

Stadt Olfen
Fachbereich 6
Kirchstraße 5
59339 Olfen

Umweltbericht

zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Vinnumer Felde“
(OT Vinnum, Stadt Olfen)



BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung |

www.buero-stelzig.de	info@buero-stelzig.de
Burghofstraße 6 59494 Soest 02921 3619-0	Dahlweg 112 48153 Münster 0251 2031895-0

Auftraggebend: Stadt Olfen
Fachbereich 6 Bauen, Planen, Umwelt
Kirchstraße 5
59339 Olfen

Auftragnehmend:



Bearbeitung: M. Sc. Geograph Frederik Bartsch
Diplom-Geograph Volker Stelzig

Projektnummer: 1505

Stand: März 2026

V. Stelzig

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	1
1.2	Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitverfahrens	4
1.3	Bestandserfassung und Bewertung/ Angewandte Verfahren	8
1.4	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind	8
1.4.1	<i>Landesentwicklungsplan</i>	8
1.4.2	<i>Regionalplan</i>	9
1.4.3	<i>Flächennutzungsplan</i>	10
1.4.4	<i>Landschaftsplan</i>	11
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
2.1	Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario).....	13
2.1.1	<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	13
2.1.2	<i>Schutzgut Fläche</i>	15
2.1.3	<i>Schutzgut Boden</i>	16
2.1.4	<i>Schutzgut Wasser</i>	18
2.1.5	<i>Schutzgut Klima und Luft</i>	19
2.1.6	<i>Schutzgut Landschaft</i>	23
2.1.7	<i>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung</i>	24
2.1.8	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	25
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3	Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase (inklusive Abrissarbeiten)	27
2.3.1	<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	28
2.3.2	<i>Schutzgut Fläche</i>	31
2.3.3	<i>Schutzgut Boden</i>	33
2.3.4	<i>Schutzgut Wasser</i>	34
2.3.5	<i>Schutzgut Klima und Luft</i>	36
2.3.6	<i>Schutzgut Landschaft</i>	37
2.3.7	<i>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung</i>	38
2.3.8	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	40
2.3.9	<i>Fazit</i>	40
3	Wechselwirkungen	41
4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	41
5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43

5.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	43
5.2	Schutzgüter Boden und Wasser	44
5.3	Schutzgut Klima und Luft.....	46
5.4	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	46
5.5	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	47
6	Planungsalternativen/ Angabe von Gründen für die getroffene Wahl.....	48
7	Erhebliche nachteilige Auswirkungen (Krisenfall).....	49
8	Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	49
9	Monitoring	50
10	Zusammenfassung	51
11	Literatur	53

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (rot markiert).	6
Abbildung 2:	Gliederung des Plangebiets in die Teilbereiche 1 bis 3 (rot markiert) mit Benennung.	7
Abbildung 3:	Bestehende Fassung des FNP (links) und 19. Änderung des FNP (rechts) mit Legende (VIELHABER STADTPLANUNG 2024).....	7
Abbildung 4:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung) und Legende.....	9
Abbildung 5:	Auszug aus dem Regionalplan Münsterland mit Lage der Änderungsbereiche (rote Umrandung) und Auszug aus Legende (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER 2025).	10
Abbildung 6:	Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade (Blatt Süd) mit Lage der Änderungsbereiche (rote Umrandungen) (KREIS COESFELD 2020a).....	12
Abbildung 7:	Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade (Blatt Süd) mit Lage der Änderungsbereiche (rote Umrandungen) (KREIS COESFELD 2020b).....	12
Abbildung 8:	Bodentypen nach GEOLOGISCHEM DIENST NRW (2026) BK50 in den Teilbereichen 1 bis 3. In Grau dargestellter Pseudogley, in Braun dargestellte Pseudogley-Braunerde.	17
Abbildung 9:	Auszug aus der Klimatopkarte des LANUK NRW (2018b) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung) und Auszug aus Legende.	21
Abbildung 10:	Auszug aus der Klimaanalysekarte des LANUK NRW (2018b) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung) und Auszug aus Legende. Dargestellt ist die thermische Tagsituation.....	21
Abbildung 11:	Auszug aus der Klimaanalysekarte des LANUK NRW (2018b) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung) und Auszug aus Legende. Dargestellt ist die thermische Nachtsituation.....	22
Abbildung 12:	Auszug aus der Karte des Kulturlandschaftlichen Fachbeitrags mit Lage des Plangebiets (blaue Umgrenzung in rotem Kreis) und Legende (LWL 2010).	26
Abbildung 13:	Auszug aus der Starkregengefahrenkarte NRW für die 3 Teilbereiche (BUNDESAMT FÜR KARTOGRAFIE UND GEODÄSIE 2026).	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Relevante Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und außergesetzliche Regelungen.	2
Tabelle 2:	Flächenbilanz zur Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und der 19. Änderung des FNP der Stadt Olfen.....	11
Tabelle 3:	Flächenbilanz zur Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und der 19. Änderung des FNP der Stadt Olfen.....	41

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Olfen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden. Im Gegenzug sollen zwei bisher als Wohnbaufläche dargestellte Flächen im Umfeld zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Vinnum Felde“.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen im Regelverfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zu den Umweltbelangen zählen laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben

für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Das Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung aus Soest/Münster ist mit der Umweltprüfung beauftragt worden. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden voraussichtliche Auswirkungen durch die vorbereitende Bauleitplanung ermittelt, bewertet und als Teil der Planbegründung zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Bestandteil im Abwägungsprozess der Beschlussfassung.

In entsprechenden Fachgesetzen sind für die zu prüfenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definiert, die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes berücksichtigt werden müssen. In der Tabelle 1 sind die relevanten Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und außergesetzlichen Regelungen aufgeführt.

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und außergesetzliche Regelungen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	FFH- und Vogel- schutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnatur- schutzgesetz/ Landesnatur- schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen in besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege insbesondere <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.
Fläche	Raumordnungs- gesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört unter anderem, dass der Freiraum durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen ist. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden und die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.

UMWELTBERICHT
ZUR 19. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „AM VINNUMER FELDE“
(OT VINNUM, STADT OLFEN)

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Baugesetzbuch	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
	Bundesnaturschutzgesetz	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und gebündelt werden.
Boden	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Vermeidung/Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Mensch,	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Raumordnungsgesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört unter anderem die Erhaltung und Weiterentwicklung von Kulturlandschaften. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
	Bundesnaturschutzgesetz	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

1.2 Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitverfahrens

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich der 19. Flächennutzungsplanänderung „Am Vinnum Felde“. Es liegt im Ortsteil Vinnum der Stadt Olfen und umfasst drei Änderungsbereiche mit insgesamt circa 2,1 ha Fläche (Abbildung 1, Abbildung 2). Die Änderungsbereiche umfassen Teile der Flurstücke 17, 98 und 270, Flur 29, sowie Teile der Flurstücke 158 und 293, Flur 30, Gemarkung Olfen-Kirchspiel.

Das Plangebiet kann in folgende drei Teilbereiche gegliedert werden (Abbildung 2):

- Teilbereich 1: Rücknahme von Wohnbaufläche 4.570 m²
- Teilbereich 2: Ausweisung von Wohnbaufläche 12.210 m²
- Teilbereich 3: Rücknahme von Wohnbaufläche 4.340 m²

Die räumlich aneinandergrenzenden Teilbereiche 1 und 2 liegen an der „Borker Straße“, welche von der „Hauptstraße“ im Zentrum Vinnums Richtung Westen abgeht. Teilbereich 3 liegt an der „Lützowstraße“ weiter östlich.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).

Die Stadt Olfen weist stetig wachsende Bevölkerungszahlen auf. Aufgabe der städtebaulichen Entwicklungsplanung ist es, nicht nur für den Bereich der Kernstadt, sondern auch für den lebendigen und sehr gut "funktionierenden" Ortsteil Vinnum Entwicklungsperspektiven zu eröffnen. Nicht zuletzt für eine nachhaltige Sicherung der vorhandenen Infrastruktur und um einer Überalterung des Ortsteils entgegenzuwirken, strebt die Stadt die Ausweisung neuer

Wohnbaugrundstücke an. Darüber hinaus sollen Optionen zur Realisierung anderer Wohnformen geschaffen werden, wie z.B. barrierefreies Wohnen oder Wohnen für junge Leute und Singles (VIELHABER STADTPLANUNG 2026). Das neue Wohngebiet soll unmittelbar nördlich der "Borker Straße" entwickelt werden und somit nah am Ortskern (vgl. Kap. 6).

Der Rat der Stadt Olfen hat in seiner Sitzung am 11. Juli 2017 das Dorffinnenentwicklungskonzeptes (DIEK) als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Damit sind die darin formulierten Zielsetzungen bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen. Als Vorgaben hinsichtlich zukünftiger Wohnungsangebote und Wohnbauflächenentwicklungen werden im Abschlussbericht beispielsweise genannt: "*Sicherung des Wohnstandorts durch Schaffung neuer Wohnangebote vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und des steigenden Bedarfs an altengerechtem Wohnraum*" sowie "*Mittel- bis langfristig östliche Arrondierung des Ortskerns in Abhängigkeit vom Bedarf zur nachhaltigen Sicherung der Dorfstrukturen*". Entsprechend diesen Vorgaben sollen mit Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um östlich der "Hauptstraße" bedarfsgerecht neue Wohnbaugrundstücke und alternative Wohnangebote schaffen zu können (VIELHABER STADTPLANUNG 2026). Das Dortmunder Büro SSR wurde von der Stadt Olfen beauftragt, eine Ermittlung des Wohnungsbedarfs auf Grundlage einer anerkannten, praxiserprobten Methodik durchzuführen. Details der Bedarfsanalyse sind der Begründung zu entnehmen (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).

Das Plangebiet umfasst derzeit Ackerflächen ohne Gehölze oder sonstige Sekundärstrukturen.

Die Teilbereiche 1 und 2 werden nördlich und südöstlich von weiteren Ackerflächen umgeben. Die südlich angrenzende Ackerfläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich grenzen Wohnbebauung und eine Sportanlage an, die von Gehölzen gesäumt sind. Südwestlich liegen eine Hofstelle sowie das Gelände einer Kirche und westlich weitere Wohngebäude mit Gärten.

Teilbereich 3 grenzt an die „Lützowstraße“ im Südosten und den „Lehmkamp“ im Nordosten. Südwestlich liegt Wohnbebauung und nordwestlich weiteres Ackerland.

Der wirksame FNP der Stadt Olfen stellt den als Ackerland genutzten Teilbereich 2 (12.210 m²) als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dar und die ebenfalls als Ackerland genutzten Teilbereiche 1 und 3 (4.570 m² und 4.340 m²) als „Wohnbaufläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dar (Abbildung 3). Die beiden Teilflächen 1 und 3 wurden und werden aus verschiedenen Gründen bislang und auch in absehbarer Zukunft nicht für die Entwicklung von Baugrundstücken genutzt (VIELHABER STADTPLANUNG 2024 & 2026).

Im Zuge der 19. Flächennutzungsplanänderung werden die Teilbereiche 1 und 3 der bestehenden Nutzung angepasst und dementsprechend als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt. Teilbereich 2 wird hingegen als „Wohnbaufläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen (Abbildung 3). Insgesamt werden 8.910 m² Wohnbaufläche zurückgenommen und im Gegenzug 12.210 m² neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Vergleich zur derzeitigen Situation erhöht sich die dargestellte Wohnbaufläche folglich um 3.300 m².

Die Teilbereiche 1 und 3 werden wie erwähnt landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung in diesen beiden Teilbereichen kommt es zu keiner Veränderung der tatsächlichen Nutzung und somit zu keinen veränderten Umweltauswirkungen. Es kommt lediglich zu einer Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan an die aktuelle Nutzung. Eine zukünftige städtebauliche Entwicklung wird dort planerisch nicht mehr möglich sein.

Im Gegenzug wird durch die Flächennutzungsplanänderung in Teilbereich 2 zukünftig eine Bebauung mit Wohnnutzung möglich gemacht. Die daraus resultierenden veränderten Umweltauswirkungen werden in diesem Gutachten aufgezeigt.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Vinnum Felde“.

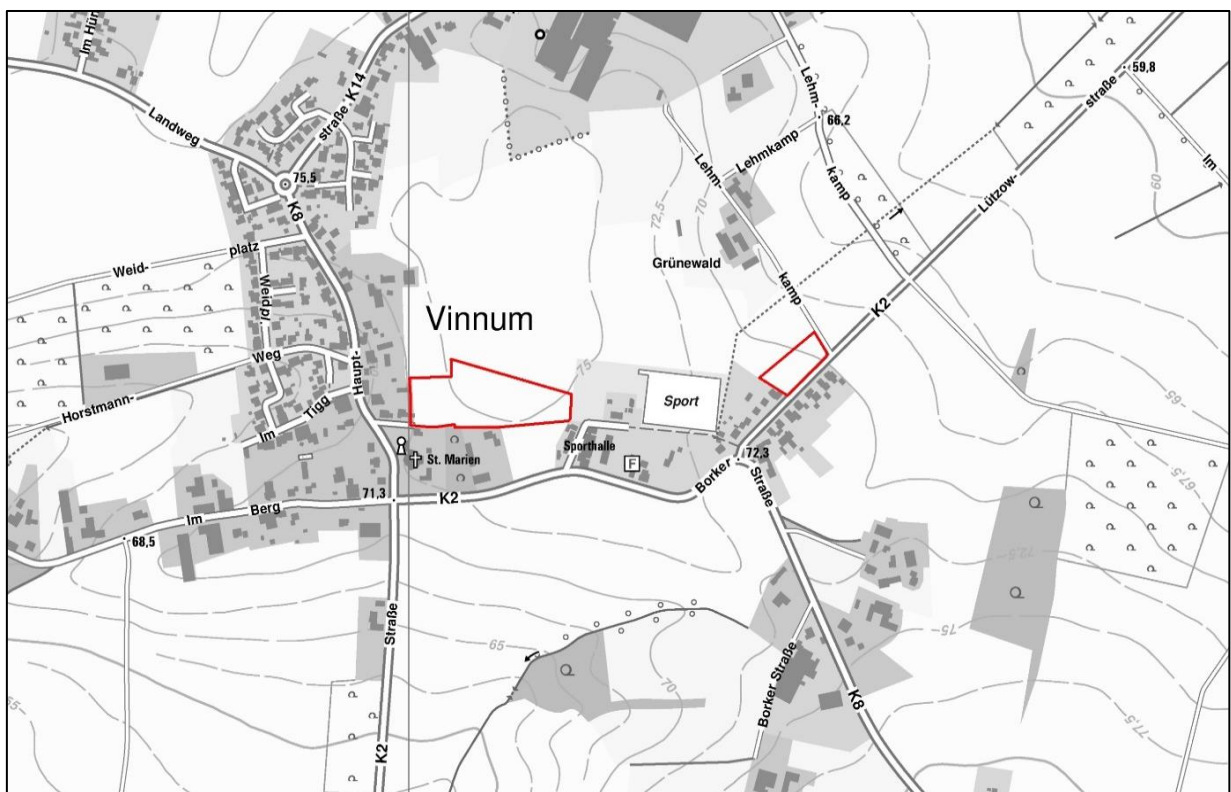


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Plangebietes (rot markiert).

UMWELTBERICHT
ZUR 19. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „AM VINNUMER FELDE“
(OT VINNUM, STADT OLFEN)



Abbildung 2: Gliederung des Plangebiets in die Teilbereiche 1 bis 3 (rot markiert) mit Benennung.

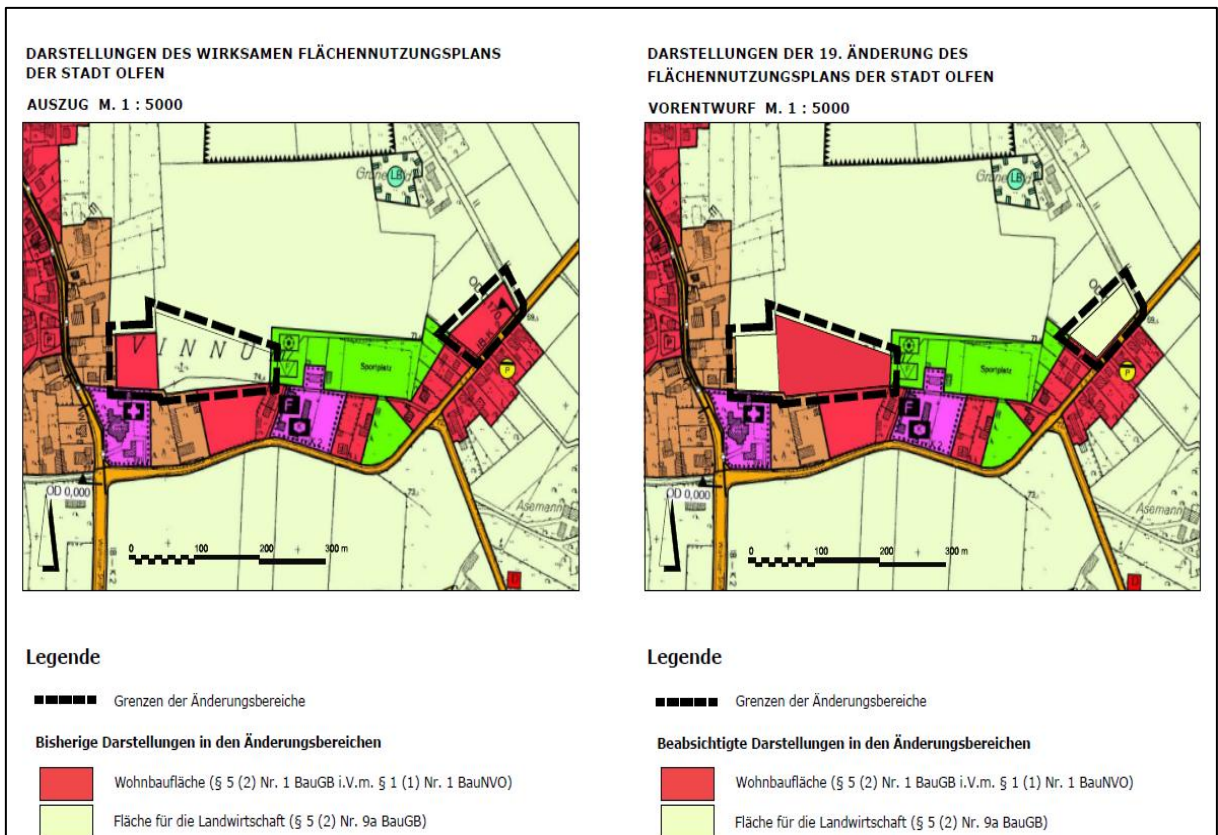


Abbildung 3: Bestehende Fassung des FNP (links) und 19. Änderung des FNP (rechts) mit Legende (VIELHABER STADTPLANUNG 2024).

1.3 Bestanderfassung und Bewertung/ Angewandte Verfahren

Die Angaben wurden auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes im Hinblick auf die Planung und auf Basis der entsprechenden Fachgutachten zur 19. Flächennutzungsplanänderung zusammengestellt. Als weitere Informationsgrundlage dient die Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).

Die für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands erforderlichen Umweltinformationen wurden im Wesentlichen den folgenden Unterlagen entnommen:

- eigenen Ortsbegehungen
- Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUK NRW
- Klimaatlas NRW des LANUK NRW
- Fachinformationssystem Klimaanpassung (Klimaanpassungskarte NRW) des LANUK NRW
- Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland
- Karte der schutzwürdigen Böden (BK 50) des Geologischen Dienstes NRW
- ELWAS NRW – Fachinformationssystem Wasser des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW
- Freizeitinformationen/Wanderwege - Topografisches Informationsmanagement NRW (TIM online)

1.4 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Auch in den entsprechenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt werden.

Eine ausführliche Beschreibung der planungsrechtlichen Ausgangssituation ist der Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).

1.4.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Olfen ist im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Grundzentrum, der Ortsteil Vinnum als Oberzentrum, eingestuft.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im LEP NRW dargestellten Freiraums (Abbildung 4).

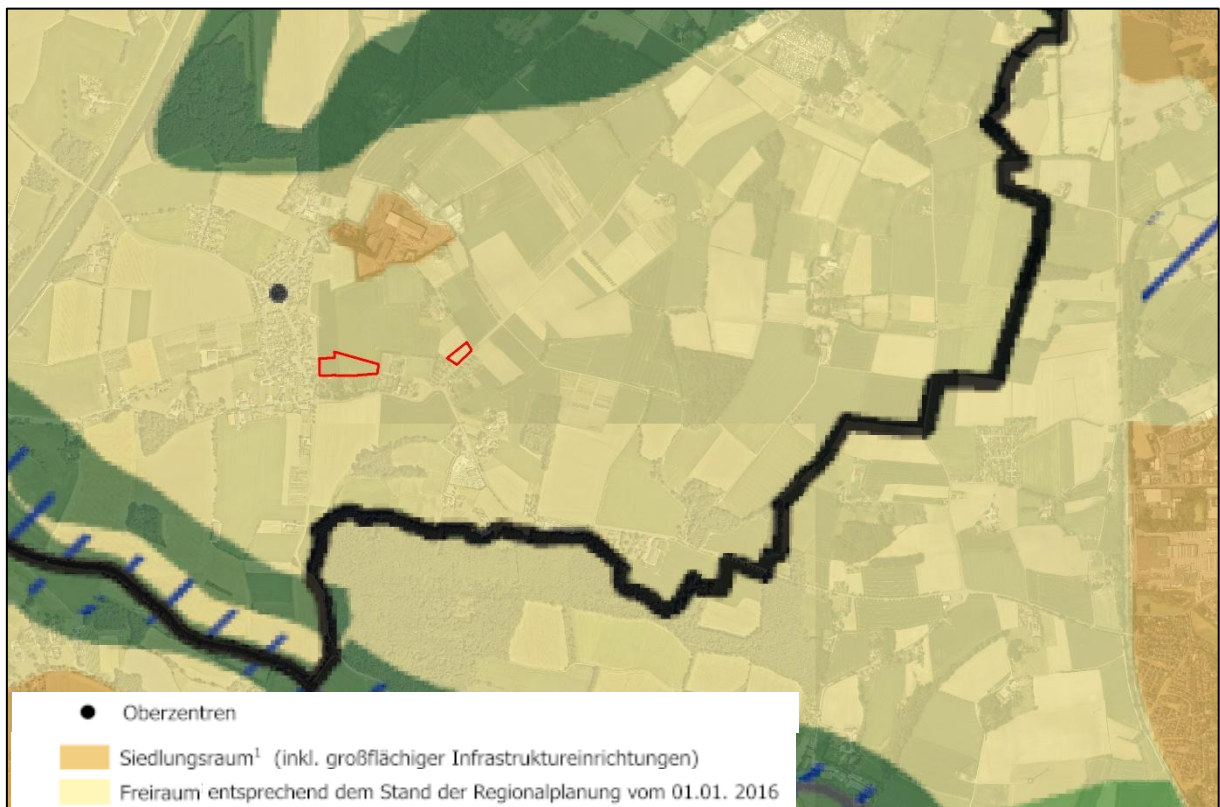


Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung) und Legende.

1.4.2 Regionalplan

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seitdem sind mittlerweile mehrere Regionalplanänderungen wirksam geworden. Die bislang umfangreichste Änderung erfolgte im Rahmen des Verfahrens zur Anpassung an den Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH). Diese Änderung wurde am 31. März 2025 vom Regionalrat Münster festgestellt und am 17. April 2025 durch Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV.NRW) rechtswirksam. In diesem Zusammenhang wurden auch der auf die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasste Sachliche Teilplan Energie sowie der Sachliche Teilplan Kalkstein in den Regionalplan Münsterland integriert (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER 2025).

Aufgrund seiner geringen Einwohnerzahl ist der Ortsteil Vinnum im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt, sondern wird vom Planzeichen "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" erfasst (Abbildung 5).

Die Landesplanung gibt vor, dass die Siedlungsentwicklung in solchen kleineren Ortsteilen am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren ist. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen muss somit in ihrem Umfang angemessen sein in Bezug auf die Größe und strukturelle Ausstattung des Ortsteils.

Details zu den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans in Bezug zum Vorhaben sind detailliert in der Begründung aufgeführt (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).



Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland mit Lage der Änderungsbereiche (rote Umrandung) und Auszug aus Legende (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER 2025).

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP der Stadt Olfen stellt den als Ackerland genutzten Teilbereich 2 (12.210 m²) als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) und die ebenfalls als Ackerland genutzten Teilbereiche 1 und 3 (4.570 m² und 4.340 m², insg. 8.910 m²), als „Wohnbaufläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dar (Abbildung 3).

Im Zuge der 19. Flächennutzungsplanänderung werden die Teilbereiche 1 und 3 der bestehenden Nutzung angepasst und dementsprechend als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt. Teilbereich 2 wird hingegen als „Wohnbaufläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen (Abbildung 3).

Das Vorhalten umfangreicher ungenutzter "Wohnbauflächen" ist wegen der Vorgabe der Landes- und Regionalplanung problematisch. Denn die Ausweisung von Wohnbauflächen in kleineren Orten soll auf ein angemessenes Maß begrenzt werden. Dies hat auch für den Ortsteil Vinnum Gültigkeit, trotz seiner hervorragenden infrastrukturellen Ausstattung und des nachweislich vorhandenen Bedarfs (VIELHABER STADTPLANUNG 2024 & 2026).

Insgesamt kommt es durch die Flächennutzungsplanänderung zu einem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft zugunsten von Wohnbaufläche in einem Ausmaß von 3.300 m² (Tabelle 2).

Tabelle 2: Flächenbilanz zur Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und der 19. Änderung des FNP der Stadt Olfen.

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Olfen		19. Änderung des Flächennutzungsplans		Bilanz
Flächendarstellung	Größe [m ²]	Flächendarstellung	Größe [m ²]	Größe [m ²]
Wohnbaufläche	8.910	Wohnbaufläche	12.210	+ 3.300
Fläche für die Landwirtschaft	12.210	Fläche für die Landwirtschaft	8.910	- 3.300
Gesamt	21.120	Gesamt	21.120	

1.4.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade (Blatt Süd) (KREIS COESFELD 2020a).

Es werden entsprechend der zugehörigen Festsetzungskarte keine Festsetzungen für das Plangebiet getroffen (Abbildung 6; KREIS COESFELD 2020a).

Das Entwicklungsziel für das Plangebiet ist die „Anreicherung der Landschaft“ (1.2.07 Rönhagen; vgl. Abbildung 7). Besondere Entwicklungsziele sind u.a. die Erhöhung des Struktureichtums durch Anpflanzungen von Feldgehölzen sowie die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland (KREIS COESFELD 2020b). Die überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen sind stellenweise durch Hecken unterteilt und spannen sich zwischen größeren Straßenzügen und den bebauten Bereichen auf.

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung.

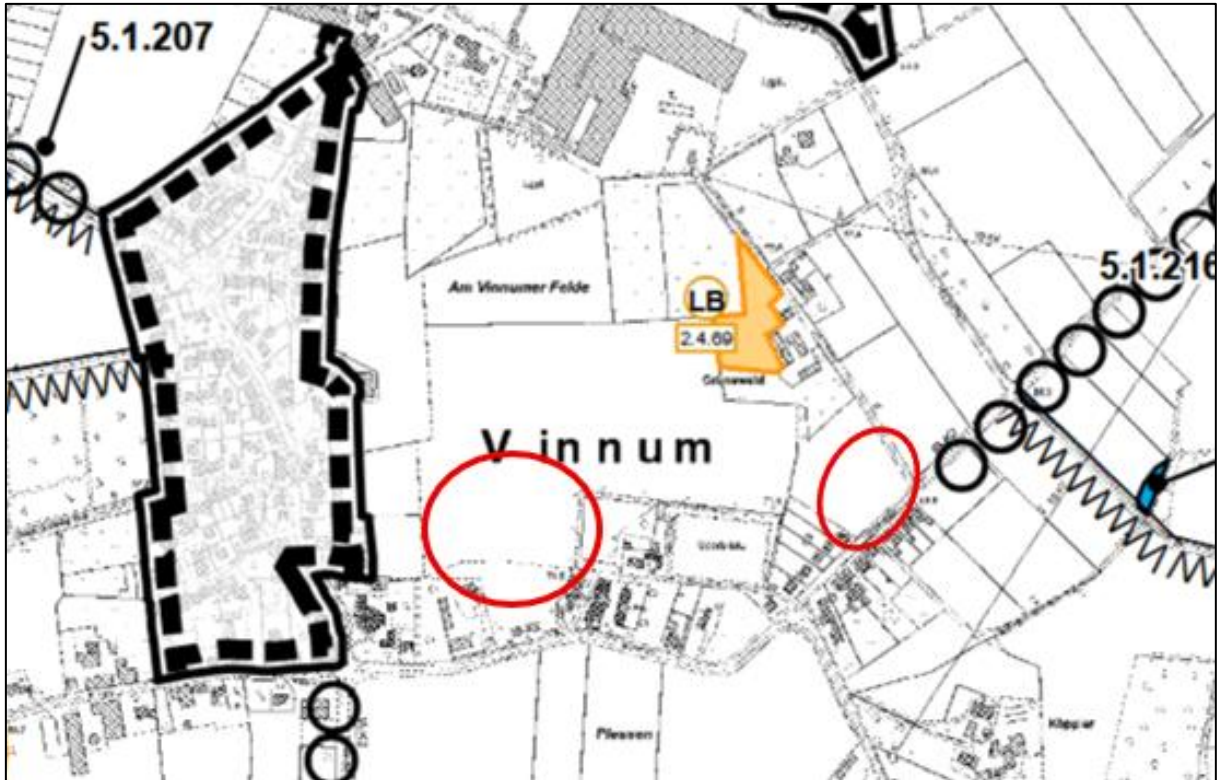


Abbildung 6: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade (Blatt Süd) mit Lage der Änderungsbereiche (rote Umrandungen) (KREIS COESFELD 2020a).

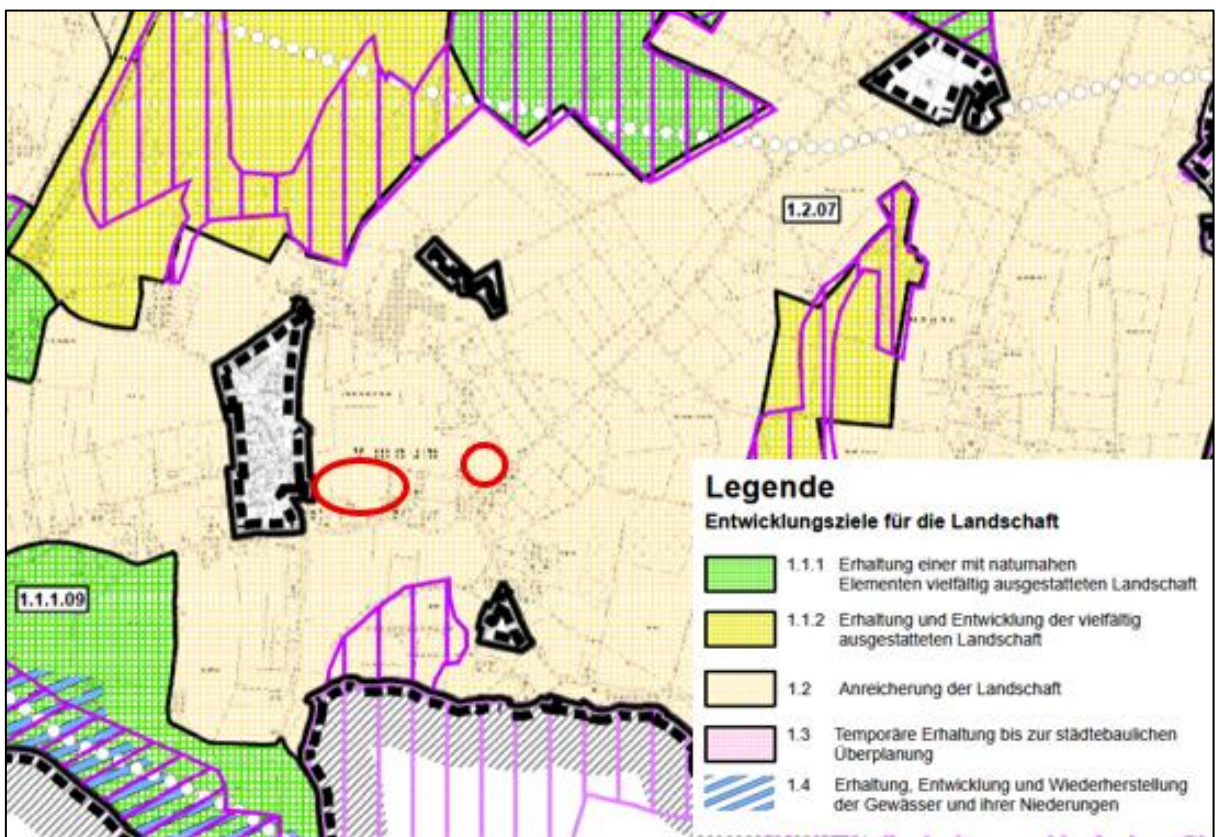


Abbildung 7: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade (Blatt Süd) mit Lage der Änderungsbereiche (rote Umrandungen) (KREIS COESFELD 2020b).

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion,
- Biotopvernetzungsfunktion.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt von verschiedenen Kriterien ab, wie z.B. der Lage, Größe, Struktur, Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung.

Biotopfunktion

Hinweis: Da es nur in Teilbereich 2 zu baulichen Veränderungen kommt, wurde nur dieser Bereich vertieft artenschutzrechtlich untersucht. In den anderen beiden Teilbereichen kommt es nicht zu einer Nutzungsänderung.

Tiere

Das gesamte Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 2024 wurde auf dem überwiegenden Teil der Ackerflächen Mais angebaut (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Gehölze wachsen im Plangebiet selbst nicht.

Die im Norden angrenzenden Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt die Sportanlage Vinnum an das Plangebiet. Diese wird von einem Gehölzstreifen umgeben. Im Südosten grenzen an das Plangebiet Wohnbebauung, ein Kindergarten und eine Feuerwehr an.

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet oder dessen direkter Umgebung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Wirkungen wurden die Belange des gesetzlichen Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) untersucht. Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II erstellt (BÜRO STELZIG 2026). In diesem Zusammenhang wurden Daten des LINFOS-Informationssystems sowie die im Internet bereitgestellte und fachlich begründete Auswahl planungsrelevanter Arten auf Messtischblattebene abgefragt und Erfassungen der Brutvogelfauna durchgeführt

(LANUK NRW 2026). Ergänzend erfolgte 2024 eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Plangebietes.

Innerhalb des Teilbereiches 2 kommen keine planungsrelevanten Arten vor.

Im Wirkraum wurden drei planungsrelevante Brutvogelarten (Star, Bluthänfling, Feldlerche) erfasst und drei weitere Arten Rebhuhn, Girlitz und Steinkauz als Einzelbeobachtung. Nach SÜDBECK et al. (2025) ist für das Rebhuhn bereits eine einmalige Gesangsfeststellung innerhalb des Wertungszeitraums (Ende Februar bis Anfang März) als Brutverdacht zu werten. Außerdem konnten zwei weitere planungsrelevante Vogelarten (Graureiher und Kormoran) als Nahrungsgäste bzw. überfliegend beobachtet werden.

Eine ausführliche Beschreibung ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2026).

Pflanzen

Innerhalb der drei Teilbereiche befinden sich keine seltenen und geschützten Pflanzenarten.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Äcker) weisen aufgrund ihrer intensiven Nutzung keine seltenen Pflanzen oder artenreiche Vegetation auf. Die Vegetation auf den Saumstreifen entlang der Äcker wird weitestgehend der Eigenentwicklung überlassen. In den drei Teilbereichen sind keine Gehölze vorhanden und es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb oder in deren direkter Umgebung (LANUK NRW 2026).

Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ werden laut BNatSchG die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen gefasst.

Das Plangebiet setzt sich v.a. aus Biotopen von geringer ökologischer Wertigkeit (Intensiväcker) zusammen. Die intensiv genutzten Ackerflächen weisen nur wenig Potential als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf. Sie können jedoch von verschiedenen Vogelarten als Nahrungsfläche genutzt werden. Säugetiere wie Hase und Reh können das Plangebiet ebenfalls zur Nahrungssuche aufsuchen und es je nach Feldfrucht und Wuchshöhe zur Deckung nutzen.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten und schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft im Plangebiet (LANUK NRW 2026). Das nächste nach § 42 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop liegt über 300 m entfernt in südlicher Richtung.

Die biologische Vielfalt wird aufgrund der Strukturarmut im Plangebiet insgesamt als gering eingestuft.

Biotopvernetzungsfunktion

Die Biotopverbundplanung ist ein Fachkonzept des Naturschutzes. Sie soll funktionsfähige ökologische Wechselbeziehungen ermöglichen und Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen zusammen mit ihren Lebensstätten, Biotopen und Lebensgemeinschaften sichern. Damit trägt der Biotopverbund zur Verknüpfung der Natura-2000-Gebiete bei. In der Biotopverbundplanung werden Kernflächen mit herausragender Bedeutung für das Biotopverbundsystem und Verbindungsflächen mit besonderer Bedeutung gesichert. Die Kernflächen werden aus aktuell unter Schutz stehenden Flächen und schutzwürdigen Biotopen aus dem Biotopkataster gebildet. Verbindungsflächen dienen der Ausbreitung bzw. dem Austausch von Individuen benachbarter Populationen (LANUK NRW 2026).

Die drei Teilbereiche und deren direkte Umgebung sind nicht Teil einer Biotopverbundfläche. Die nächste Verbundfläche befindet sich ca. 280 m südlich des Plangebietes (LANUK NRW 2026).

2.1.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Das Plangebiet hat mit seinen 3 Teilbereichen eine Größe von rund 2,1 ha.

Die 3 Teilbereiche sind unversiegelt und setzen sich aus Intensiväckern zusammen. Die Flächen sind derzeit unzerschnitten und befinden sich am Ortsrand von Vinnum. Westlich und südlich grenzen Wohnbebauung bzw. Freizeit- und Verkehrsflächen an. In Richtung Norden folgt die freie Landschaft. Das Plangebiet befindet sich somit im Übergangsbereich von bebautem und unbebautem Bereich.

Weder für das Plangebiet noch für die daran angrenzenden Flächen gibt es verbindliche Bauleitpläne. Die Fläche ist somit planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Voraussetzung für die Entwicklung eines Wohngebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplans und im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplans (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).

Der wirksame FNP der Stadt Olfen stellt den als Ackerland genutzten Teilbereich 2 (12.210 m²) als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) und die ebenfalls als Ackerland genutzten Teilbereiche 1 und 3 (4.570 m² und 4.340 m², insg. 8.910 m²), als „Wohnbaufläche“

dar. Insofern lässt sich die nun vorgesehene, städtebauliche Entwicklung nur durch eine Änderung der planungsrechtlichen Situation umsetzen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologischen Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregelungsfunktion.

Biotopbildungsfunktion

Der Bodentyp in Teilbereich 1 und im Westen des Teilbereiches 2 entspricht gemäß GEOLOGISCHEM DIENST NRW (2026) BK50 einer Pseudogley-Braunerde ohne Grundwasser- und schwachem Staunässeinfluss (vgl. Abbildung 8). Er hat eine Bodenzahl von 40-60, eine mittlere nutzbare Feldkapazität, eine hohe Erodierbarkeit und eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit.

Der Bodentyp in Teilbereich 3 und im Osten von Teilbereich 2 entspricht gemäß GEOLOGISCHEM DIENST NRW (2026) BK50 einem Pseudogley ohne Grundwasser- und mittlerem Staunässeinfluss (vgl. Abbildung 8). Er hat eine Bodenzahl von 30-55, eine mittlere nutzbare Feldkapazität, eine mittlere Erodierbarkeit und eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit.

Die Schutzwürdigkeit der Bodentypen ist nicht bewertet. Auf den Ackerflächen wird aufgrund der Bewirtschaftung von naturnahem Boden und dem Vorhandensein der natürlichen Bodenfunktionen ausgegangen. Die Böden im Bereich der Wohnbebauung, der Sportanlagen und der Verkehrsflächen im Umfeld der Teilbereiche sind aufgrund anthropogener Überprägung als naturfern anzusehen.

Alle drei Teilflächen sind vollständig unversiegelt. Die Ackerflächen weisen eine Vorbelastung durch z.B. Bodenbearbeitung und Stoffeinträge durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf.



Abbildung 8: Bodentypen nach GEOLOGISCHEM DIENST NRW (2026) BK50 in den Teilbereichen 1 bis 3. In Grau dargestellter Pseudogley, in Braun dargestellte Pseudogley-Braunerde.

Grundwasserschutzfunktion

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Dülmen-Schichten / Süd“ (278_16). Es ist ein Poren-/Kluft-Grundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mäßiger Ergiebigkeit. Sowohl der mengenmäßige als auch der chemische Zustand werden als „gut“ bewertet (3. Monitoringzyklus 2013-2018) (ELWAS NRW 2026).

Im Plangebiet steht kein Grundwasser an (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2026).

Der GEOLOGISCHE DIENST (2026) bewertet die Böden im Hinblick auf ihre Gesamtfilterfähigkeit im 2-Meter Raum. Die Gesamtfilterfähigkeit des Bodens beschreibt seine mechanischen und physikochemischen Filtereigenschaften, aufgrund derer gelöste oder suspendierte Stoffe aus der durchströmenden Luft oder dem perkolierenden Wasser getrennt werden können. Böden mit einer hohen Gesamtfilterfähigkeit können die Reinigung des Sickerwassers von belastenden Stoffen verbessern und somit einen Eintrag der Stoffe ins Grundwasser abpuffern.

Die Gesamtfilterfähigkeit der Böden wird als mittel eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2026).

In der Umgebung des Plangebiets sind weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete festgesetzt oder geplant (ELWAS NRW 2026).

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Stand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt.

Abflussregelungsfunktion

Der GEOLOGISCHE DIENST NRW (2026) hat eine Bewertung der Böden im Hinblick auf ihre Versickerungseignung im 2-Meter Raum vorgenommen. Die Auswertung zeigt, in welchem Maße die Böden für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind und welche Gründe gegebenenfalls einer Versickerung entgegenstehen. Böden mit einem großen Wasserrückhaltevermögen im 2-Meter Raum erfüllen eine wichtige Regulationsfunktion im regionalen Wasserhaushalt.

Die Versickerungsfähigkeit der Pseudogley-Brauerde ist als „ungeeignet“ bewertet, d.h. es ist keine dezentrale Versickerung möglich, die des Pseudogleys ist als „staunass“ bewertet. Bei staunassen Böden, sind aufwändigere Bewirtschaftungen mit gedrosselter Ableitung notwendig (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2026).

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserdargebotsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulation von Oberflächengewässern,
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Grundwasserdargebotsfunktion /Grundwasserneubildungsfunktion

Eine Beschreibung des Grundwasserkörpers ist dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

Grundwasserschutzfunktion

Ausführungen zur Grundwasserschutzfunktion sind dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

In der Umgebung des Plangebiets sind weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete festgesetzt oder geplant (ELWAS NRW 2026).

Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bei ELWAS NRW (2026) eingetragenen Oberflächengewässer. Ca. 225 m nordwestlich des Teilbereich 3 ist im ELWAS NRW ein Fließgewässer mit der Kennzahl 27887322 verortet. Im Gelände selbst ist dieses Gewässer nicht zu finden. Es tritt erst ca. 700 m nordöstlich an der Oberfläche als Graben in Erscheinung.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ELWAS NRW 2026).

Die Starkregengefahrenkarten der Stadt Olfen zeigen, für das Plangebiet nur eine geringe Überflutungsgefahr auf, die sowohl bei einem seltenen als auch bei einem extremen Starkregeneignis besteht. Lediglich in kleineren Randbereichen im Süden und Südwesten des Plangebiets sind Überflutungen von nicht mehr als 10 cm zu befürchten. Insgesamt sind die Hochwasserrisiken für den Bereich des geplanten Wohngebiets als sehr gering einzustufen. Ein ähnliches Bild zeigt die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (vgl. Kap. 2.3.4).

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima und Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Wärmeregulationsfunktion,
- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion.

Der Wärmehaushalt einer Landschaft wird neben der Lage auf dem Breitengrad (Strahlungsgenuss, Sonnenlicht) auch wesentlich durch das Relief und das Landnutzungs mosaik bestimmt. So haben die jeweiligen Flächennutzungen unterschiedliche Einflüsse auf die klimatischen Bedingungen im Bereich und Umfeld des Vorhabens.

Im Hinblick auf den Klimawandel hat das LANUK NRW (2018a) eine landesweite Klimaanalyse in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3787, Blatt 1 (VDI 2015) durchgeführt. Die aufgearbeiteten stadtklimatischen Sachverhalte werden in Kartenform zur Verfügung gestellt und dienen der Nutzbarmachung für die Stadt- und Regionalplanung. Die Berücksichtigung thermischer und lufthygienischer Gegebenheiten sowie deren Auswirkungen sind bei Bau- und Planungsmaßnahmen von Bedeutung.

Wärmeregulationsfunktion

In der Klimatopkarte des LANUK NRW (2018a & 2018b) sind zehn unterschiedliche Klimatop-
typen definiert. Klimatope sind räumliche Einheiten, die mikroklimatisch einheitliche Gegebenheiten aufweisen (VDI 2014). Das Mikroklima wird vor allem durch die Faktoren Flächennutzung, Bebauungsdichte, Versiegelungsgrad, Oberflächenstruktur, Relief und Vegetationsart beeinflusst (VDI 2014).

Das Plangebiet ist dem Klimatop „Freilandklima“ zugeordnet (Abbildung 9).

In der Klimaanalysekarte werden klimaökologisch relevante Strukturen voneinander abgegrenzt und dargestellt. Im Gegensatz zur Klimatopkarte, die sich aus rein statischen Faktoren ableitet, werden in der Klimaanalysekarte die thermischen Verhältnisse in einer Region (und das damit zusammenhängende Prozessgeschehen) beschrieben, die sich in einer bestimmten thermischen Situation entwickeln.

Im Sommer können thermisch belastende Situationen entstehen, die im Zuge des Klimawandels häufiger auftreten. Die Darstellung der Klimaanalysekarte erfolgt für die Tagsituation (15 Uhr) und für die Nachtsituation (4 Uhr). Zur Bewertung der thermischen Belastung (tagsüber) wird der Index physiologische Äquivalenttemperatur (PET) verwendet. Dieser Index umfasst nicht nur die Lufttemperatur, sondern auch weitere Einflussfaktoren auf das thermische Empfinden des Menschen, wie die Luftfeuchtigkeit, Windgeschwindigkeit oder Strahlungstemperatur. In der Nachtsituation ist für die Grünflächen ihr Kaltluftproduktionspotenzial entscheidend. In erster Linie zeigen landwirtschaftliche Flächen ein hohes Kaltluftpotenzial, Wälder nur nachgeordnet. Die Grünflächen werden nach ihrer Kaltluftlieferung anhand des mittleren Kaltluftvolumenstroms in Kubikmeter pro Sekunde (m^3/s) gegliedert. Acker- und Grünlandflächen können grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren und angrenzende, vor allem topographisch niedriger liegende Siedlungsbereiche abkühlen und somit einen Temperaturausgleich schaffen. Sie zählen zu den idealen Kaltluftproduzenten (LANUK NRW 2018b).

Tagsüber können in den 3 Teilbereichen und deren Umgebung extreme thermische Belastungen auftreten ($PET > 41 \text{ °C}$) (Abbildung 10).

In der Nachtsituation besteht in den 3 Teilbereichen ein mittlerer Kaltluftvolumenstrom aus südwestlicher Richtung. Es kommt zu keiner nächtlichen Überwärmung (Abbildung 11).

In den 3 Teilbereichen ist kein Klimawandel-Vorsorgebereich ausgewiesen.



Abbildung 9: Auszug aus der Klimatopkarte des LANUK NRW (2018b) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung) und Auszug aus Legende.



Abbildung 10: Auszug aus der Klimaanalysekarte des LANUK NRW (2018b) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung) und Auszug aus Legende. Dargestellt ist die thermische Tagsituation.

Im direkten Umfeld des Plangebiets, v.a. zur Wohnbebauung, befinden sich kleinere Gehölzbestände in den umliegenden Gärten. Diese tragen untergeordnet durch Filterung von Luftschadstoffen in lokalem Maße zur Lüfterneuerung bzw. -reinhaltung bei. Größere Gehölzbestände, welche die Funktion der Lüfterneuerung bzw. -reinhaltung übernehmen können, befinden sich ca. 300 m südlich und 650 m nördlich der Teilbereiche. Das Plangebiet selbst hat aufgrund fehlender Gehölze regional nur eine sehr geringe Bedeutung für die Luftreinigungsfunktion.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft sind die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume wesentliches Schutzziel. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Das Plangebiet befindet sich in der Naturräumlichen Haupteinheit „Kernmünsterland“ (NR541).

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Waldreiche Kreidehöhen um Cappenberge“ (LR-IIIa-089). Laut LANUK NRW (2026) ist es eine ackergeprägte offene Kulturlandschaft. *„Der Landschaftsraum zeigt ein abwechslungsreiches Relief mit reizvollen Gegensätzen zwischen den ebenen Niederungen im Westen, den steilen Abfällen zu der Lippeniederung und dem bis zu 110 m hohen bergigen Gebiet um Cappenberge mit tief eingeschnittenen Bachtälern. Viele Aussichtspunkte ermöglichen einen weiten Blick in das Umland. Die großen Wälder um Cappenberge sind durch einige Rad- und Wanderwege gut erschlossen. Landschaftliche Abwechslung bieten die Relikte der Kulturlandschaft, beispielsweise bei Vinnum. Zusammen mit kulturellen Sehenswürdigkeiten wie dem Schloss Cappenberge und der Nähe zu Lippe- und Steveraue und den Hullerner Stauseen weisen die Cappenberger Höhen ein hohes Potential für Erholung und Wander- und Radtourismus auf.“*

Das Plangebiet ist frei von Gehölzen und wird durch Ackerflächen geprägt, welche typisch für den Landschaftsraum sind, jedoch kein für das Landschaftsbild wertgebendes Biotop darstellen. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch agrarisch genutzte Flächen und die (Wohn-)Bebauung, eine Kirche, Hofstellen und Sportanlagen im Umfeld geprägt. Landschaftsgliedernde Elemente sind deutlich unterrepräsentiert. Es sind oberirdisch keine technischen Elemente (z.B. Hochspannungsmasten) vorhanden. Landschaftsbildliche Vorbelastungen bestehen durch die Bebauung im Umfeld.

Es bestehen Sichtbeziehungen von den anliegenden (Wohn-) Bebauungen, einer Kirche, den Hofstellen, Sportanlagen und Verkehrsstraßen über das Plangebiet in die freie Landschaft.

Im Plangebiet befinden sich keine Geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete.

2.1.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeit zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wohngebäude. Bei der Wohnbebauung im Umfeld der drei Teilbereiche handelt es sich um Wohnsiedlungen mit von Gärten umgebenen Einzel- und Mehrfamilienhäusern.

Es befinden sich keine touristik- und erholungsrelevanten Strukturen innerhalb der drei Teilbereiche (GEOBASIS NRW 2026). Im Umfeld der Teilbereiche 1 und 2 liegen jedoch eine Kirche und Sportanlagen, die wiederum zur persönlichen Freizeitgestaltung genutzt werden können.

Gesundheit und Wohlbefinden

Lärm- und Schadstoffimmissionen werden durch die Verkehrsbelastung der „Borker Straße“ und der „Lützowstraße“ sowie der Gebäude am Rand des Plangebiets hervorgerufen. Zudem ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Schadstoffimmission durch landwirtschaftliche Fahrzeuge auf den Ackerflächen zu rechnen.

In direkter Nachbarschaft zur Nutzungsänderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gewerbebetriebe ansässig, die die Wohnqualität durch Lärm oder andere Emissionen beeinträchtigen könnten. Das Plangebiet weist einen großen Abstand zu einer nördlich gelegenen Gewerbebrache der ehemaligen Ziegelei auf. Der Bereich der ehemaligen Ziegelei im Norden der Ortslage Vinnum weist eine Entfernung mehr als 350 m zum Plangebiet auf (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).

Unmittelbar östlich des Teilbereiches 2 schafft das Plangebiet den Übergang zu Sport- und Freizeitflächen. Auf der Gemeindewiese, dem Soccerfeld und dem Fußballplatz werden bei einzelnen Veranstaltungen im Jahresablauf und auch bei regelmäßigen Aktivitäten (Trainingsabende, Spieltage) Geräusche verursacht, die im benachbarten Wohngebiet zu hören sind.

Gutachterlich werden diese Lärmbelastungen im weiteren Verfahren prognostiziert und beurteilt sowie gegebenenfalls Empfehlungen für passive und / oder aktive Schallschutzmaßnahmen gegeben, die dann in den aufzustellenden Bebauungsplan eingearbeitet werden müssen (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).

Teilbereich 2 ist im Norden und Süden umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Phasenweise auftretende Gerüche oder auch Lärmbelastungen aufgrund der Bewirtschaftung von Wiesen oder Äckern sind im ländlichen Raum nicht ungewöhnlich und hinzunehmen. Ob von den im Umfeld vorhandenen Hofstellen dauerhaft hohe und unzumutbare Geruchsbelastungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirken, wird im weiteren Verfahren geprüft (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).

Die Änderungsbereiche befindet sich außerhalb von Erdbebenzonen und liegen außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ELWAS NRW 2025).

Ein Vorkommen von Altlasten ist innerhalb der drei Teilbereiche nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht derzeit kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen (VIELHABER STADTPLANUNG 2026). Auch sind derzeit keine Kampfmittel bekannt.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag Münsterland (Blatt 4) (LWL 2010) wird auf Folgende besonderen Merkmale hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter hingewiesen: Das Plangebiet befindet sich in der Kulturlandschaft „Ruhrgebiet“ (Abbildung 12). *„Südlich von Olfen ragt der Grenzsaum des Ruhrgebiets in den Planungsraum. Ahlen und seine südliche Umgebung gehören aufgrund ihrer Siedlungs- und Industriegeschichte eindeutig zum Ballungsraum Ruhrgebiet. Der größte Teil des Ruhrgebietes ist dem norddeutschen Tiefland zuzurechnen, in dem auch der Raum Ahlen liegt. Dieser grenzt im Süden an die Lippe“* (LWL 2010).

Die 3 Teilbereiche liegen in dem aus Fachsicht der Archäologie bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich „Dülmener Flachrücken“ (A 5.4) (Abbildung 12). *„Die Kleinregion „Dülmener Flachrücken“ umfasst einen Landstrich von Lette in südöstlicher Richtung über Dülmen bis nach Olfen und von dort in südlicher Richtung bis nach Vinnum. Der flache Höhenzug erreicht*

eine Höhe von etwas über 80 m, bei Seppenrade sogar 100 m. Der Dülmener Flachrücken ist geprägt durch weniger fruchtbare, sandige Böden“ (LWL 2010).

Flächen mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte liegen in den Teilbereichen nicht vor (LWL 2010).

Es bestehen Sichtbeziehungen von den anliegenden (Wohn-)Bebauungen, der Kirche, den Hofstellen, Sportanlagen und Verkehrsstraßen über das Plangebiet in die nördliche freie Landschaft.

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen derzeit nicht vor, können jedoch nicht ausgeschlossen werden (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).

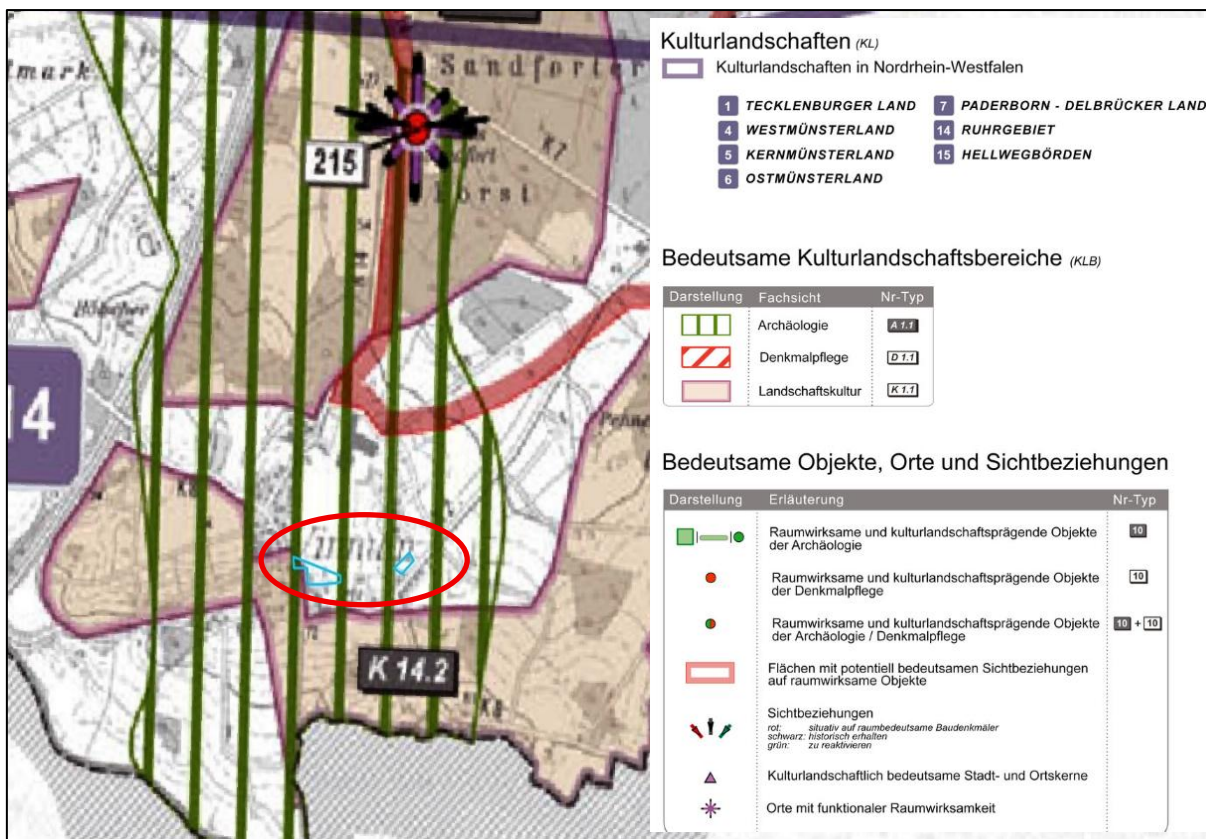


Abbildung 12: Auszug aus der Karte des Kulturlandschaftlichen Fachbeitrags mit Lage des Plangebiets (blaue Umgrenzung in rotem Kreis) und Legende (LWL 2010).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu

erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter der Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 bis 25 Jahren.

Es ist davon auszugehen, dass unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung des Plangebiets keine wesentlichen Änderungen der Umweltqualität resultieren. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterläge weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren. Das Landschaftsbild würde sich nicht verändern und weiterhin durch landwirtschaftliche Flächennutzung bestimmt.

2.3 Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase (inklusive Abrissarbeiten)

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Folgenden in Relation zum aktuellen Umweltzustand sowie den herrschenden Vorbelastungen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert und bewertet. Dabei werden auch mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

Nach Anlage 1 Nr. 2b BauGB (Mai 2017) soll die Prognose bei Durchführung der Planung weiter ausdifferenziert werden. Dies berücksichtigt – sofern von Belang – direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige (bis zu einem Jahr¹), mittelfristige (ein bis fünf Jahren¹) und langfristige (dauerhafte) (über fünf Jahre¹), ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen. Innerhalb des Umweltberichtes sollen sowohl Umweltschutzziele auf Ebene der Europäischen Union als auch auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene berücksichtigt werden.

Die Teilbereiche 1 und 3 werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung in diesen beiden Teilbereichen kommt es zu keiner Veränderung der tatsächlichen Nutzung und somit zu keinen veränderten Umweltauswirkungen. Es kommt lediglich zu einer Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan an die aktuelle Nutzung. Eine zukünftige städtebauliche Entwicklung wird dort planerisch nicht mehr möglich sein.

In Teilbereich 2 kommt es zu einer Änderung der Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche. Damit wird eine spätere Bebauung der Fläche vorbereitet. Daraus ergeben

¹ In Anlehnung an die Zeitspannen im Finanzwesen

sich geänderte Umweltauswirkungen. Im Vergleich zur derzeitigen Situation erhöht sich die dargestellte Wohnbaufläche im Änderungsbereich um 3.300 m².

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auf den überplanten Bereichen befinden sich ausschließlich Ackerflächen.

Der wirksame FNP der Stadt Olfen stellt den als Ackerland genutzten Teilbereich 2 (12.210 m²) als „Fläche für die Landwirtschaft“ und die ebenfalls als Ackerland genutzten Teilbereiche 1 und 3 (insg. 8.910 m²), als „Wohnbaufläche“ dar.

Im Zuge der 19. Flächennutzungsplanänderung werden die Teilbereiche 1 und 3 der bestehenden Nutzung angepasst und dementsprechend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Teilbereich 2 wird hingegen als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Tiere

Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2024 wurden keine planungsrelevanten Brutvorkommen im Plangebiet festgestellt.

Im Wirkraum wurden drei planungsrelevante Brutvogelarten (Star, Bluthänfling, Feldlerche) erfasst und drei weitere Arten Rebhuhn, Girlitz und Steinkauz als Einzelbeobachtung. Nach SÜDBECK et al. (2025) ist für das Rebhuhn bereits eine einmalige Gesangsfeststellung innerhalb des Wertungszeitraums (Ende Februar bis Anfang März) als Brutverdacht zu werten. Außerdem konnten zwei weitere planungsrelevante Vogelarten (Graureiher und Kormoran) als Nahrungsgäste bzw. überfliegend beobachtet werden.

In den Wirkraum wird nicht direkt eingegriffen. Die Feldlerche sowie das Rebhuhn (im Falle eines Brutvorkommens) im Wirkraum würden durch den mit der Bebauung des Plangebiets einhergehenden Verlust des Offenlandcharakters sowie aufgrund von Zunahme an anlage- und betriebsbedingter Störung ihr Revier im bisherigen Ausmaß vermutlich als Fortpflanzungsstätte meiden. Da nördlich jedoch gleichwertige Ackerflächen mit größerem Abstand zum Siedlungsrand und somit ohne Kulissenwirkung angrenzen, besteht für beide Arten die Möglichkeit auf diese störungsärmeren Bereiche auszuweichen. Um baubedingte Störungen und eine Tötung der Arten zu vermeiden ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Außerdem ist zu beachten, wenn nach der Baufeldfreimachung und des Baubeginns, im Zeitraum 1. März bis 30. September Unterbrechungen mit Brachliegen der Baufläche mit einer Dauer von mehr als 7 Tagen eintreten sollten, so dürfen die Bauarbeiten erst nach Überprüfung und Freigabe der (Teil-) Fläche durch eine Ökologische Baubegleitung wieder aufgenommen werden. Unter Einhaltung einer Bauzeitenregelung kann das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Feldlerche und das Rebhuhn ausgeschlossen werden.

Für die Arten Star und Bluthänfling kann ein Brutverdacht auf dem Grundstück der südwestlich gelegenen Hofstelle, im Wirkraum, ausgesprochen werden. Die Außenanlagen des Hofes und weitere Gehölze im Wirkraum, die dem Star und dem Bluthänfling als potentielle Lebensstätte dienen können, bleiben unverändert erhalten. Die Verbotstatbestände Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und Tötung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) können ausgeschlossen werden. Aufgrund der anlage- und betriebsbedingten Vorbelastungen im urbanen Bereich, können erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulation führen, ebenfalls ausgeschlossen werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben für den Star und den Bluthänfling nicht ausgelöst.

Für die einmalig beobachteten Arten Girlitz und Steinkauz kann nach SÜDBECK et al. (2025) kein Brutverdacht im Untersuchungsgebiet ausgesprochen werden. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben werden für die beiden Arten nicht ausgelöst.

Für die Nahrungsgäste stellt das Plangebiet kein essentielles Nahrungshabitat und kein essentielles Rastgebiet dar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Arten können ausgeschlossen werden.

Alle weiteren Vogelarten (allgemeine Brutvogelfauna), die im Plangebiet bzw. im Wirkraum vorkommen, sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen auf Populationsebene sind daher auszuschließen. Dennoch sind auch diese Arten besonders geschützt. Um individuelle Verluste bei der Gehölzentfernung und Baufeldräumung zu vermeiden, muss eine Bauzeitenregelung beachtet werden (siehe Kap. 5.1).

Im Plangebiet selbst gibt es keine Gebäude oder Gehölze und somit keine Strukturen, die von gebäude- oder baumbewohnenden Fledermausarten als Quartierplatz genutzt werden können. Eine direkte Beeinträchtigung von Lebensstätten von Fledermäusen und die Tötung von Individuen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 1 BNatSchG).

Die Gebäude und Gehölze im Wirkraum bleiben unverändert bestehen, weshalb sie nicht näher auf Quartiere von Fledermäusen untersucht wurden. Quartiervorkommen von Fledermäusen im Wirkraum können somit nicht ausgeschlossen werden. Da das Plangebiet bereits durch die umliegenden Straßen, die Sportanlage sowie die Gebäude der angrenzenden Wohnbebauung, des Kindergartens und der Feuerwehr anthropogen vorbelastet ist, kann bei potentiell vorkommenden Arten von einer gewissen Anpassung an die bestehenden Störungen ausge-

gangen werden. Es sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulationen von potentiell vorkommenden Fledermausarten führen können. Das Auslösen des Verbotstatbestandes der Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kann somit ausgeschlossen werden.

Die Beleuchtung des Plangebietes ist zweckdienlich zu halten (vgl. Kap 5.1).

Eine Beeinträchtigung der Fledermausfauna durch das Vorhaben und das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet befinden sich keine potentiellen Laichgewässer und keine geeigneten Landhabitate planungsrelevanter Amphibien. Bezüglich der Amphibien werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Eine ausführliche Beschreibung ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2026).

Pflanzen

In den Teilbereichen 1 und 3 findet keine Nutzungsänderung und damit keine Beeinträchtigung bestehender Vegetation statt. Dort wird Wohnbaufläche zurückgenommen. Im Gegenzug wird in Teilbereich 2 neue Wohnbaufläche ausgewiesen.

Insgesamt kommt es durch die Flächennutzungsplanänderung zu einem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft zu Gunsten von Wohnbaufläche in einer Größe von 3.300 m². In Folge der zusätzlichen Ausweisung als Wohnbauflächen besteht die Möglichkeit einer zusätzlichen Versiegelung von 3.300 m², die über die bisher planerisch gesicherten Möglichkeiten hinausgehen.

Durch die Umwandlung und Bebauung/Versiegelung der intensiven Ackerfläche gehen allerdings keine Biotope mit besonderer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen verloren. Eingriffe in Biotope müssen dennoch entsprechend kompensiert werden. Auf die entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird in Kapitel 4 hingewiesen. Sie erfolgt auf nachfolgender Bebauungsplanebene.

Schützenswerte Vegetationsbestände (gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG NRW oder schutzwürdige Biotope) sind durch das Vorhaben nicht betroffen und befinden sich in ausreichender Entfernung, sodass keine Beeinträchtigungen durch die Planung ausgelöst werden. Innerhalb der 3 Teilbereiche konnten keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten festgestellt werden.

Ein Verlust der Ackerflächen hat keine Beseitigung seltener und geschützter Pflanzenarten zur Folge.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt in den drei Teilbereichen wird weitgehend durch eine anthropogene Nutzung und Überformung mit der daraus resultierenden Strukturarmut geprägt. Sie ist mit dem vorliegenden Intensivacker und fehlenden Gehölzen als gering zu bezeichnen.

Durch die zu erwartende dauerhafte Versiegelung innerhalb des Wohnbaugebietes (Teilbereich 2) geht ein Intensivacker verloren. Dieser besitzt weder ein großes Arteninventar bezogen auf Pflanzen, noch wurden hier planungsrelevante Tierarten nachgewiesen. Lediglich als Nahrungshabitat für an die offene Agrarlandschaft angepasste Vogelarten, verliert die Fläche ihre Bedeutung. Nicht planungsrelevante Säugetiere wie Rehe, Hasen oder Wildschweine können den Änderungsbereich ebenfalls zur Nahrungssuche nutzen und je nach Ackerfrucht und Wuchshöhe nach Deckung suchen. Für diese Arten stehen im nördlichen Umfeld sowie in den Teilbereichen 1 und 3 weitere gleichwertige Flächen zur Verfügung, auf die die Tiere ausweichen können. Folglich kommt es auch für Säugetiere und andere nicht planungsrelevante Arten nicht zu erheblichen Lebensraumverlusten durch die zusätzliche Ausweisung von 3.300 m² Wohnbaufläche.

Belebende Gehölzstrukturen gibt es im Teilbereich 2 nicht.

Hinsichtlich der Biotopvernetzung hat der Teilbereich 2 des Plangebietes keine Bedeutung

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden als gering eingestuft. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf nachfolgender Bebauungsplanebene (vgl. Kapitel 5.1) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Flächennutzungsplanänderung zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Fläche

Durch den rechtswirksamen FNP der Stadt Olfen ist bereits eine „Wohnbaufläche“ von insgesamt 8.910 m² (Teilbereiche 1 und 3) ausgewiesen. Durch einen Flächentausch mit „Fläche für die Landwirtschaft“ (Teilbereich 2; 12.210 m²) kommt es durch die Flächennutzungsplanänderung zu einem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft zu Gunsten von Wohnbaufläche in einer Größe von zusätzlich 3.300 m² (Tabelle 2). Durch das Vorhaben ist daher in Teilbereich 2 mit einer zusätzlichen Versiegelung zur bereits im Plangebiet genehmigten Versiegelung zu rechnen.

In den Teilbereichen 1 und 3 bleibt die bisherige Nutzung bestehen. Dort ist zukünftig keine Bebauung mehr möglich. In Teilbereich 2 wird durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche die

Fläche planerisch für eine Siedlungsnutzung und damit für eine weitere Flächenversiegelung im Außenbereich vorbereitet.

Wie bei den bisherigen Teilbereichen 1 und 3, handelt es sich auch bei Teilfläche 2 um eine Fläche am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft. Mit der bereits ebenfalls im FNP dargestellten „Wohnbaufläche“ zwischen der „Borker Straße“ und Teilfläche 2 soll zukünftig eine zusammenhängende Fläche bebaut werden, die im Bereich der „Borker Straße“ eine Baulücke schließt.

Nach BauNVO liegt die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Wohngebiete bei 0,4. Auf nachfolgender Bebauungsplanänderung kann bei Festsetzung eines Wohngebietes davon ausgegangen werden, dass die in Teilfläche 2 dargestellte Wohnbaufläche (W) künftig, zusammen mit den zulässigen Überschreitungen von bis zu 50 % der GRZ (nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO), bis zu maximal 60 % versiegelt wird. Ein ähnlicher Versiegelungsgrad ist im Zuge der rechtswirksamen Flächennutzungsplan-Darstellung in den Teilbereichen 1 und 3 bisher ebenfalls zu erwarten. Sie erhöht sich nun im Zuge der 19. Flächennutzungsplanänderung geringfügig, um die 3.300 m² Fläche die zusätzlich ausgewiesen werden, von denen zukünftig ebenfalls vermutlich 60 % (ca. 1.980 m²) versiegelt werden dürfen.

Auch nicht teil- oder unversiegelte Bereiche können durch Befahren etc. verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden.

Neben der direkten Inanspruchnahme von Fläche, werden die angrenzenden Bereiche durch Lärm- und Lichtemissionen, die vom Wohngebiet ausgehen, beeinflusst. Die Emissionen haben auf die anliegenden Ackerflächen und die Bestandsbebauung Auswirkungen. Es besteht bereits eine Vorbelastung durch die aktuelle Bebauung, den Straßenverkehr und die landwirtschaftlichen Arbeiten.

Emissionen in Form von Licht, Lärm und Staub auf angrenzende Flächen ergeben sich auch während der Bauphase. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und können durch Vermeidungsmaßnahmen auf ein Minimum beschränkt werden.

Die Beeinträchtigungen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Schutzgut Fläche werden aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Inanspruchnahme und Neuversiegelung von Fläche im Freiraum, jedoch aufgrund der nur geringen zusätzlichen Flächenausweisung von 3.300 m² Wohnbaufläche (im Zuge der Flächenrücknahme in den Teilbereichen 1 und 3) sowie der Ortsrandlage und des Lückenschlusses zwischen bestehender Bebauung als mittel und nicht erheblich eingestuft.

2.3.3 Schutzgut Boden

Die Teilbereiche 1 und 3 werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung kommt es in diesen beiden Teilbereichen zu keiner Veränderung der tatsächlichen Nutzung sowie zu keinen veränderten Umweltauswirkungen. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden in diesen beiden Teilbereichen insg. 8.910 m² Böden durch die Flächenrücknahme zukünftig geschont und nicht versiegelt.

Die Böden im Teilbereich 2 sind bisher ebenfalls unversiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen werden, wenn auch durch intensive Ackernutzung eingeschränkt, noch erfüllt. Der Boden in diesem Teilbereich (12.210 m²) wird durch die Flächennutzungsänderungen für eine mögliche Versiegelung vorbereitet. Unter Berücksichtigung der Flächenrücknahmen (Teilbereich 1 und 3) kommt es insgesamt durch die Flächennutzungsplanänderung zu einem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft zu Gunsten von Wohnbaufläche in einer Höhe von 3.300 m². Innerhalb der dargestellten Fläche zur Wohnbebauung ist eine Flächenversiegelung von bis zu 60 % zu erwarten. Im Vergleich zum bereits genehmigten Stand des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist durch die Flächennutzungsänderungen somit eine zusätzliche Versiegelung von Böden von ca. 1.980 m² (60 % von 3.300 m²) zu erwarten.

Bei einer Versiegelung handelt es sich um die stärkste Form des Flächenverbrauchs, welche zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion wie der Grundwasserneubildung, der Filterleistung sowie der Funktion als Vegetationsfläche führt (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2018).

Bei dem im Teilbereich 2 dominierenden Bodentyp handelt es sich um eine Pseudogley-Braunerde ohne besondere Schutzwürdigkeit. Der betroffene Bodentyp hat eine mittlere nutzbare Feldkapazität, eine hohe Erodierbarkeit und hohe Verdichtungsempfindlichkeit. Die ebenfalls im Teilbereich 2 vorkommende Pseudogley-Braunerde (vgl. Abbildung 8), weist eine mittlere nutzbare Feldkapazität, eine hohe Erodierbarkeit und eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz kann es zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen kommen. Im Falle von Neuversiegelungen sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Auch die nicht überbauten Bereiche können durch das Befahren mit schweren Maschinen und Transportfahrzeugen im Zuge der Bauarbeiten verdichtet werden. Hierdurch verringert sich das Porenvolumen der Böden vor allem im Bereich der für den Luft- und Wasseraustausch wichtigen Mittel- und Grobporen. Auch die Porenkontinuität, also die Vernetzung der Poren untereinander, verringert sich. Damit wird der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und es verschlechtern sich damit die Lebensbedingun-

gen für Bodenorganismen, die Durchwurzelbarkeit sowie die Bodenfruchtbarkeit. Auf nachfolgender Baugenehmigungsebene sind Vermeidungsmaßnahmen zu formulieren, um Bodenverdichtungen und maßgebliche stoffliche Belastung des Bodens und indirekt auch des Grundwassers durch eine sachgerechte Bauausführung während der Bauphase zu vermeiden. Weiterhin sind grundsätzlich bei Bodenarbeiten die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetz und der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten.

Im Zuge des Vorhabens wird unversiegelter Boden beansprucht. Durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist bereits eine Bodenversiegelung vorbereitet, die nun um ca. 3.300 m² erhöht wird. Die Beeinträchtigung des Schutzgut Boden wird aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung der Böden als mittel und aufgrund der geringen zusätzlichen Flächengröße am Ortsrand als erheblich eingestuft. Auf nachfolgender Bebauungsplanebene sind Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 5.2) zu beachten.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bei ELWAS NRW (2026) eingetragenen Oberflächengewässer.

Die Teilbereiche 1 und 3 werden aktuell landwirtschaftlich genutzt. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung in diesen beiden Teilbereichen kommt es zu keiner Veränderung der tatsächlichen Nutzung sowie zu keinen veränderten Umweltauswirkungen.

Insgesamt kommt es durch die Flächennutzungsplanänderung zu einem Verlust von Flächen für die Landwirtschaft zu Gunsten von Wohnbaufläche in einer Größe von 3.300 m². Durch das Vorhaben ist daher in Teilbereich 2 mit einer zusätzlichen Versiegelung zur bereits im Plangebiet genehmigten Versiegelung zu rechnen.

Generell kommt es durch eine Flächenversiegelung zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

Gemäß den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser 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 WHG).

Da in Teilbereich 2 die Versickerungsfähigkeit der Pseudogley-Braunerde als „ungeeignet“ und die des Pseudogleys als „staunass“ bewertet ist, haben die Böden aufgrund fehlender Eig-

nung nur eine untergeordnete Rolle für die Grundwasserneubildung. Erhebliche mengenmäßige Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die Errichtung des Wohngebietes nicht zu erwarten.

Bei einem Starkregenereignis kommt es gemäß Starkregengefahrenkarte der Stadt Olfen und des Bundesamtes für Kartografie und Geodäsie in Teilbereich 2 (sowie Teilbereich 1) voraussichtlich punktuell zu Überflutungen (10 bis < 30 cm) (Abbildung 13; BUNDESAMT FÜR KARTOGRAFIE UND GEODÄSIE 2026).

Maßnahmen zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser und Abwasser müssen im Rahmen des weiteren Verfahrens auf nachfolgender Bebauungsplanebene festgelegt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ELWAS NRW 2026).



Abbildung 13: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte NRW für die 3 Teilbereiche (BUNDESAMT FÜR KARTOGRAFIE UND GEODÄSIE 2026).

Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf die Trinkwassergewinnung.

Da infolge der Überplanung innerhalb des Teilbereichs 2 keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung mehr stattfindet, wird auch ein potentieller Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln

in den Untergrund reduziert. So ist in geringen Maßen eine Verbesserung des chemischen Zustandes des Grundwassers zu erwarten.

Während der Bauphase möglicher konkreter Bauprojekte kann es zu einer kurzfristigen Verunreinigung von Böden kommen und damit indirekt zum Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser. Durch eine sachgerechte Bauausführung sowie durch eine fachgerechte Entsorgung von Schmutzwasser kann eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bauarbeiten müssen Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden, um Grundwasserunreinigungen zu vermeiden (Kapitel 5.2).

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Vorbereitung zur Neuversiegelung derzeit unversiegelter Flächen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Beeinträchtigungen werden aufgrund der geringen zusätzlichen Flächengröße als gering und unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 5.2) während der Bauarbeiten sowie unter Voraussetzung einer fachgerechten Entwässerung als nicht erheblich eingestuft

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Als Folge der Flächennutzungsplanänderung sind Neuversiegelungen im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen des Teilbereichs 2 zu erwarten. Damit gehen der Verlust an Kaltluftentstehungsgebieten und die Ausweitung des „Vorstadtklimas“ einher.

Um der Belastung und dem Klimawandel entgegenzuwirken haben Grünflächen und schatten spendende Gehölze eine hohe Bedeutung. Insbesondere Bäume können durch ihren Schattenwurf für ein angenehmeres Aufenthaltsklima sorgen, da der höhere Bewuchs den Strahlungseinfluss deutlich vermindert. Weitere Möglichkeiten einer hitzeangepassten Planung stellen beispielsweise die Erhöhung der Albedo der Dachflächen, Dachbegrünungen, Vorgaben zur Gestaltung der Zufahrten oder eine Verringerung des Versiegelungsgrades zwischen den Gebäuden dar. Auch die Förderung nachhaltiger Energien (z.B. Solaranlagen) gewinnen als Maßnahme vor dem Hintergrund des Klimawandels an Bedeutung. Diese klimarelevanten Punkte sind auf nachfolgender Planungsebene zu beachten.

Der Versiegelungsgrad ist auf nachfolgender Genehmigungsebene zu ermitteln. Zum derzeitigen Stand der Planung wird vom Worst-Case-Szenario ausgegangen, welches eine großflächige Neuversiegelung in Teilbereich 2 vorsieht. In den derzeit als Wohnbauflächen ausgewiesenen Teilbereichen 1 und 3 kommt es hingegen zukünftig nicht mehr zu einer Versiegelung von Flächen.

Während der Bauarbeiten ist mit einer temporären Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nur vorübergehend.

Durch die Entwicklung eines Wohngebiets ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten und damit mit einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft zu rechnen. Bereits jetzt ist in den Teilbereichen 1 und 3 die Entwicklung eines Wohngebietes möglich. Auch in diesem Falle würde es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen, jedoch auf etwas geringerer Gesamtfläche. Die Luftqualität in den drei Teilbereichen unterliegt bereits einer Vorbelastung durch den Straßenverkehr der „Borker Straße“ und durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets. Ebenso gehen Belastungen von den umliegenden landwirtschaftlichen Bereichen und der Wohnbebauung aus.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden aufgrund der Auswirkungen als regional gering und bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 5.3) wie klimarelevanten Gestaltungen auf nachfolgender Genehmigungsebene als nicht erheblich eingestuft.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Die drei Teilbereiche sind frei von Gehölzen und werden durch Ackerflächen geprägt. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch agrarisch genutzte Flächen und die (Wohn-)Bebauung, eine Kirche, Hofstellen und Sportanlagen im Umfeld geprägt. Landschaftsgliedernde Elemente sind deutlich unterrepräsentiert. Es sind oberirdisch keine technischen Elemente (z.B. Hochspannungsmasten) vorhanden. Landschaftsbildliche Vorbelastungen bestehen durch die bestehende Bebauung im Umfeld.

Durch die Darstellung im rechtswirksamen FNP der Stadt Olfen sind bereits „Wohnbauflächen“ von insgesamt 8.910 m² in den Teilbereichen 1 und 3 ausgewiesen. Im Falle einer Bebauung würden sich somit bereits jetzt im Westen und Osten des Plangebietes geänderte Sichtbeziehungen auf die Teilbereiche in Ortsrandlage ergeben. Mit der Umsetzung des Planvorhabens werden vermutlich die bestehenden Sichtbeziehungen auf den Teilbereich 2 verändert und die Sichtbeziehungen auf die Teilbereiche 1 und 3 bleiben bestehen. Statt zwei kleinerer Ortsranderweiterungen (hinter der Hauptstraße und an der Lützowstraße) kann es durch die Flächennutzungsplanänderung zukünftig zu einer größeren Ortsranderweiterung in Form eines Lückenschlusses zwischen bestehender Bebauung und Freizeitanlagen an der Borker Straße kommen.

Maßnahmen zum Umgang mit veränderten Sichtbeziehungen und dem Landschaftsbild müssen gegebenenfalls im Rahmen des Verfahrens, z.B. in Form einer Eingrünung, festgelegt werden.

Vom Vorhaben sind keine Geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden aufgrund des Flächentausches und der Rücknahme von bereits genehmigten zwei Wohnbauflächen auf Flächennutzungsplanebene als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Sichtbeziehungen

Mit der Umsetzung des Planvorhabens werden vermutlich die bestehenden Sichtbeziehungen auf den Teilbereich 2 verändert. Wenn Flächen bebaut werden, ergibt sich ein neuer Blick auf Teilbereich 2. Im Gegenzug bleiben zukünftig die Sichtbeziehungen auf die Teilbereiche 1 und 3 unverändert bestehen (vgl. Kap. 2.3.6).

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Innerhalb der drei Teilbereiche befinden sich keine Wohngebäude. Bei der Wohnbebauung im Umfeld des Teilbereichs handelt es sich um Wohnsiedlungen mit von Gärten umgebenen Einzel- und Mehrfamilienhäusern.

Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zusammenhängenden Wohngebietes auf ca. 12.210 m² bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden. Im Gegenzug wird die Ausweisung von zwei bisher im FNP dargestellten kleineren Wohnbauflächen (insgesamt 8.910 m²) zurückgenommen.

Es befinden sich keine touristik- und erholungsrelevanten Strukturen im Plangebiet oder der direkten Umgebung (GEOBASIS NRW 2026). Naherholungssuchende bewegen sich eher entlang der Borker Straße oder Richtung des Zentrums Vinnums. Im Umfeld des Teilbereichs 2 liegen eine Kirche und Sportanlagen. Diese werden durch zukünftige Wohnbauflächen voraussichtlich nicht negativ beeinträchtigt, da sie sich bereits jetzt in Ortsrandlage im Umfeld von Wohnbebauung befinden.

Geruchs-, Lärm- und Lichtimmissionen

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und eventuellen Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Staubentwicklung. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär auf die Bauzeit beschränkt.

Es ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im zukünftigen Wohngebiet zu erwarten, welches vermutlich zur „Borker Straße“ geleitet wird.

Zudem werden voraussichtlich die Lärmimmissionen durch Wohnbebauung zunehmen.

Gutachterlich werden die Lärmbelastungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Vinnummer Felde“ durch ein Schalltechnisches Gutachten auf nachgelagerter Bebauungsplanebene durch das INGENIEURBÜRO RICHTERS & HÜLS (2026) prognostiziert und beurteilt.

Unmittelbar östlich schafft der Teilbereich 2 den Übergang zu Sport- und Freizeitflächen. Auf der dortigen Wiese, dem Soccerfeld und dem Fußballplatz werden bei einzelnen Veranstaltungen im Jahresablauf und auch bei regelmäßigen Aktivitäten (Trainingsabende, Spieltage) Geräusche verursacht, die im benachbarten Wohngebiet zu hören sind. Gutachterlich werden diese Lärmbelastungen im weiteren Verfahren prognostiziert und beurteilt sowie gegebenenfalls Empfehlungen für passive und / oder aktive Schallschutzmaßnahmen gegeben, die dann in den aufzustellenden Bebauungsplan eingearbeitet werden müssen (VIELHABER STADTPLANUNG 2026). Von der ebenfalls östlich von Teilbereich 2 befindlichen Freiwilligen Feuerwehr können bei Einsatzfahrten Geräuschimmissionen ausgehen.

Zukünftig entstehen in Teilbereich 2 voraussichtlich vermehrt Lichtimmissionen durch festinstallierte Beleuchtungseinrichtungen in und an den Wohngebäuden und Straßenbeleuchtungen sowie durch an- und abfahrende Fahrzeuge. Die festinstallierten Beleuchtungseinrichtungen in und an den Wohngebäuden und Straßenbeleuchtungen sollen zweckdienlich gehalten werden (Kapitel 2.3.1).

Teilbereich 2 ist im Norden und Süden umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Phasenweise auftretende Gerüche oder auch Lärmbelastungen aufgrund der Bewirtschaftung von Wiesen oder Äckern sind im ländlichen Raum nicht ungewöhnlich und hinzunehmen. Ob von den im Umfeld vorhandenen Hofstellen dauerhaft hohe und unzumutbare Geruchsbelastungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans einwirken, wird im weiteren Verfahren geprüft (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).

Für die nördlich gelegene Gewerbebrache der alten Ziegelei wird eine Wiedernutzung angestrebt, die die Aufstellung eines Bebauungsplans voraussetzt. Dabei sind Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebiets hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen zu treffen. Dabei ist die Schutzbedürftigkeit der geplanten ebenso wie der vorhandenen Wohnnutzungen zu berücksichtigen (VIELHABER STADTPLANUNG 2026).

Gefährdungen

Ein Vorkommen von Altlasten ist innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen (VIELHABER STADTPLANUNG 2026). Es sind keine Kampfmittel innerhalb des Plangebiets oder im näheren Umfeld bekannt oder werden verdächtigt.

Die drei Teilbereiche liegen nach aktueller Kenntnis nicht innerhalb des Abstandsgebotes eines Störfallbetriebes.

Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Olfen gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind unverzüglich die Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Stadt Olfen und/oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu informieren.

Im Gegenzug zur Ausweisung der Wohnbaufläche in Teilbereich 2 (12.210 m²), werden in Teilbereich 1 und 3 Wohnbauflächen (8.910 m²) zurückgenommen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung werden als gering angesehen und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 2.3.1) auf nachfolgender Genehmigungsebene als nicht erheblich eingestuft.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Kulturgüter beansprucht.

Bekannte Bau- oder Bodendenkmäler sind vom Vorhaben nicht betroffen. Bodendenkmäler können jedoch nicht ausgeschlossen werden (VIELHABER STADTPLANUNG 2026). Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein Bodendenkmal entdeckt werden, besteht laut §§15,16 DSchG Meldepflicht. Es muss die Untere Denkmalbehörde der Stadt Olfen oder der LWL-Archäologie für Westfalen beteiligt werden (Kapitel 5.5).

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter werden als gering angesehen und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 5.5) als nicht erheblich eingestuft.

2.3.9 Fazit

Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen.

Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt; Wasser; Klima; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung; Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaft) und mittel (Fläche, Boden) eingestuft.

Für die Schutzgüter wird unter Berücksichtigung von bestehenden Vorbelastungen sowie bei Durchführung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf nachgelagerter, bauleitplanerischer Ebene von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

3 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen in Wechselwirkungen zueinander und können teilweise nicht vollständig getrennt voneinander betrachtet werden. Die im Falle der Planung auftretenden Beziehungen wurden deshalb bei der Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter erwähnt und bewertet. So kann z.B. aus einer zusätzlichen, baubedingten Verdichtung des Bodens (Auswirkung für das Schutzgut Boden) auch eine verminderte Versickerung von Niederschlägen und somit eine Abnahme der Grundwasserneubildung resultieren (Schutzgut Wasser). Darstellungen dieser Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern befinden sich in der vorangegangenen Betrachtung der einzelnen Güter.

4 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der genaue Kompensationsbedarf ermitteln (KREIS COESFELD 2006).

Die geplante 19. Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Rücknahme von zwei „Wohnbauflächen“ zu Gunsten von „Flächen für die Landwirtschaft“ (Teilbereich 1 und 3) sowie die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf bisherigen „Flächen für die Landwirtschaft“ (Teilbereich 2) im baulichen Außenbereich von Olfen.

Der Ausweisung von 12.210 m² Wohnbaufläche steht eine Rücknahme von Wohnbaufläche in Höhe von 8.910 m² gegenüber (vgl. Tabelle 3). Es kommt somit zu einer zusätzlichen Ausweisung von Wohnbaufläche von 3.300 m² im Vergleich zum bereits genehmigten Planstand.

Die drei Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung grenzen an bestehende Wohnbebauung und eine Sportanlage an. Sie befinden sich in Ortsrandlage.

Tabelle 3: Flächenbilanz zur Gegenüberstellung des rechtswirksamen FNP und der 19. Änderung des FNP der Stadt Olfen.

Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Olfen		19. Änderung des Flächennutzungsplans		Bilanz
Flächendarstellung	Größe [m ²]	Flächendarstellung	Größe [m ²]	Größe [m ²]
Wohnbaufläche	8.910	Wohnbaufläche	12.210	+ 3.300
Fläche für die Landwirtschaft	12.210	Fläche für die Landwirtschaft	8.910	- 3.300
Gesamt	21.120	Gesamt	21.120	

Eine Überprägung der betroffenen Biotope im Bereich der zukünftigen Wohnbaufläche (Teilbereich 2) wird zu einem ökologischen Wertverlust der Fläche führen. Nach BauNVO liegt die

Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) für Wohngebiete bei 0,4. Zusammen mit den zulässigen Überschreitungen von bis zu 50 % der GRZ kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche des Teilbereichs 2 künftig um bis zu 60 % versiegelt wird. Bei einer Flächengröße des Teilbereichs 2 von ca. 12.210 m² könnten somit nach der Flächennutzungsplanänderung zukünftig im Rahmen der Bauleitplanung bis zu 7.330 m² Fläche in diesem Bereich für Wohnbebauung versiegelt werden. Hinzu kommen Verkehrsflächen.

Im Vergleich zum bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan (8.910 m² Wohnbaufläche in Teilbereich 1 und 3 und eine zu erwartende Versiegelung von ca. 5.350 m² + Verkehrsflächen) können zukünftig bis zu 1.980 m² Fläche zusätzlich für Wohnbebauung versiegelt werden. Neben Versiegelungen für Gebäude sind Versiegelungen für öffentliche Verkehrsflächen sowie Zier- und Nutzgärten als dominierende Biototypen auf nachfolgender Bauleitplanebene zu erwarten. Grünfestsetzungen sorgen gegebenenfalls für eine Aufwertung der Fläche im Vergleich zum jetzigen Zustand.

Die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen auf Bauleitplanebene ist sehr wahrscheinlich. Der Kompensationsbedarf für die konkrete Planung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) im Detail ermittelt.

Die Kompensation des zu erwartenden Biotoppunktedefizits auf Bauleitplanebene soll über das Ökokonto der Stadt Olfen erfolgen.

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und zu beschreiben. Eine Übersicht der zu erwartenden Maßnahmen wird im Folgenden gegeben.

5.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Feldlerche, des Rebhuhns und der allgemeinen Brutvogelfauna

Die Brutzeit der Vögel umfasst den Zeitraum 01. März bis 30. September. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes und der Beginn der Bauarbeiten müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) der vorkommenden Vogelarten weitestgehend vermieden werden.

Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle im Wirkraum an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Wenn nach der Baufeldfreimachung und des Baubeginns, im Zeitraum 01. März bis 30. September Unterbrechungen mit Brachliegen der Baufläche mit einer Dauer von mehr als 7 Tagen eintreten sollten, so dürfen die Bauarbeiten erst nach Überprüfung und Freigabe der (Teil-) Fläche durch eine Ökologische Baubegleitung wieder aufgenommen werden.

Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

Darüber hinaus sind laut BNatSchG § 39 Abs. 5 im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September keine Baumfällungen und Gehölzschnitte (auf den Stock setzen) zulässig.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse (Beleuchtung)

Die Beleuchtung des zukünftigen Wohngebietes könnte sich störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken. Durch die meist hohen Temperaturen an Außenlampen erleiden nachtaktive Fluginsekten, die vom Licht angelockt werden, häufig Verbrennungen oder werden getötet. Die dadurch entstehenden Verluste für die lokalen Populationen der betroffenen Arten sind durchaus erheblich (RÖSSLER et al. 2022). Die Konzentration der Insekten um diese zusätzlichen Lichtquellen beeinflusst wiederum die Fledermäuse, die weniger Insekten in den umliegenden Jagdhabitaten erbeuten können. Einige Fledermausarten meiden außerdem das

Licht herkömmlicher Straßenbeleuchtung. Von einer Beleuchtung in Fledermaushabitaten ist demnach generell abzusehen. Falls diese jedoch unumgänglich ist, gibt es Alternativen zur herkömmlich warm-weiß strahlenden Laterne. Um die Lichtmissionen so gering wie möglich zu halten, muss die Beleuchtung möglicher Straßenbeleuchtungen und Neubauten im Wohngebiet zweckdienlich gehalten werden.

In Bezug auf RÖSSLER et al. (2022) ergeben sich für die Beleuchtung folgende Empfehlungen:

- Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird
Nicht frequentierte Bereiche müssen auch nicht beleuchtet werden.
- Beleuchtung nicht länger als notwendig
Durch Bewegungsmelder und Dimmer kann nicht nur Energie, sondern auch Lichtmission gespart werden.
- Begrenzung des Lichtkegels auf den zu beleuchtenden Bereich
Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Horizontales Licht lockt Insekten schon von weitem an und verstärkt somit die Gefahr der Verbrennung und Irritation. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtpunkte einzurichten, wenn dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können.
- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln
Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, wird dadurch minimiert.

Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden (VOIGT et al. 2019). Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs installiert werden.

5.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Grundsätzlich sind bei den Bodenarbeiten die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV einzuhalten. Zur Minimierung des Eingriffs in den Boden müssen Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden (LABO 2009, BVB 2013):

- Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz z.B. durch Treib- und Schmierstoffe sind durch eine fachgerechte Bauausführung (beispielsweise Betankung der Baufahrzeuge an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes) zu vermeiden.
- Die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen, um Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Betriebsflächen sollen möglichst klein gehalten werden, jedoch ausreichende Dimensionen erhalten, um den störungsfreien Bauablauf zu sichern ohne ungeschützten Boden zu beanspruchen. Ist die Einrichtung einer Baustraße notwendig, sind hier ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu treffen. Die geplanten Einrichtungen müssen grundsätzlich die aufgetragenen Lasten für den darunter liegenden Boden gehend schadlos und dauerhaft aufnehmen und dürfen nicht zu einem Schadstoffeintrag und zu einer Vermischung mit anstehendem Boden führen.
- Auf den nicht überbaubaren Böden mit hoher Verdichtungsempfindlichkeit sollen grundsätzlich Radlasten von über 6 t vermieden und ausreichend dimensionierte Lastverteilungsplatten eingesetzt werden.
- Nach Möglichkeit sollen bodenschonende Geräte wie Kran, Seilbagger (Dragline), Raupendumper etc. statt Radfahrzeugen zum Lastentransport eingesetzt werden. Die Größe ist der Maßnahmengröße anzupassen. Vorgaben zu Baugeräten und Laufwerken sowie den maximalen Bodendrücken sind zu berücksichtigen, sodass nach Bauabschluss noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt oder ohne großen Aufwand wiederherstellbar ist.
- Beim Befahren der Böden sind darüber hinaus die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen. Beispielsweise sind trockene Böden in der Regel tragfähiger und weniger verdichtungsanfällig. Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
- Während der Bauphase sind sowohl etwaige Dränwässer als auch Grund- und Niederschlagswasser im notwendigen Umfang aus dem Baufeld geregelt abzuleiten.
- Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.
- Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Die Verwertung des anfallenden Bodenaushubs muss ordnungsgemäß und schadlos erfolgen. Die Regelungen des BBodSchG sind zu beachten. Dazu zählt u.a., dass kein Boden auf Flächen aufgetragen werden soll, die die Bodenfunktionen im besonderen

Maße erfüllen. Durch den Bodenauftrag darf keine zusätzliche Beeinträchtigung entstehen. Die Mächtigkeit ist anhand bodenschutzfachlicher Kriterien zu bestimmen. Bei der Ausbringung müssen ebenfalls bodenschonende Ausbringungsverfahren zum Einsatz kommen. Auch eine eventuell notwendige Zwischenlagerung des Bodens muss bestimmten Anforderungen genügen, die BBodSchV und die DIN 19731 sind zu beachten. Dazu zählen insbesondere die Vermeidung von Vermischung, Vernässung, Wasserstau und Verdichtung sowie Begrünung der Mieten bei längeren Standzeiten.

- Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5.3 Schutzgut Klima und Luft

Um der Belastung und dem Klimawandel entgegenzuwirken haben Grünflächen und schatten spendende Gehölze eine hohe Bedeutung. Insbesondere Bäume können durch ihren Schattenwurf für ein angenehmeres Aufenthaltsklima sorgen, da der höhere Bewuchs den Strahlungseinfluss deutlich vermindert. Weitere Möglichkeiten einer hitzeangepassten Planung stellen beispielsweise die Erhöhung der Albedo der Dachflächen, Dachbegrünungen, Vorgaben zur Gestaltung der Zufahrten oder eine Verringerung des Versiegelungsgrades zwischen den Gebäuden dar. Auch die Förderung nachhaltiger Energien (z.B. Solaranlagen) gewinnen als Maßnahme vor dem Hintergrund des Klimawandels an Bedeutung. Diese klimarelevanten Punkte sind auf nachfolgender Planungsebene zu beachten.

5.4 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Um unnötige Lichtimmissionen zu umliegenden Wohnbauflächen zu vermeiden, sollen Beleuchtungseinrichtungen zweckdienlich gehalten werden. Das bedeutet, dass Beleuchtung nur dort eingesetzt wird, wo sie benötigt wird und nicht länger als notwendig. Dies dient nicht nur zum Schutz der Anwohner*innen, sondern auch zum Schutz der Fauna.

Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1

Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind unverzüglich die Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten und/oder der Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu informieren.

5.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Befunden oder Funden ist der Unteren Denkmalbehörde der zuständigen Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen Westfalen/Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

6 Planungsalternativen/ Angabe von Gründen für die getroffene Wahl

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Laut VIELHABER STADTPLANUNG (2026) weist keine andere Fläche im Ortsteil Vinnum eine derart gute Eignung für eine Wohnnutzung auf. Folgende Merkmale seien demnach für die Standortwahl entscheidend:

- Die Erschließung der "im Rücken" der vorhandenen Bebauung entlang der "Hauptstraße" liegenden Bereiche ist problemlos nur von der "Borker Straße" aus möglich. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an diese Verkehrsfläche an. Damit werden vorhandene Wohnnutzungen geringstmöglich durch zu- und abfahrende Verkehre beeinträchtigt. Überdies bleibt der Umfang der neu anzulegenden Erschließungsflächen auf das Gebiet begrenzt.
- Den durch einen interaktiven Prozess mit den Bürgern ausgearbeiteten Entwicklungszielen des DIEK wird gefolgt. Mit Überplanung der Fläche zwecks Entwicklung eines Wohngebiets erfolgt eine Arrondierung des Ortskerns. Das Plangebiet kann mit den einzubindenden Wegeverbindungen als wichtiges Bindeglied zwischen den infrastrukturellen Einrichtungen des Ortes und den Wohngebieten fungieren. Das Schließen der derzeit bestehenden "Lücke" zwischen verschiedenen Nutzungen wird zu einem Zusammenwachsen des Orts teils und einer engeren Vernetzung der Strukturen beitragen.
- Die nördlich des Kirchengrundstücks liegende Parzelle4 bleibt bei der Planung des neuen Wohngebiets ausgespart. Diese Fläche bietet aufgrund ihrer Lage im Ortskernbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen Gemeinbedarfsflächen vielfältige Optionen für zukünftige, die dörfliche Infrastruktur stärkende Aufgabenstellungen. Überdies ist sie derzeit nicht verfügbar. Mit Blick auf das Planungsziel – kurzfristige Bereitstellung von Baugrundstücken – findet sie daher im Rahmen dieser Bauleitplanung keine Berücksichtigung.
- Das Plangebiet weist einen Abstand von mehr als 350 m zu der nördlich gelegenen Gewerbebrache der ehemaligen Ziegelei auf. Dort sollen sich kurz- und mittelfristig wieder Betriebe ansiedeln. Immissionsbedingte Konflikte sind aufgrund dieser Entfernung zwischen Wohnen und Gewerbe nicht zu erwarten. Auch eine Einschränkung der Nutzbarkeit der Betriebsflächen wird durch die Planung nicht verursacht; ein großer

Teil der im Ortsteil vorhandenen Wohnnutzungen findet in vergleichbarer oder gar geringerer Entfernung zum Gewerbestandort statt.

- Das Plangebiet wird in vollem Umfang intensiv-landwirtschaftlich genutzt. Mit Bebauung des Bereichs und auch mit Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz werden keine wertvollen Biotopstrukturen gestört. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen ist unabhängig davon in jedem Fall bedauerlich.

7 Erhebliche nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)

Es liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über erheblich nachteilige Auswirkungen durch Krisenfälle vor.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Erdbebengebietes und es ist nach aktuellem Kenntnisstand kein umgegangener Bergbau dokumentiert.

In Reichweite des Plangebietes gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine gefährdenden Betriebe (Seveso-III-Richtlinie).

Bei einem Starkregenereignis kommt es in Teilbereich 2 (sowie Teilbereich 1) voraussichtlich punktuell zu Überflutungen (10 bis < 30 cm) (BKG 2024).

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ELWAS NRW 2024).

8 Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Die Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte zum einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme, Pläne (z.B. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan etc.) und Karten und zum anderen durch Geländebegehungen.

Des Weiteren wurde zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 53 – Am Vinnum Felde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II (BÜRO STELZIG 2026) angefertigt.

Als weitere Informationsgrundlage dienten der planzeichnerische Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und die zugehörige Begründung (VIELHABER STADTPLANUNG 2024 & 2026).

Zu einer konkreten Einschätzung der vorhabensbedingten Auswirkungen wird die Anfertigung eines Verkehrs- und Lärmgutachtens auf nachfolgender Bebauungsplanebene empfohlen.

9 Monitoring

Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln und zu beschreiben.

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung von Bauleitplänen auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die entsprechende Gemeinde. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können

10 Zusammenfassung

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Olfen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Vinnum geschaffen werden. Neben der Ausweisung einer Wohnbaufläche, werden im Umfeld zwei Wohnbauflächen zurückgenommen und an ihre derzeitige Nutzung, als Fläche für die Landwirtschaft angepasst.

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich der 19. Flächennutzungsplanänderung „Am Vinnumer Felde“. Es liegt im Ortsteil Vinnum der Stadt Olfen und umfasst 3 Änderungsbereiche mit insgesamt circa 2,1 ha Fläche in der Gemarkung Olfen-Kirchspiel.

Das Plangebiet kann in folgende drei Teilbereiche gegliedert werden (Abbildung 2):

- Teilbereich 1: Rücknahme von Wohnbaufläche 4.570 m²
- Teilbereich 2: Ausweisung von Wohnbaufläche 12.210 m²
- Teilbereich 3: Rücknahme von Wohnbaufläche 4.340 m²

Für das Vorhaben muss der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Am Vinnumer Felde“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der wirksame FNP der Stadt Olfen stellt den als Ackerland genutzten Teilbereich 2 (12.210 m²) als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dar und die ebenfalls als Ackerland genutzten Teilbereiche 1 und 3 (4.570 m² und 4.340 m²) als „Wohnbaufläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dar.

Im Zuge der 19. Flächennutzungsplanänderung werden die Teilbereiche 1 und 3 der bestehenden Nutzung angepasst und dementsprechend als „Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) dargestellt. Teilbereich 2 wird hingegen als „Wohnbaufläche“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) ausgewiesen. Insgesamt werden 8.910 m² Wohnbaufläche zurückgenommen und im Gegenzug 12.210 m² neue Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Vergleich zur derzeitigen Situation erhöht sich die dargestellte Wohnbaufläche folglich um ca. 3.300 m².

Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung kommt es in den beiden Teilbereichen 1 und 3 zu keiner Veränderung der tatsächlichen Nutzung und somit zu keinen veränderten Umweltauswirkungen. Es kommt lediglich zu einer Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan an die aktuelle Nutzung. Eine zukünftige städtebauliche Entwicklung wird dort planerisch nicht mehr möglich sein.

Im Gegenzug wird durch die Flächennutzungsplanänderung in Teilbereich 2 zukünftig eine Bebauung mit Wohnnutzung möglich gemacht. Die daraus resultierenden veränderten Umweltauswirkungen auf verschiedene Schutzgüter wurden in diesem Gutachten beschrieben und bewertet. Als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter wurde der aktuelle Umweltzustand der vorhandenen Biotope als Ausgangszustand angenommen.

Durch die 19. Änderung des Flächennutzungsplans werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen.

Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt; Wasser; Klima; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung; Kultur- und sonstige Sachgüter, Landschaft) und mittel (Fläche, Boden) eingestuft.

Für die Schutzgüter wird unter Berücksichtigung von bestehenden Vorbelastungen sowie bei Durchführung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Es kommt somit zu einer zusätzlichen Ausweisung von Wohnbaufläche von 3.300 m² im Vergleich zum bereits genehmigten Planstand.

Die Notwendigkeit von Kompensationsmaßnahmen auf Bauleitplanebene ist sehr wahrscheinlich. Der Kompensationsbedarf für die konkrete Planung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Detail ermittelt.

Aufgestellt, Soest, im März 2026



(Volker Stelzig)



BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung |

www.buero-stelzig.de info@buero-stelzig.de
Burghofstraße 6 Dahlweg 112
59494 Soest 48153 Münster
02921 3619-0 0251 2031895-0

11 Literatur

- BÜRO STELZIG (2026): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Vinnummer Felde“ Stadt Olfen. Soest.
- BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO) (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- BUNDESAMT FÜR KARTOGRAFIE UND GEODÄSIE (2026): Starkregengefahrenhinweiskarte NRW. Online unter: https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw. Zuletzt abgerufen am: 24.02.2026.
- BUNDESVERBAND BODEN (BVB) (2013): BVB-Merkblatt Band 2: Bodenkundliche Baubegleitung BBB. Leitfaden für die Praxis. Berlin.
- ELEKTRONISCHES WASSERWIRTSCHAFTLICHES VERBUNDSYSTEM FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG NRW [ELWAS NRW] (2026): Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (abgerufen am 24.02.2026).
- GEOBASIS NRW (2026): Topografisches Informationsmanagement NRW (TIM online). Freizeitinformationen/Wanderwege. Online unter: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/?bg=base-mapDE_grau&bbox=365819,5664103,375137,5669737¢er=370478,5666920&wms=https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_tfis,nw_tfis&legend=true (abgerufen am 24.02.2026).
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2024): IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 – WMS. Krefeld. Online unter: <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> (zuletzt abgerufen am 24.02.2026).
- INGENIEURBÜRO RICHTERS & HÜLS (2026): Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Beurteilung der Geräuschimmissionen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Vinnummer Felde“ in 59399 Olfen. Ahaus.
- KREIS COESFELD (2020a): Festsetzungen des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade (Blatt Süd). Entwurf Mai 2020.
- KREIS COESFELD (2020b): Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade (Blatt Süd). Entwurf Mai 2020.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND KLIMA NRW [LANUK NRW] (2018a): Klimaatlas. Klimaanalyse Nordrhein-Westfalen. LANUK-Fachbericht 86. Online unter: https://www.LANUK.nrw.de/fileadmin/LANUKpubl/3_fachberichte/Fachbericht_86_gesichert.pdf (abgerufen am 24.02.2026).
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND KLIMA NRW [LANUK NRW] (2018b): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/index.html?feld=Analyse¶m=Klimatopkarte> (abgerufen am 24.02.2026).

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND KLIMA NRW [LANUK NRW] (2026): Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS). Online unter: <https://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/start> (zuletzt abgerufen am 23.02.2026).

LANDESENTWICKLUNGSPLAN NRW [LEP NRW] (2020): Geltender Landesentwicklungsplan NRW.

LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE [LWL] (2010): kulturlandschaftlichen Fachbeitrag Münsterland (Blatt 4).

REGIONALRAT MÜNSTER (2014): REGIONALPLAN MÜNSTERLAND. BEKANNTMACHUNG AM 27.06.2024.

RÖSSLER, M.; DOPPLER, W.; FURRER, R.; HAUPT, H.; SCHMID, H.; SCHNEIDER, A.; STEIOF, K. & C.

WEGWORTH (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. Auflage. Sempach.

VIELHABER STADTPLANUNG (2024): Zeichnerische Darstellung zum Vorentwurf Stadt Olfen 19. Änderung des Flächennutzungsplans „Am Vinnum Felde“. Stand 23.02.2024. Arnsberg.

VIELHABER STADTPLANUNG (2026): Begründung zum städtebaulichen Vorentwurf Stadt Olfen Bebauungsplan Nr. 53 "Am Vinnum Felde". Stand 31.03.2026. Arnsberg.