

STADT OLFEN

19. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

BEARBEITUNGSSTAND DER PLANZEICHNUNG: 24.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Ortsteil Vinum	3
2	Anlass der Planung	3
3	Vorgaben des Dorffinnenentwicklungskonzeptes	4
4	Bedarfsanalyse - Größe des geplanten Wohngebiets	4
5	Standortmerkmale des geplanten Wohngebiets "Am Vinner Felde"	5
6	Planungsrechtliche Situation – Planungserfordernis	6
6.1	Regionalplan Westmünsterland	6
6.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	7
6.3	Verbindliche Bauleitplanung – Klarstellungssatzung	8
7	Änderungsbereiche: Bisherige und geplante Darstellungen	8
7.1	Ausgangssituation	8
7.2	Bisherige und geplante Darstellungen in den Änderungsbereichen	9
8	Erschließung / Ver- und Entsorgung	10
8.1	Erschließung	10
8.2	Versorgung	10
8.3	Entsorgung	10
9	Berücksichtigung umweltbezogener Belange	11
9.1	Umweltbericht	11
9.2	Artenschutz	11
9.3	Immissionen	11
9.4	Hochwasser / Starkregen	12
9.5	Klima / Kleinklima	15
9.6	Boden	15
10	Altlasten	15
11	Denkmalschutz	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1:	Lage des geplanten Wohngebiets im Siedlungszusammenhang	5
Abbildung 2:	Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplans	6
Abbildung 3:	Darstellungen des wirksamen FNP im Bereich des geplanten Wohngebiets	7
Abbildung 4:	Übersicht über Bebauungspläne und Satzungen (Stand 09.2023)	8
Abbildung 5:	Überblick über die Flächennutzungsplan-Änderungsbereiche	9
Abbildung 6:	Hochwasser-Gefahrenkarte (Geoportal NRW 2024), mittlere Wahrscheinlichkeit HQ100	13
Abbildung 7:	Starkregengefahrenkarte $T_n = 100$ a (Ausschnitt)	13
Abbildung 8:	Starkregengefahrenkarte Extremereignis (Ausschnitt)	14
Abbildung 9:	Starkregenhinweiskarte / extremes Niederschlagsereignis ($h_N = 100$ mm/h)	14

1 Ortsteil Vinum

Neben der Kernstadt und den Bauernschaften ist Vinum der einzige ausgewiesene Ortsteil der Stadt Olfen. Er liegt ca. 4,5 km südöstlich des Stadtkerns und hat knapp 1.000 Einwohner. Sein Siedlungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der "Hauptstraße". Auf historischem Kartenmaterial ist erkennbar, dass es schon Mitte des 19. Jahrhunderts neben der Bebauung an der "Hauptstraße" und der Straße "Im Berg" einen Siedlungsansatz an der "Borker Straße" gegeben hat. Vinum wurde 1975 im Zuge der kommunalen Neugliederung in die Stadt eingemeindet.

Heute weist der Ortsteil mit dem Kindergarten, der Kirche, dem Feuerwehrgerätehaus, den Sportanlagen und der Festwiese eine gute infrastrukturelle Ausstattung auf. Darüber hinaus gibt es eine alteingesessene Gaststätte mit Hotel und zwei Bankfilialen. Der von den Bürgern seit einigen Jahren geführte Dorfladen mit angeschlossenem Café stellt die Versorgung mit den wichtigsten Gütern des täglichen Bedarfs sicher und ist gleichzeitig eine Art "Treffpunkt".

Der ehrenamtlich betriebene Bürgerbus der Stadt Olfen eröffnet mit seinem bedarfsorientierten Angebot auch den weniger mobilen Menschen die Möglichkeit, die Kernstadt mit ihrem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz problemlos zu erreichen. In Vorbereitung ist zudem eine im Stundentakt verkehrende, direkte Linienbusverbindung zwischen der Kernstadt und dem Ortsteil Vinum zum Bahnhof Selm. Damit wird es eine schnelle und attraktive Verbindung nicht nur in die Kernstadt, sondern auch bspw. in Richtung Dortmund geben.

Insgesamt bietet Vinum eine hohe Wohnqualität, was nicht zuletzt im Engagement der Bevölkerung für ihren Ort begründet liegt.

2 Anlass der Planung

Für junge Familien, die den Ortsteil nicht verlassen möchten, ist es derzeit nahezu unmöglich, in Vinum ein Baugrundstück zur Errichtung eines eigenen Wohnhauses oder überhaupt eine angemessene Wohnung zu finden. Gleichermaßen gilt dies aber auch für ältere Menschen, deren Lebenssituation sich zwar geändert hat, die aber weiterhin in "ihrem" Dorf leben möchten. Diese angespannte Situation wurde auch im Rahmen der sehr gut besuchten Bürgerversammlung¹ vorgetragen.

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 Vinum 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.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat dem vorgelegten städtebaulichen Konzept zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets an der "Borker Straße" im Ortsteil Vinum sowie dem Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans in seiner Sitzung am 19.03.2024 zugestimmt. Die Verwaltung wurde mit der Durchführung der

¹ Am 27.05.2024 wurde im Sinne der nach § 3 (1) BauGB vorgesehenen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Bürgerversammlung in der Vinnumer Gaststätte "Mutter Althoff" durchgeführt. Dabei wurden mehr als 70 Anwesenden der städtebauliche Entwurf vorgestellt; offene Fragen wurden erörtert.

Bauleitplanverfahren, der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 "Am Vinner Felde" und der 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, beauftragt.

3 Vorgaben des Dorffinnenentwicklungskonzeptes

Die Stadt Olfen hatte bereits 2016 die Erarbeitung eines Dorffinnenentwicklungskonzeptes (DIEK) für den Ortsteil Vinnum in Auftrag gegeben. Ziel war es, unter Beteiligung der Bevölkerung für verschiedene Handlungsfelder Entwicklungslinien und Maßnahmen aufzuzeigen. Die Auftaktveranstaltung fand in Form eines Bürgerworkshops am 19.09.2016 statt, der Abschlussbericht wurde schließlich im Juli 2017 fertig gestellt.

Der Rat der Stadt Olfen hat in seiner Sitzung am 11. Juli 2017 das DIEK als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 (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.

4 Bedarfsanalyse - Größe des geplanten Wohngebiets

Der offensichtliche Wohnbauflächenbedarf im Ortsteil Vinnum wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans quantitativ beziffert. Das Dortmunder Büro SSR wurde von der Stadt Olfen beauftragt, eine Ermittlung des Wohnungsbedarfs – und hier geht es um den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung – auf Grundlage einer anerkannten, praxiserprobten Methodik durchzuführen. Das Ergebnis der Untersuchung² lautet u.a.: *"Unter Berücksichtigung der anhaltenden Wohnungsnachfrage und der Rolle qualitativer Wohnungsmarktaspekte, unter Würdigung des hohen Orts- teilbezugs der ortsansässigen Bevölkerung und der Konkurrenzsituation am Gebrauchtimmobilienmarkt wird für die Ortslage des Ortsteils Vinnum der Bau von mindestens 20 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2030 und weiteren 20 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2035 empfohlen."* Die Untersuchung ist Anlage dieser Begründung.

Das der Bauleitplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von 23 Baugrundstücken für die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit jeweils bis zu zwei Wohnung vor. Zusätzlich bietet eine fast 3.000 m² große Teilfläche Optionen zur Errichtung von voraussichtlich zwei Mehrfamilienhäusern moderater und somit dem "Dorf" angepasster Größenordnung. Angesichts der im Vergleich zu Doppelhäusern sehr viel stärkeren Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist davon auszugehen, dass im 1,83 ha großen Plangebiet³ ca. 40 neue Wohnungen für den Ortsteil Vinnum realisiert werden. Der Dichtewert (Zahl der Wohnungen je Hektar) wird mit

² Schulten Stadt- und Raumentwicklung (SSR): "Wohnungsbedarf in Vinnum"; Rheinlanddamm 8, 44139 Dortmund; August / Dezember 2025

³ Nicht berücksichtigt ist hier die in die Planung einbezogene Parzelle der Kreisstraße (Borker Straße, 896 m²), welche – bis auf den Einmündungsbereich – nicht verändert wird.

größter Wahrscheinlichkeit über 22 und damit über dem im LEP NRW aufgeführten unteren Dichtewert von 20 WE/ha für sehr dünn besiedelte Gemeinden liegen.

5 Standortmerkmale des geplanten Wohngebiets "Am Vinner Felde"

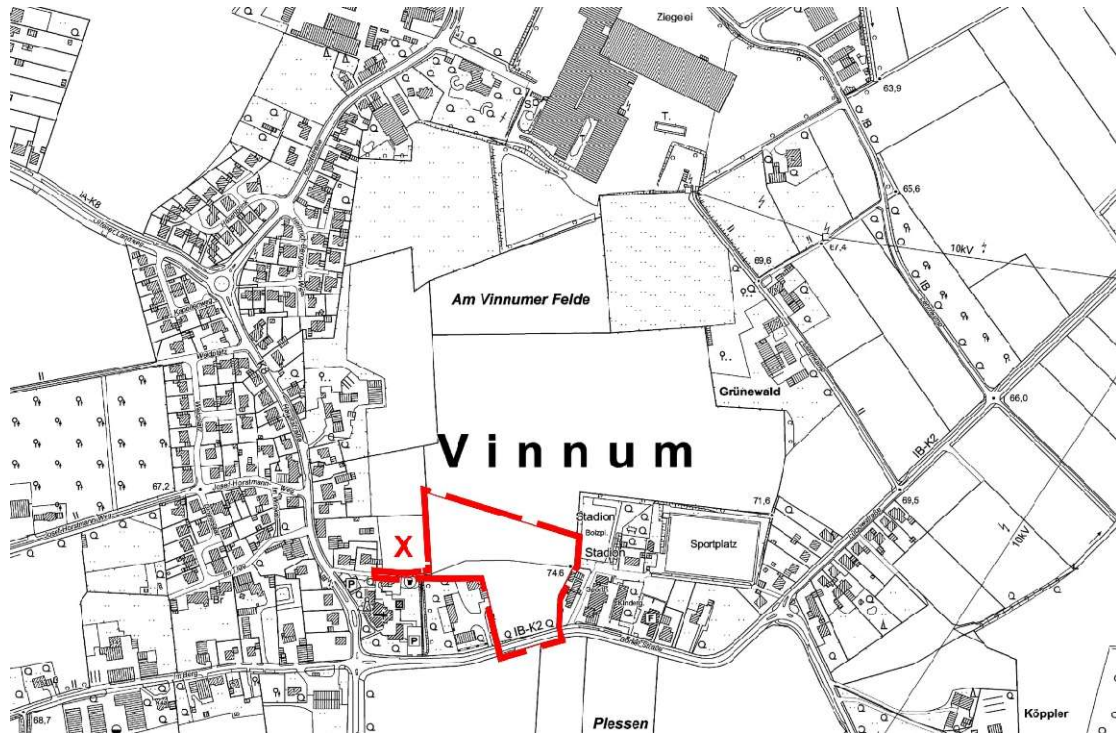


Abbildung 1: Lage des geplanten Wohngebiets im Siedlungszusammenhang

Das neue Wohngebiet "Am Vinner Felde" soll unmittelbar nördlich der "Borker Straße" entwickelt werden. Aufgrund der Struktur (Lage der gewerblich nutzbaren Flächen) und geringen Größe (Abgrenzung Siedlungsraum / Freiraum) des Ortsteils Vinnum ist zu einem sehr frühen Zeitpunkt deutlich geworden, dass keine andere Fläche eine derart gute Eignung für eine Wohnnutzung aufweist. Die Beschreibung und Erörterung von Alternativstandorten erfolgt daher in diesem Zusammenhang nicht. Folgende Merkmale sind für die Standortwahl entscheidend:

- a. 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.
- b. 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 Ortsteils und einer engeren Vernetzung der Strukturen beitragen.

- c. Die nördlich des Kirchgrundstücks 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.
- d. 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 Gewerbebestandort statt.
- e. 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.

6 Planungsrechtliche Situation – Planungserfordernis

6.1 Regionalplan Westmünsterland

Der Regionalplan für das Münsterland ist seit dem 27.06.2014 und der Sachliche Teil Energie seit dem 16.02.2016 wirksam. Die jüngste Änderung ist am 17.04.2025 rechtswirksam geworden.

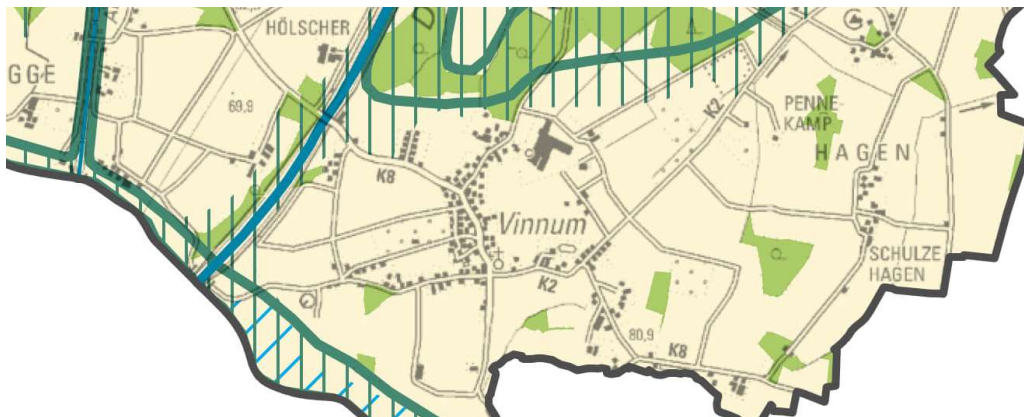


Abbildung 2: Ausschnitt aus den zeichnerischen Darstellungen des wirksamen Regionalplans

Die Siedlungsflächen des Ortsteils Vinnum liegen innerhalb der in hellgelber Farbe angelegten Darstellung "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" des Regionalplans.

Aufgrund seiner geringen Einwohnerzahl ist der Ortsteil Vinnum im Regionalplan nicht als Siedlungsbereich dargestellt, sondern wird vom Planzeichen "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" erfasst. Die Landesplanung gibt vor, dass die Siedlungsentwicklung in solchen kleineren Ortsteilen am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu

⁴ Der Bereich ist in Abbildung 1 mit einem roten Kreuz markiert.

orientieren ist. Eine Neuausweisung von Wohnbauflächen muss somit in ihrem Umfang angemessen sein in Bezug auf die Größe und strukturelle Ausstattung des Ortsteils.

Die Ziele 2-3 und 6.1-1 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP) sowie Ziel III.1-3 des Regionalplans werden mit der Planung beachtet. Wie in Kapitel 4 dieser Begründung erläutert, handelt es sich um eine auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung ausgerichtete Wohnbauflächenentwicklung. In Kapitel 7.2.3 ist der beabsichtigte "Flächentausch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung tabellarisch verdeutlicht: Zwei bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen werden wieder dem Freiraum zugeführt, so dass mit der Planung insgesamt ein Zuwachs des Siedlungsraums von lediglich 3.300 m² verbunden sein wird.

Der Grundsatz 6.1-2 in Verbindung mit Grundsatz III.2-1 des LEP NRW – flächensparende Siedlungsentwicklung – wird im Plangebiet aufgegriffen: Die im städtebaulichen Konzept und im daraus entwickelten Bebauungsplan dargestellten 23 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhäuser haben im Schnitt eine Größe von ca. 450 m²; hinzu kommt eine Fläche von ca. 2.960 m², auf der die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant ist. Bei einer Gesamtfläche des zukünftigen Wohngebiets von ca. 1,8 ha wird somit die Realisierung von ungefähr 40 neuen Wohnungen erwartet. Der Dichtewert (Zahl der Wohnungen je Hektar) wird damit deutlich über dem im LEP NRW aufgeführten unteren Wert von 20 WE/ha für sehr dünn besiedelte Gemeinden liegen.

Gemäß Grundsatz II.3-1 des Regionalplans sollen kulturhistorisch charakteristische Siedlungs- und Freiraumstrukturen, die das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise bestimmen bzw. durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufgewertet werden können, planerisch gesichert und in ihrer Funktion erhalten und entwickelt werden. Dieser Grundsatz wird insofern beachtet, als die den Ortsteil Vinnum prägenden Strukturen mit Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt werden. Das zukünftige Wohngebiet wird zwischen diversen Strukturen entwickelt, einer landwirtschaftlichen Hofstelle und der aus kulturhistorischer Sicht nicht relevanten inhomogenen Bebauung im östlichen Teil der Ortslage. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass die Gebäude am Ortsrand keine das Ortsbild störende Fernwirkung entfalten. Ein Vordringen in das südlich der "Borker Straße" sich öffnende Umland wird durch die Planung nicht befördert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können weitgehend ausgeschlossen werden.

6.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

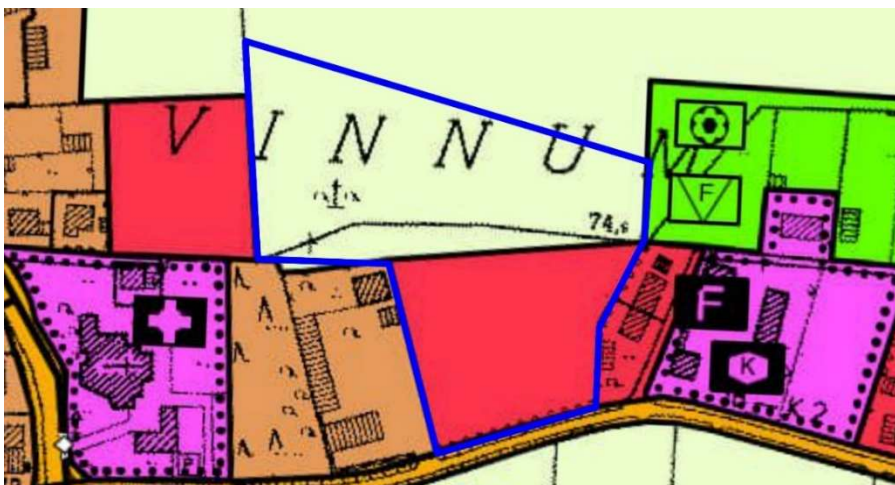


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen FNP im Bereich des geplanten Wohngebiets
Die blaue Linie umfährt den Bereich, in dem die Entwicklung des Wohngebiets geplant ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Olfen stellt den südlichen Teil des Plangebiets als "Wohnbaufläche" dar. Demgegenüber ist der nördliche Teilbereich entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist die Änderung der Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche".

6.3 Verbindliche Bauleitplanung – Klarstellungssatzung

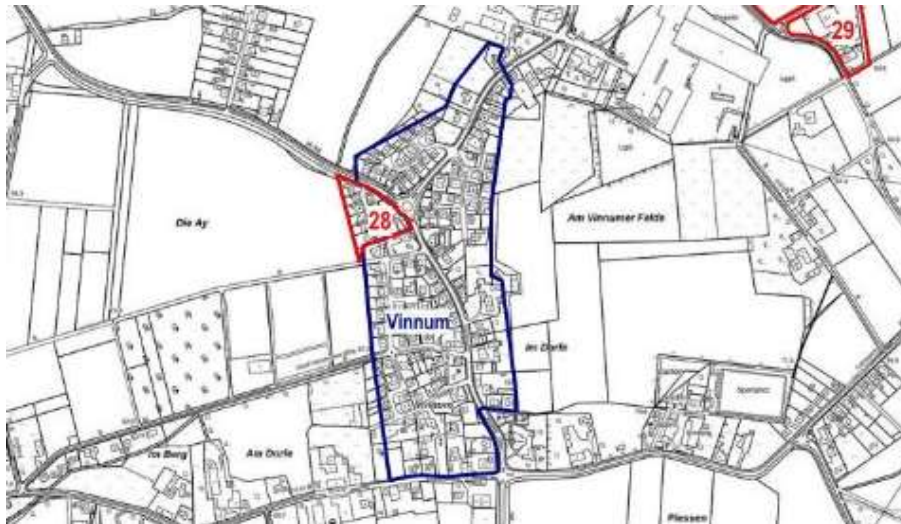


Abbildung 4: Übersicht über Bebauungspläne und Satzungen (Stand 09.2023)

Rot markiert sind die Flächen, für die rechtskräftige Bebauungspläne existieren; die blaue Linie gibt die gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB im Jahr 1978 per Satzung festgelegten Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wieder.

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.

7 **Änderungsbereiche: Bisherige und geplante Darstellungen**

7.1 Ausgangssituation

Für den Ortsteil Vinnum stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan zwei Bereiche als "Wohnbauflächen" dar, die aus verschiedenen Gründen bislang und auch in absehbarer Zeit nicht für die Entwicklung von Baugrundstücken genutzt werden. Diese ungenutzten "Wohnbauflächen" sind wegen der Vorgabe der Landes- und Regionalplanung problematisch. In kleineren Orten können umfangreiche Reserveflächen, die nicht genutzt werden, die Ausweisung neuer Wohnbauflächen blockieren. Insgesamt soll die Wohnbauflächenentwicklung in den Dörfern auf ein angemessenes Maß, bezogen auf den Eigenbedarf der ansässigen Bevölkerung, begrenzt werden.

Aus diesem Grund erfolgt bezüglich der Darstellungen des Flächennutzungsplans ein "Flächentausch": Während die in untenstehender Abbildung mit "2" gekennzeichnete Teilfläche als "Wohnbaufläche" ausgewiesen werden soll, werden die beiden nicht zu

entwickelnden und mit "1" und "3" gekennzeichneten "Wohnbauflächen" im Gegenzug in die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" überführt.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst dementsprechend zwei Änderungsbereiche:

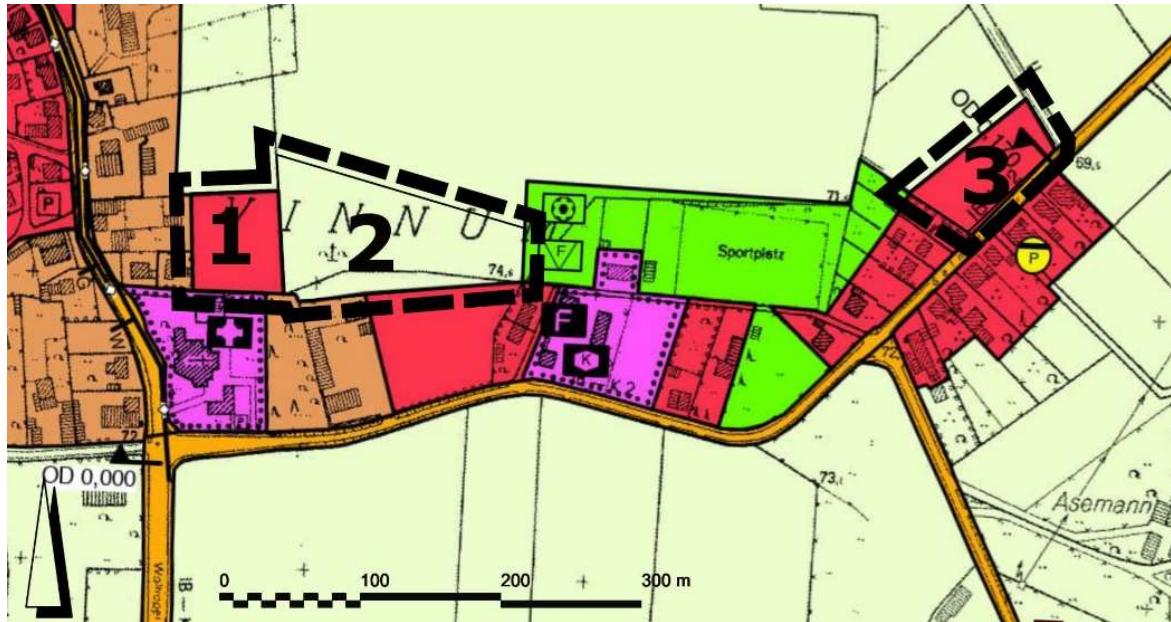


Abbildung 5: Überblick über die Flächennutzungsplan-Änderungsbereiche

Der westlich gelegene Änderungsbereich wird aus den mit "1" und "2" bezeichneten Teilflächen gebildet, während der östlich gelegene Änderungsbereich mit der Ziffer "3" gekennzeichnet ist.

7.2 Bisherige und geplante Darstellungen in den Änderungsbereichen

7.2.1 Westlich gelegener Änderungsbereich

Der westlich gelegene Änderungsbereich umfasst die in Abbildung 5 mit "1" und "2" bezeichneten Teilflächen. Der ca. 4.570 m² große Bereich "1" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Er bleibt jedoch im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets "Am Vinner Felde" unberücksichtigt.⁵

Demzufolge wird die Fläche im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans aus der Wohnbauflächenreserve herausgenommen und in die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB überführt.

Der mit "2" bezeichnete Teilbereich umfasst ca. 12.210 m² und ist, wie Abbildung 3 zeigt, Gegenstand der aktuellen Wohngebietsplanung. Die derzeitige Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" wird dementsprechend in die Darstellung "Wohnbaufläche" geändert.

7.2.2 Östlich gelegener Änderungsbereich

Die im Osten des Siedlungszusammenhangs am Ortsausgang Richtung Selm gelegene und mit "3" bezeichnete Fläche ist ca. 4.340 m² groß. Dieser Bereich an der "Lützowstraße" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" dargestellt. Sie soll aber wegen ihrer Ortsrandlage und der relativ großen Entfernung zum

⁵ Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 5, Buchstabe c!

Ortskern nicht für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Die Nutzung dieser Fläche als Wohngebiet wird von den Zielformulierungen des DIEK nicht gestützt.

Im Zuge der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher auch diese Fläche aus der Wohnbauflächenreserve herausgenommen und als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

7.2.3 Moderate Vergrößerung der Wohnbauflächenreserve

Die Bilanz dieser Flächennutzungsplanänderung stellt sich dementsprechend wie folgt dar:

	Größe der Teilfläche	Bisherige Darstellung	Geplante Darstellung
Teilfläche 1	4.570 m ²	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft
Teilfläche 2	12.210 m ²	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche
Teilfläche 3	4.340 m ²	Wohnbaufläche	Fläche für die Landwirtschaft

	Bisherige Darstellung	Geplante Darstellung
Wohnbauflächen, Summe	8.910 m ²	12.210 m ²

Der Ortsteil Vinnum wird nach Änderung des Flächennutzungsplans über zusätzliche Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 3.300 m² verfügen.

Die an der "Borker Straße" im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellte Wohnbauflächenreserve (6.450 m²) bildet zusammen mit der Teilfläche "2" ein ca. 18.660 m² großes Areal, welches für die Entwicklung des neuen Wohngebiets "Am Vinner Felde" in Anspruch genommen werden soll.

8 Erschließung / Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung

Die Anbindung des geplanten Wohngebiets an das örtliche Verkehrsnetz kann unmittelbar an die südlich verlaufende "Borker Straße" erfolgen. Darüber hinaus besteht eine direkte Wegeverbindung zu den östlich gelegenen Gemeinbedarfsflächen. Eine attraktive Fuß- und Radwegeachse soll das Plangebiet zukünftig in West-Ost-Richtung queren und den Bereich um die Kirche mit den östlich gelegenen Infrastruktureinrichtungen verbinden.

8.2 Versorgung

Die Versorgung des Wohngebiets mit Trinkwasser kann durch Anschluss an das vorhandene Netz erfolgen.

8.3 Entsorgung

Das im Ortsteil Vinnum anfallende Abwasser wird derzeit nahezu vollständig im Mischsystem entsorgt. Auch für das geplante Wohngebiet fand bereits in der 6. und 7. Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes der Stadt Olfen das Mischsystem Berücksichtigung. Aufgrund der ungünstigen Vorflutsituation sowie des guten baulichen, betrieblichen und hydraulischen Zustands des Mischwasserkanals und nicht zuletzt

wegen des damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Aufwandes soll für das Plangebiet keine Umstellung auf ein Trennsystem erfolgen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine wasserwirtschaftliche Voruntersuchung⁶ erarbeitet, die die Machbarkeit bzw. hydraulische Verträglichkeit eines Anschlusses an das vorhandene Mischsystem belegt. Die Festsetzungen und Hinweise des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans beinhalten zudem Maßnahmen zur Entlastung der Kanalisation.

Die wasserwirtschaftliche Untersuchung ist der Begründung zum im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

9 Berücksichtigung umweltbezogener Belange

9.1 Umweltbericht

Ein Umweltbericht wurde vom Soester Büro Stelzig erarbeitet.⁷ Darin werden die Auswirkungen einer Umsetzung der Planung auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die beabsichtigten Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind; bedingt ist diese Einstufung auch durch die Überführung von zwei bisher als "Wohnbauflächen" dargestellten Bereichen in die Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft".

Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ist Anlage dieser Begründung.

Die Eingriffsbilanzierung für den Bereich der zukünftigen Wohnnutzung wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

9.2 Artenschutz

Die Überprüfung der Planung aus Sicht des Artenschutzes erfolgte auf Grundlage des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans. Das Büro Stelzig stellt im Fachbeitrag⁸ fest, dass die Umsetzung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn bestimmte Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung zum im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

9.3 Immissionen

9.3.1 Geräuschemissionen

Die Stadt Olfen hat im Rahmen der Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die auf das Plangebiet möglicherweise einwirkenden Geräuschemissionen zu prognostizieren, zu bewerten und schließlich Empfehlungen für planungsrechtliche Festsetzungen zum Schallschutz zu erarbeiten.

Untersucht wurden die vom öffentlichen Straßenverkehr der "Borker Straße" ausgehenden Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets, aber auch die infolge

⁶ "Bauleitplanung Stadt Olfen / B.-Plan Nr. 53 'Am Vinnum Felde' / Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung"; HI Nord Planungsgesellschaft mbH, Rheiner Landstraße 9, 49078 Osnabrück; 19. März 2026

⁷ "Umweltbericht zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Am Vinnum Felde' (OT Vinnum, Stadt Olfen)"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; März 2026

⁸ "Artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Stufe II für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 – Am Vinnum Felde"; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; Stand: März 2026

der Umsetzung der Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsgläuschen im direkten Umfeld des Geltungsbereichs. Auch die im Osten des Gebiets vorhandenen Sportanlagen wurden in das Gutachten eingebunden. Möglicherweise störende Gewerbebetriebe sind in direkter Nachbarschaft zur vorgesehenen Wohnnutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ansässig. Der Bereich der ehemaligen Ziegelei im Norden der Ortslage Vinnum weist eine Entfernung mehr als 350 m zum Plangebiet auf. Für diese Gewerbebranche wird eine Wiedernutzung angestrebt, die zwangsläufig die Aufstellung eines Bebauungsplans voraussetzt. Dabei sind Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebiets hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen zu treffen, die die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzungen berücksichtigen.

Das auf dieser Grundlage erarbeitete Gutachten⁹ kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet, 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht, im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs eingehalten werden. Damit ist im Regelfall von einer guten städtebaulichen Verträglichkeit mit den vorgesehenen Nutzungen auszugehen. Für die Bereiche, in denen Überschreitungen auftreten, wurden im Rahmen der schalltechnischen Bewertung textliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan erarbeitet.

Das schalltechnische Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

9.3.2 Geruchsmissionen

Das Plangebiet ist im Norden und Süden umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Phasenweise auftretende Gerüche aufgrund der Bewirtschaftung von Wiesen oder Äckern sind im ländlichen Raum nicht ungewöhnlich und hinzunehmen. Von den im Umfeld vorhandenen Hofstellen wirken aufgrund ihrer Nutzungsstrukturen keine unzumutbaren Geruchsbelastungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein.

9.4 Hochwasser / Starkregen

9.4.1 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Lippe, zwischen der nördlich in einer Entfernung von mehr als drei Kilometern verlaufenden Stever und dem südlich in einem Abstand von nur ca. einem Kilometer liegenden Flusslauf der Lippe. Es liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets oder eines überschwemmungsgefährdeten Gebiets. Durch den Geltungsbereich bzw. unmittelbar an diesen angrenzend verläuft kein Gewässer.

⁹ "Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Beurteilung der Geräuschmissionen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 'Am Vinnumer Felde' in 59399 Olfen"; Bericht Nr. L-6919-01 vom 28.03.2026; Ingenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus



Abbildung 6: Hochwasser-Gefahrenkarte (Geoportal NRW 2024), mittlere Wahrscheinlichkeit HQ100

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt, dass die Ortslage Vinnum durch ein Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, also durch ein 100-jährliches Hochwasserereignis, nicht gefährdet ist.

9.4.2 Starkregengefahrenkarten der Stadt Olfen

Die Starkregengefahrenkarten der Stadt Olfen weisen für das Plangebiet nur eine geringe Überflutungsgefahr aus, sowohl bei einem seltenen als auch bei einem extremen Starkregenereignis.

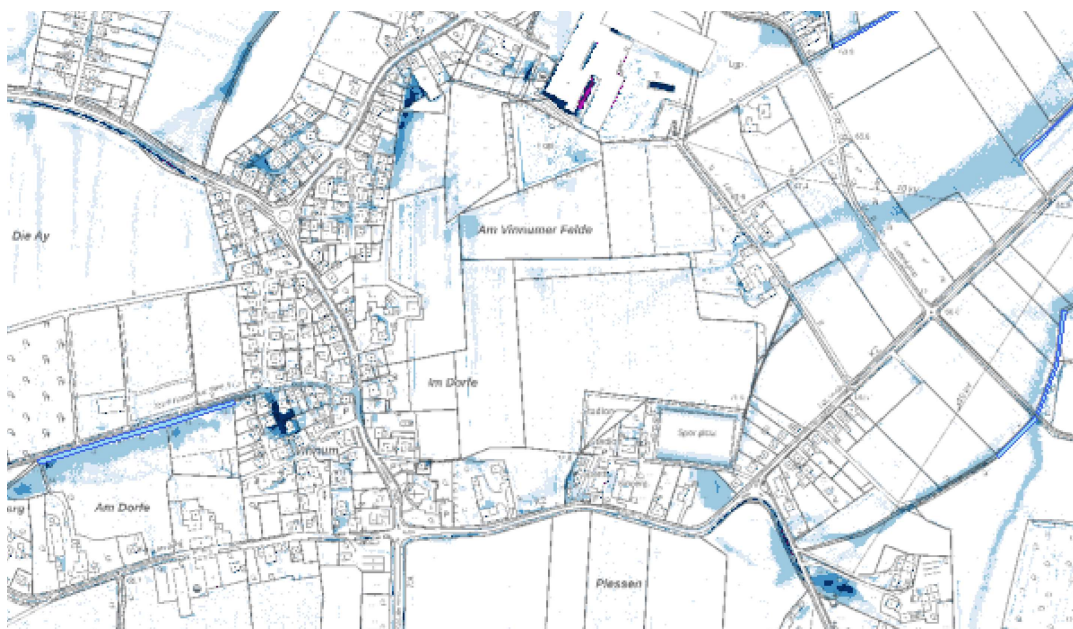


Abbildung 7: Starkregengefahrenkarte $T_n = 100$ a (Ausschnitt)

Quelle: Stadt Olfen, 12.2018; Die Abbildung zeigt die Überflutungen im Fall eines seltenen, hundertjährigen Niederschlagsereignisses (50,5 mm) für die Dauerstufe von einer Stunde.

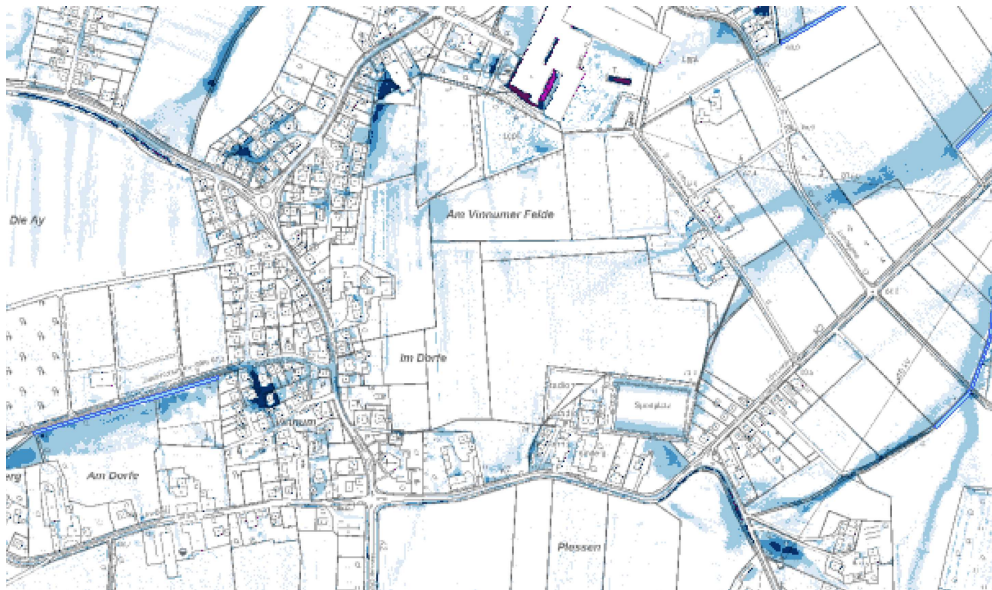


Abbildung 8: Starkregengefahrenkarte Extremereignis (Ausschnitt)

Quelle: Stadt Olfen, 12.2018; Die Abbildung zeigt die Überflutungen im Fall eines extremen Niederschlagsereignisses von 90 mm für die Dauer von 1 h.

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 vergleichbares Bild liefert auch die Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie:

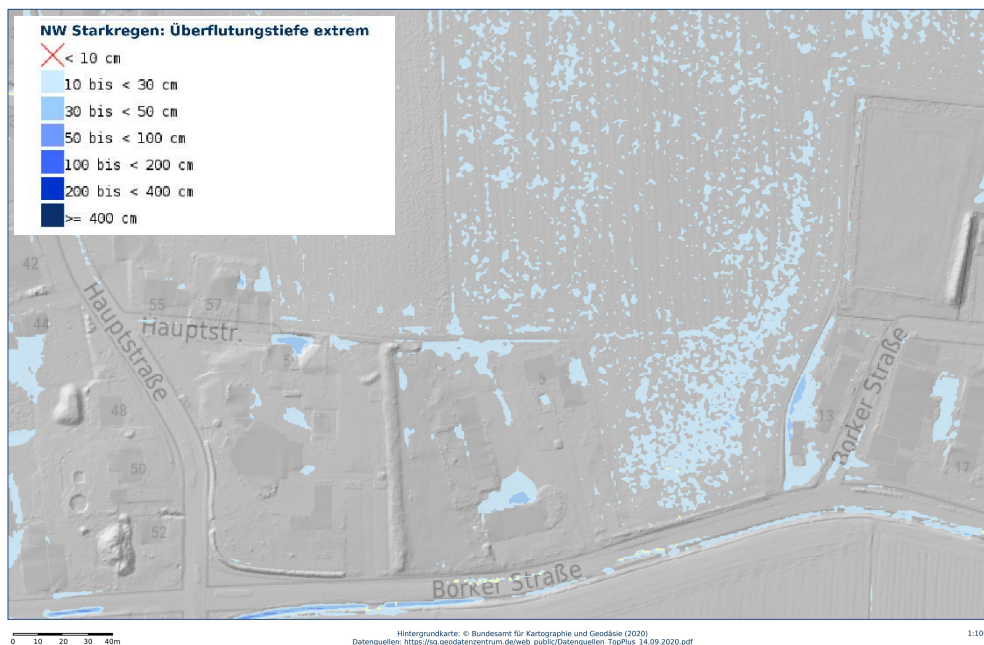


Abbildung 9: Starkregenhinweiskarte / extremes Niederschlagsereignis ($h_N = 100 \text{ mm/h}$)

Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, 2020; Die Abbildung zeigt die Überflutungen im Fall eines extremen Niederschlagsereignisses von 100 mm für die Dauer von 1 h.

9.5 Klima / Kleinklima

Der westlich gelegene Änderungsbereich bereitet die bauliche Nutzung einer bislang intensiv-landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Wegen der damit verbundenen Versiegelung sind Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Die Inanspruchnahme der Agrarflächen wird aufgrund des im Rahmen der Flächennutzungsplanung beabsichtigten "Flächentausches"¹⁰ auf ca. 3.300 m² begrenzt. Auf das regionale oder gar globale Klima wird sich die Planung – isoliert betrachtet – daher nicht auswirken.

9.6 Boden

Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in wohnbauliche Nutzungen löst stets einen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen aus. Die Parzellierung kleiner Grundstücke trägt zur Minderung des Flächenverbrauchs bei. Auch können die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung die negativen Auswirkungen der Bodennutzung in gewissem Maße abschwächen.

Weitergehende Ausführungen zum Schutzgut Boden können dem Umweltbericht, der Anlage dieser Begründung ist, entnommen werden.

10 Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten ist innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung besteht kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen.

11 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist dort nicht bekannt, kann aber nicht ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen (palaeontologie@lwl.org).

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den

¹⁰ Siehe dazu die Ausführungen in Kapitel 7.2.3!

sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW).

Arnsberg, den 30.03.2026

vielhaber stadtplanung · städtebau / Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW
Konrad-von-Bergheim-Weg 25, 59757 Arnsberg

Anlagen:

Wohnungsbedarfsanalyse

Umweltbericht

Schalltechnisches Gutachten