wurden auch bestehende Leerstände näher betrachtet, um evtl. dort durch entsprechende Umbauten einen Feuerwehrstandort für die drei Stadtbezirke einrichten zu können. Die Überlegungen scheiterten auf Grund der gesetzlich festgeschriebenen Mindesterreichbarkeit.

Die vorzuhaltenden technischen, räumlichen und verkehrlichen Anforderungen an den drei bestehenden Feuerwehrstandorten würden durch entsprechende Umbauten die finanziellen Mittel der Orgelstadt bei weitem übersteigen.

Der Neubau soll die bisherigen Feuerwehrgerätehäuser ersetzen, um den im Brandschutzbedarfsplan festgeschriebenen notwendigen Konzentrationsprozess städtischer Infrastruktur zu unterstützen. Der gewählte Standort in der Gemarkung Muddenhagen, Flur 1, Flurstück 1, wird von den beteiligten Löschgruppen Bühne, Manrode und Muddenhagen mitgetragen.

Neben der Brandbekämpfung steht die Personenrettung bei Verkehrsunfällen, die Bekämpfung von Umwelthavarien sowie die Beseitigung von Sturmschäden im Vordergrund.

Die Löschgruppen sind im Verlauf eines Jahres bei Folgenden Aktivitäten im Einsatz:

- Unterstützung bei der Begleitung von Umzügen
- Teilnahme an den durchgeführten Umwelttagen in den Stadtbezirken

- einmal jährlich ein „Tag der offenen Tür“ an dem die Arbeit der Löschgruppe unter Mit-hilfe eines Rettungswagens der Bevölkerung vorgestellt wird – dient vor allen Dingen der Mitgliederwerbung im Jugendbereich
- Laternenumzug der Kirchengemeinde beim Pfarr- und Patronatsfest
- Laternenumzug zu Nikolaus
- Teilnahme an Feuerwehrveranstaltungen auf Stadt-, Kreis und den weiteren Nachbar-kommunen im benachbarten Hessenland usw.
- Förderung der Jugendbetreuung
- Unterstützung bei jeglicher Art von Feierlichkeiten in den Stadtbezirken – Zeltaufbauten usw.
- Regelmäßige Sporteinheiten „Fit for Fire“ in der neu zu errichtenden Multifunktionshalle sind bereits jetzt für die Wintermonate zwei Übungsabende in der Woche reserviert.

Neben der wesentlichen Aufgabe der Sicherung des Brandschutzes ist die Feuerwehr auch Einrichtung und Repräsentant einer Dorfgemeinschaft und leistet somit auch für das „Schutzgut Mensch“ einen positiven, sozio-kulturellen Beitrag für die Allgemeinheit.

Da Feuerwehrrachen bzw. Feuerwehrgerätehäuser nicht zu den „privilegierten“ Vorhaben nach § 35 BauGB zählen, ist planungsrechtlich für den Neubau des Feuerwehrgerätehaus-es eine Änderung des Flächennutzungsplanes unerlässlich.

Der vorgesehene Standort liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Ziel der 28. Änderung des FNP ist es daher, auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, so dass ein Feuerwehrgerätehaus gemäß § 35. Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 3 BauGB genehmigungsfähig sein kann.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Borgentreich ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll nun in seiner 28. Änderung über-arbeitet und statt einer Fläche für die Landwirtschaft eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden.

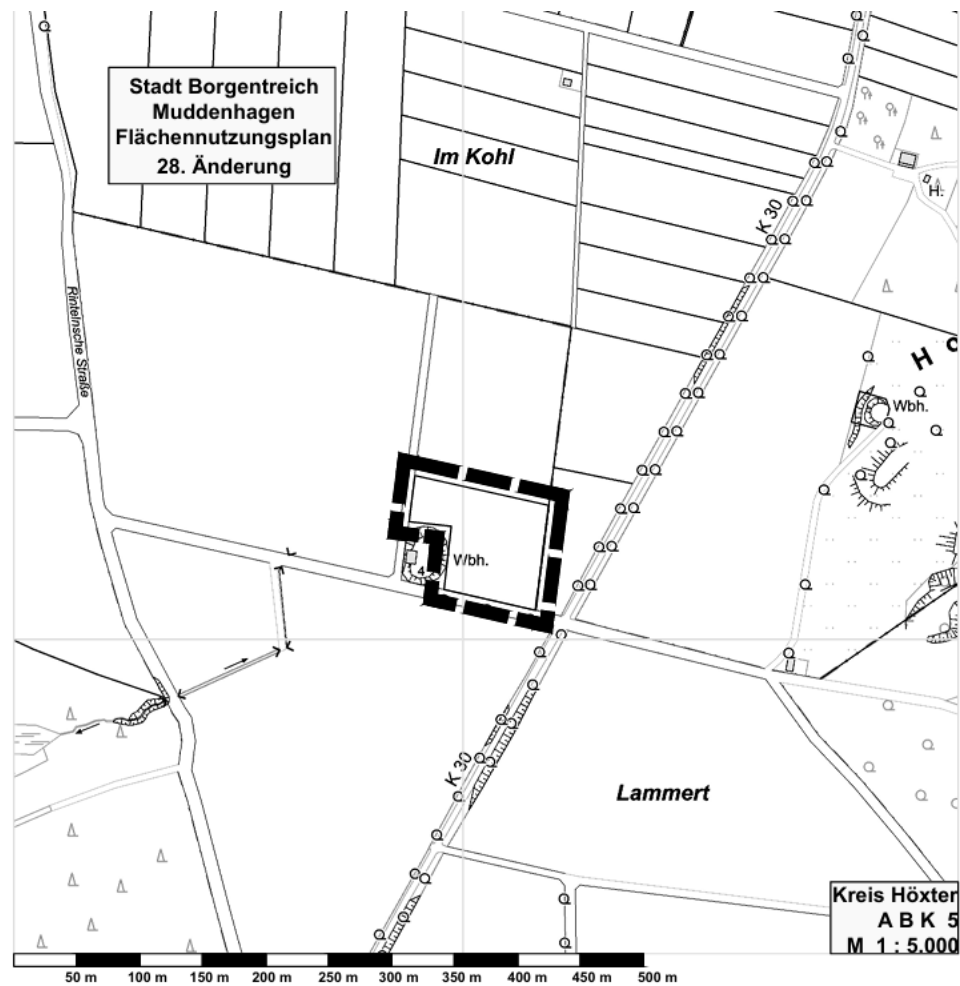
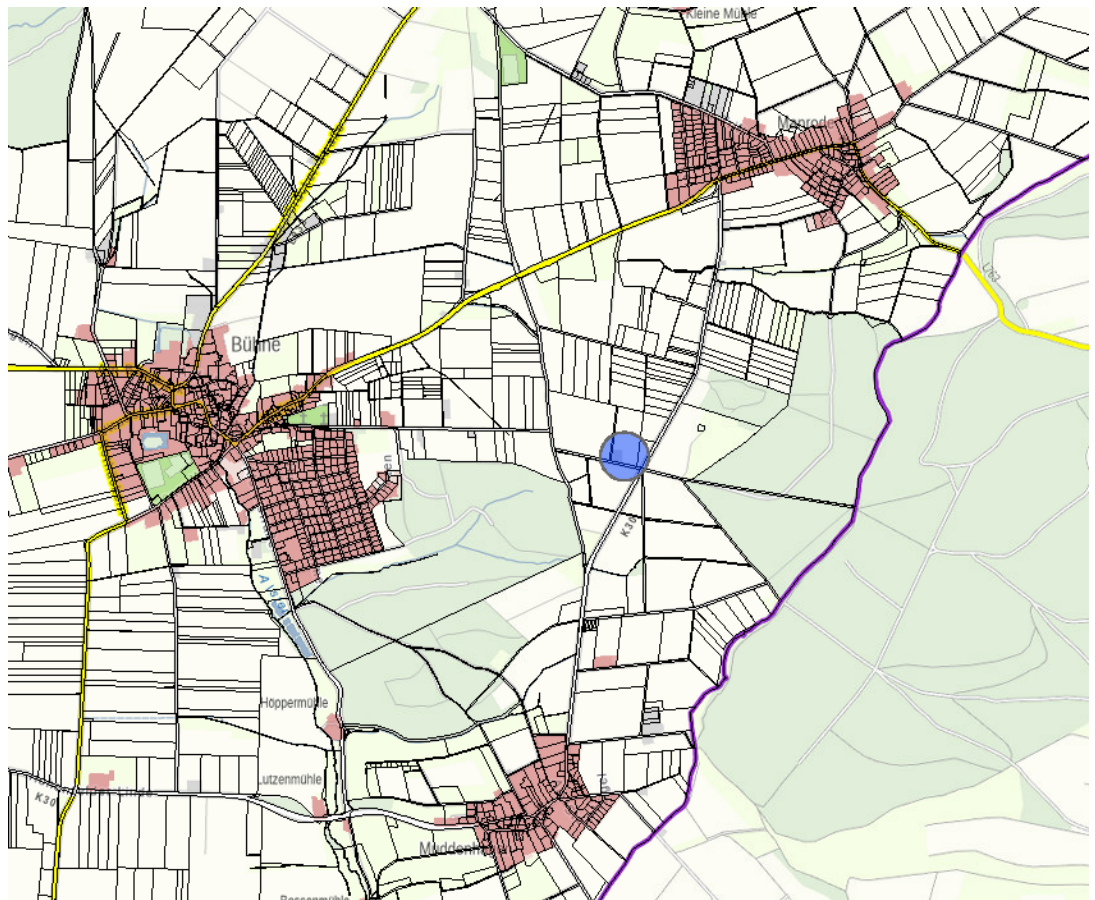
3.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Die von der 28. Änderung des Flächennutzungsplans betroffene Fläche liegt zwischen den Stadtbezirken Bühne im Westen, Manrode im Norden und Muddenhagen im Süden in der Gemarkung Muddenhagen. Das Plangebiet liegt westlich der K 30, nördlich eines Wirt-schaftsweges (verschlüsselte Lagebezeichnung „Lammert“) und umfasst einen ca. 0,75 ha großen Teilbereich des Flurstücks 1, Flur 1 in der Gemarkung Muddenhagen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Ackerflächen. Im südwestlichen Bereich des Flurstücks befindet sich auf einer Grünfläche ein Wasserbehälter in unmittelbarem An-schluss an das Plangebiet. Unmittelbar südlich verläuft ein Wirtschaftsweg, der dann in die K 30 mündet. Ansonsten befinden sich weitere Ackerflächen in der näheren Umgebung.

Im Folgenden ist die Lage des Gebietes auf maßstabslosen Kartenausschnitten dargestellt.



4.**VORGESEHENE ÄNDERUNG**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Vorgesehen ist nun die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,75 ha.

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

Nach dem gültigen Regionalplan OWL liegt der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in einem Allgemeinem Freiraum- und Agrarbereich.

In diesem Zusammenhang sei auf das Ziel 2.3 – Siedlungsraum und Freiraum des Entwurfs zur 3. Änderung des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) (Stand zweites Beteiligungsverfahren und Beschluss durch Landeskabinett am 03.09.2026) und hier insbesondere auf die Ausnahmetatbestände des fünften Spiegelstriches hinwegwiesen. Danach können ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und –gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz und im Rettungsdienst dies erfordert. Mit der Ausnahmeregelung im LEP soll sichergestellt werden, dass die Kommunen ihre durch gesetzlichen Auftrag zugewiesenen Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz (z.B. durch den Bau notwendiger Feuerwehr- und Rettungswachen) im Einzelfall erfüllen können. In diesem Zusammenhang sei auch auf § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz hingewiesen. Die Kommunen müssen gewährleisten, dass innerhalb eines bestimmten Zeitraumes Feuerwehren und Rettungsdienste vor Ort sind. Dazu kann es Einzelfall erforderlich werden, auch im Freiraum gelegene Standorte in Anspruch zu nehmen. Genau diese Fallkonstellation trifft auf den geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses für die drei bestehenden Löschgruppen Bühne, Manrode und Muddenhagen, und der damit verbundenen Sicherstellung des Brandschutzes der Orgelstadt Borgentreich zu.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplans soll erst nach dem Inkrafttreten der 3. Änderung des LEP zur Genehmigung bei der Bezirksregierung vorgelegt werden, damit gem. § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Somit würde die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung entsprechen.

6.**SONSTIGES**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt. Gem. der Starkregenhinweiskarte für das Bundesland Nordrhein-Westfalen liegt der Geltungsbereich der Planänderung nicht in einem von Starkregen überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Die nächste Haltestelle (Borgentreich-Muddenhagen, Pape) befindet sich an der K 30 in einer Entfernung von ca. 680 m südlich zum Plangebiet. Diese Haltestelle wird von den Linien 532 (Borgentreich-Manrode-Bühne-Muddenhagen), 533 (Beverungen-Bühne) und R 34 (Borgentreich-Warburg) angedient.

Höxter, den 11.09.2026

Borgentreich, den

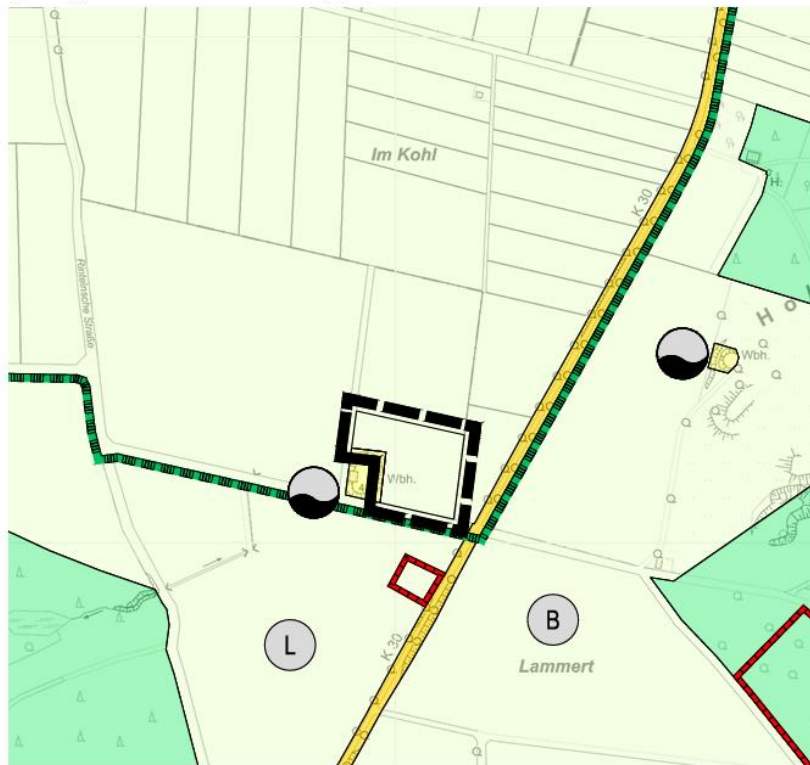
KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

STADT BORGENTREICH
Der Bürgermeister

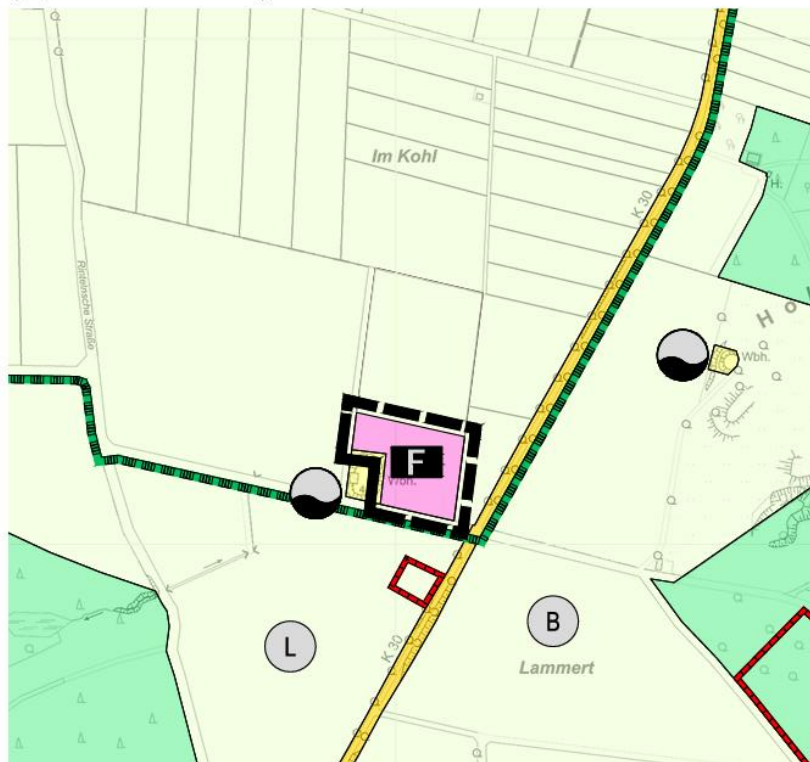
Michael Engel

Auszug aus der 28. Änderung des Flächennutzungsplans

gültiger Flächennutzungsplan



geplante Änderung



MUDDENHAGEN