

STADT OLFEN

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLEANS NR. 44  
"FREIZEITANLAGE NATURERLEBNISBAD OLFEN"

**BEGRÜNDUNG**

ZUM BEBAUUNGSPLEAN-ENTWURF MIT BEARBEITUNGSSTAND 11.08.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Lage und Bedeutung des Planungsumfelds im städtebaulichen Kontext.....	4
2	Bebauungsplan "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" - Vorgesichte .....	5
3	Anlass und Erfordernis der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44 .....	6
3.1	Überblick über die Maßnahmen, für die Planungsrecht geschaffen werden soll .....	6
3.2	Errichtung eines Bikeparks.....	6
3.3	Bestehende Hundeauslauffläche.....	7
4	Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung .....	7
4.1	Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs .....	8
4.2	Situation im Bestand .....	8
5	Planungsrechtliche Situation.....	8
5.1	Landes- und Regionalplanung.....	8
5.2	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan.....	9
6	Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.....	9
6.1	Fläche für Sport- und Spielanlagen: Bikepark .....	9
6.2	Öffentliche Grünfläche: Hundeauslaufplatz .....	9
6.3	Öffentliche Grünfläche: Parkanlage .....	10
6.4	Öffentliche Verkehrsflächen.....	10
6.5	Wald .....	10
6.6	Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft .....	10
6.7	Erhalt des Gehölzstreifens im Verlauf der Straße "Alter Postweg" .....	11
7	Nachrichtliche Übernahme .....	11
7.1	"Neue Stever" .....	11
7.2	Boden Denkmal .....	11
8	Ver- und Entsorgung (Energie und Wasser).....	12
9	Berücksichtigung umweltbezogener Belange .....	12
9.1	Umweltbericht – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	12
9.2	Arten Schutz .....	12
9.3	Immissionen .....	12
9.4	Kleinklima / Klima .....	13
9.5	Hochwasserschutz .....	13
10	Altlasten .....	16
11	Denkmalschutz.....	16
11.1	Baudenkmäler.....	16
11.2	Boden Denkmal.....	17

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: "Rahmenplanung Olfener Westen / Füchtelner Mühle" (Ausschnitt) .....	4
Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" (Ausschnitt) .....	5
Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 44, 1. Änderung und Teilaufhebung (Ausschnitt) .....	5
Abbildung 4: Luftbild – Überblick über die geplanten Vorhaben .....	6
Abbildung 5: Topographische Karte mit Geltungsbereichsgrenze.....	7
Abbildung 6: Zeichnerische Festlegungen des wirksamen Regionalplans Münsterland (Ausschnitt) .....	8
Abbildung 7: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Olfen (Ausschnitt).....	9
Abbildung 8: Lage und Abgrenzung des Bodendenkmals "Gräberfeld Naturbad".....	11
Abbildung 9: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Stever, Ausschnitt .....	14
Abbildung 10: Hochwassergefahrenkarte – HQ extrem .....	15
Abbildung 11: Starkregen gefahrenkarte $T_n = 100$ a (Ausschnitt) .....	16
Abbildung 12: Starkregen gefahrenkarte Extremereignis (Ausschnitt) .....	16

## 1 Lage und Bedeutung des Planungsumfelds im städtebaulichen Kontext

Hintergrund der Planungen im Umfeld des Naturbads ist unter anderem ein städtebauliches Entwicklungskonzept ("Städtebauliche Rahmenplanung Olfener Westen"), welches der Rat der Stadt Olfen schon 2019 beschlossen hatte. Als ein wesentliches Ziel wird darin die Aufwertung des sich entlang der "Kökelsumer Straße" erstreckenden Areals zwischen der "Füchtelner Mühle" im Norden und dem "Alleeweg" im Südosten ausgeführt. Der Fokus liegt dabei auf Aspekten der Naherholung und des Tourismus.



Abbildung 1: "Rahmenplanung Olfener Westen / Füchtelner Mühle" (Ausschnitt)

Finale Fassung, Stand: 22.01.2019, © farwick + grote Architekten BDA Stadtplaner PartmbB; van-Delden-Straße 15, 48683 Ahaus

## 2 Bebauungsplan "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" - Vorgeschichte



Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" (Ausschnitt)

Der Bebauungsplan Nr. 44 hat 2008 Rechtskraft erlangt.

Der 2008 aufgestellte Bebauungsplan "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" sieht neben dem Bau eines Naturbads mit den zugehörigen Infrastruktur- und Erschließungsanlagen die Anlage eines Campingplatzes im nordwestlichen Teil seines Geltungsbereichs vor.

Das Naturbad wurde auf Grundlage dieser Planung realisiert. Das Vorhaben "Campingplatz" wurde zwischenzeitlich verworfen.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 44, 1. Änderung und Teilaufhebung (Ausschnitt)

Die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 44 hat 2024 Rechtskraft erlangt. Der überwiegende Teil der Naturbadfläche bleibt von der Planung unberührt und ist daher nicht Bestandteil des hier abgebildeten Änderungsplans

Der Rat der Stadt Olfen hat die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 44 "Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen" in seiner Sitzung am 21.03.2024 beschlossen.

Damit wurde der Bebauungsplan Nr. 44 entsprechend der 2019 entwickelten "Städtebaulichen Rahmenplanung Olfener Westen" grundlegend geändert. Auf die Festsetzung eines Campingplatzes wurde verzichtet. Für die nördlich gelegenen Flächen wurden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Hotels und eines Wohnmobilstellplatzes geschaffen. Die Festsetzungen für den südwestlichen Teilbereich wurden ersatzlos aufgehoben. Somit bleibt diese Teilfläche auch zukünftig der Landwirtschaft vorbehalten.

### **3 Anlass und Erfordernis der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44**

#### **3.1 Überblick über die Maßnahmen, für die Planungsrecht geschaffen werden soll**

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Angebot vorhandener Freizeitanlagen zu ergänzen bzw. städtebaulich einzubinden.

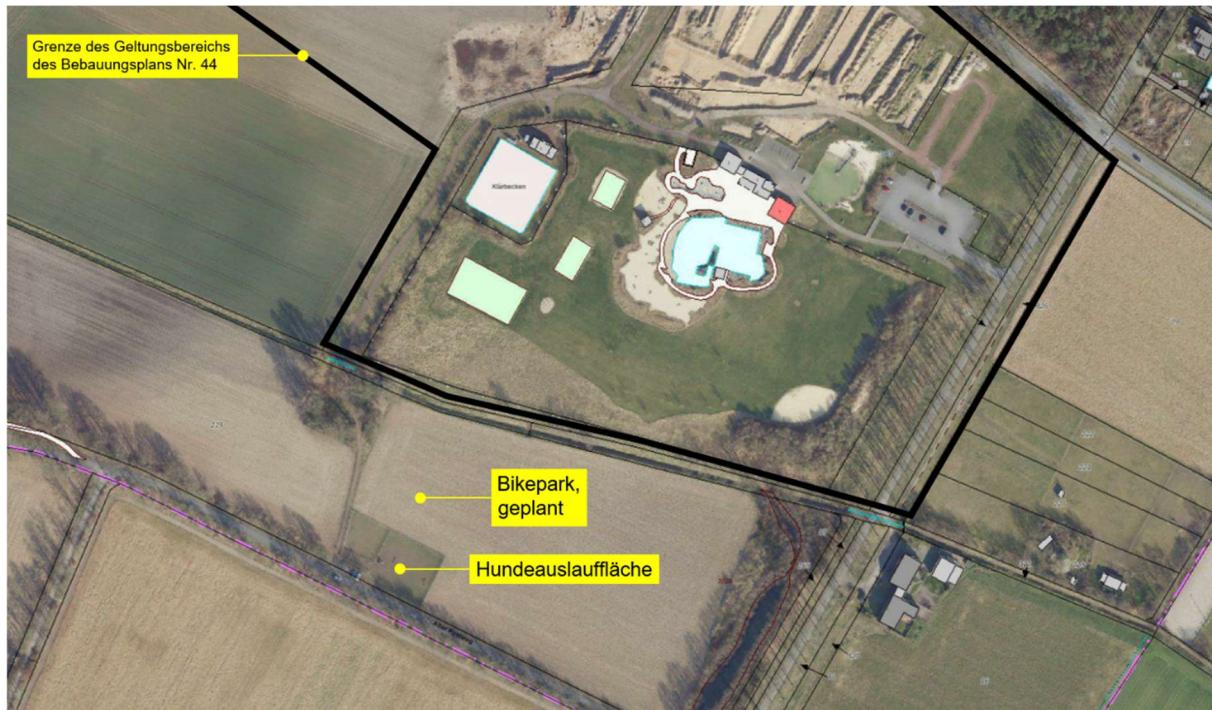


Abbildung 4: Luftbild – Überblick über die geplanten Vorhaben

Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) / Open Data / eigene Bearbeitung

Die schwarze Linie gibt den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 wieder. (Zum Zeitpunkt der Aufnahme des Luftbilds wurden Bodenschürfungen zur Erkundung des Vorkommens von Bodendenkmälern vorgenommen.)

#### **3.2 Errichtung eines Bikeparks**

Mit Anlage eines Bikeparks soll das Spektrum attraktiver Sport- und Bewegungsangebote im Stadtgebiet ausgeweitet werden. Bislang wird auf einer im benachbarten Sternbusch sukzessive in Eigenregie angelegten Anlage gefahren. Diese erfüllt nicht die gewünschten Sicherheitsstandards und ist auch aufgrund ihrer Lage inmitten des Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiets kritisch zu sehen.

Während sich nordöstlich der Innenstadt bereits ein Skatepark befindet, soll nun ein Bikepark im Nahbereich des Naturbads realisiert werden. Der Standort an der regional bedeutsamen Radwegeverbindung "Alter Postweg" ist sowohl aus dem Stadtgebiet als auch aus dem Umland sehr gut erreichbar. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat sich in seiner Sitzung am 01.02.2022 einstimmig für diese Fläche ausgesprochen. Für den Bau des Bikeparks sind Fördermittel des EU-Programms LEADER zugesagt.

Die Anlage kann im Außenbereich nicht als privilegiertes Vorhaben i.S.v. § 35 (1) BauGB genehmigt werden. Dementsprechend sind die planungsrechtlichen Grundlagen durch

Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen.

### 3.3 Bestehende Hundeauslauffläche

Aufgrund des vermehrt vorgetragenen Bedarfs wurden schon im Jahr 2021 in Olfen zwei Hundeauslaufflächen eingerichtet. Den Beschluss dazu hatte der Bau- und Umweltausschuss der Stadt nach erfolgter Bürgerbeteiligung am 25.08.2020 gefasst. Im Osten der Innenstadt wurde ein Hundeplatz an der Dreibogenbrücke umzäunt. Darüber hinaus steht Interessierten südlich des Naturbads, unmittelbar am "Alten Postweg" gelegen, eine ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Freilauffläche mit einigen Parkplätzen zur Verfügung. Der Bereich ist in obiger Abbildung 4 gut erkennbar.

Der vorhandene Hundeplatz wird in den Geltungsbereich der Bauleitpläne eingebunden. Dadurch kann eine bessere Einbettung in den Landschaftsraum vorgeschrieben und der Standort planungsrechtlich gesichert werden.

## 4 Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung

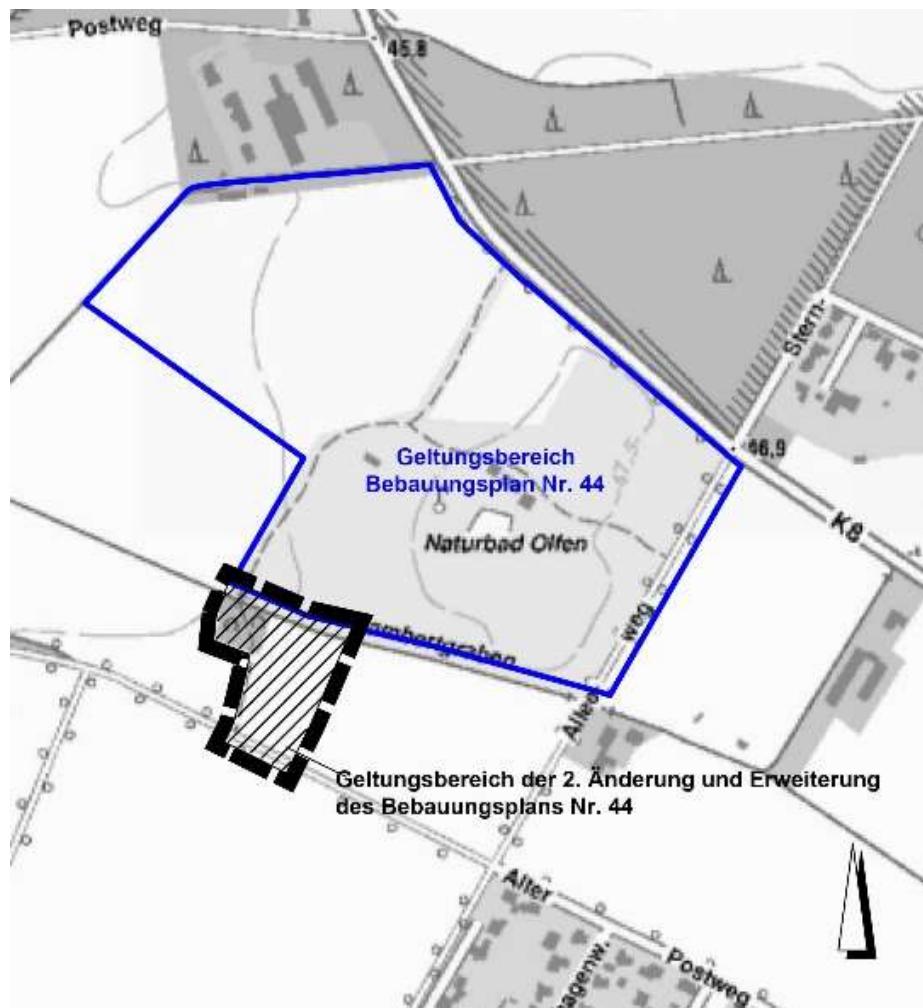


Abbildung 5: Topographische Karte mit Geltungsbereichsgrenze

Quelle: Geoportal NRW / eigene Bearbeitung

Die blaue, durchgezogene Linie umfährt die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist mit schwarzer Strichellinie dargestellt.

#### 4.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der Erweiterungsbereich befindet sich südlich der Fläche des Naturbads und schließt unmittelbar an den Ursprungsplan an. Er liegt in der Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 5 und umfasst Teile der Flurstücke 239, 265, 303 und 311. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.600 m<sup>2</sup>.

#### 4.2 Situation im Bestand

Im Nordwesten überlagert der Erweiterungsbereich ein kleines Waldstück, an der Straße "Alter Postweg" den dortigen Hundeauslaufplatz. Im Übrigen stellt sich das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. (siehe Abbildung 4).

### 5 Planungsrechtliche Situation

#### 5.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan hat in den letzten Jahren ein Änderungsverfahren durchlaufen. Die Änderung ist am 31. März 2025 vom Regionalrat Münster festgestellt und am 16. April 2025 wirksam geworden. Die Flächen dieser Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung sind nicht unmittelbar von den Änderungen betroffen.

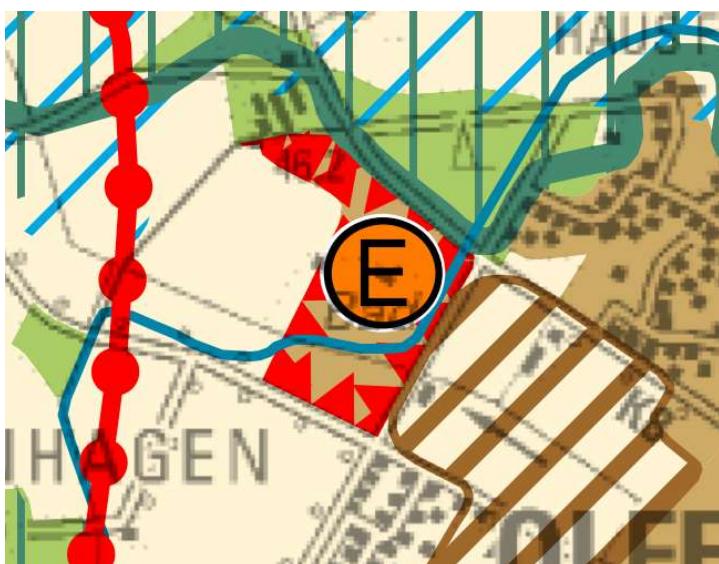


Abbildung 6: Zeichnerische Festlegungen des wirksamen Regionalplans Münsterland (Ausschnitt)

Quelle: Bezirksregierung Münster

Der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) ist in mittelbrauner Farbstellung angelegt. Der zusätzlich mit roten Dreiecken und einem "E" markierte Bereich stellt die Teilfläche des ASB dar, für die der Regionalplan die zweckgebundene Nutzung "Ferieneinrichtung, Sport- und Freizeitanlage" vorsieht.

Die unmittelbar nördlich des "Alten Postwegs" und südlich des "Lambertgrabens" vorgesehene Erweiterungsfläche befindet sich im ASB mit der zweckgebundenen Nutzung "Ferieneinrichtung, Sport- und Freizeitanlage". Der dort vorgesehene Bikepark und die Hundeauslauffläche entsprechen somit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

## 5.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan



Abbildung 7: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Olfen (Ausschnitt)

Die beabsichtigte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans kann nicht aus der Darstellung "Fläche für die Landwirtschaft" des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Voraussetzung für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist daher die 20. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt wird.

## 6 **Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans**

### 6.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen: Bikepark

Der geplante Bikepark wird eine städtische Freizeitanlage sein, welche allen Bevölkerungsgruppen offensteht. Die Anlage wird nicht kommerziell betrieben, sondern soll das Angebot von Sport- und Spielmöglichkeiten im Stadtgebiet verbessern und insbesondere auch für junge Menschen attraktiv sein. Damit hat der Bikepark den Charakter einer Gemeinbedarfseinrichtung. Die für die Anlage erforderliche Fläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB als "Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung 'Bikepark'" festgesetzt.

### 6.2 Öffentliche Grünfläche: Hundeauslaufplatz

Die am "Alten Postweg" gelegene Wiesenfläche wird bereits im Bestand als Hundeplatz genutzt. Planungsrechtlich wird der Bereich mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44 in den Geltungsbereich einbezogen. Der Platz ist für jedermann zugänglich und entsprechend seiner Zweckbestimmung nutzbar. Er stellt sich als unbefestigte Wiese dar mit lediglich untergeordneten baulichen Anlagen wie Zäunen oder einzelnen gestalterischen bzw. Trainingselementen. Demzufolge wird er im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als "Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hundeauslaufplatz'" festgesetzt.

### 6.3 Öffentliche Grünfläche: Parkanlage

In seinem nordwestlichen Randbereich überlagert das Plangebiet eine kleine Teilfläche der im Umfeld des Naturbads angelegten Grünflächen. Wegen der Zugehörigkeit zu diesen gestalteten Anlagen wird der Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB als "Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage'" festgesetzt.

### 6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend den Gegebenheiten im Bestand werden die für die Erschließung der einzelnen Nutzungen erforderlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als "Öffentliche Verkehrsflächen" festgesetzt. Auch der vorhandene Weg wird in seinem Verlauf als wichtige und direkte Verbindung zwischen den einzelnen Freizeiteinrichtungen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die an der Hundeauslauffläche angelegte Kfz-Abstellfläche wird die Zweckbestimmung "Parkplatz" bestimmt. Die Parzelle des anliegenden Abschnitts des "Alten Postwegs" wird ohne weitere Differenzierung, also einschließlich Begleitgrün - als "Straßenverkehrsfläche" festgelegt.

### 6.5 Wald

Am "Lambertgraben" befindet sich südwestlich des Naturbads ein nur ca. 1.600 m<sup>2</sup> großes Waldstück. Dieses ist bezüglich seiner Ausdehnung zwar klein, jedoch mit Blick auf den grundsätzlich hoch einzustufenden ökologischen Wert von Bäumen und insbesondere auch wegen seiner landschaftsräumlichen Bedeutung relevant. So dient es als "Trittsteinbiotop" im eher ausgeräumten direkten Umfeld des Grabens. Für Erholungssuchende wertet es die zwischen Naturbad und "Alter Postweg" geführte Wegeverbindung erheblich auf. Der Erhalt des Waldstücks ist somit aus vielerlei Gründen erwünscht. Im Bebauungsplan wird er in seiner vorhandenen Ausdehnung und unter Berücksichtigung der ihn schon im Bestand querenden Wegeverbindung gemäß § 9 (1) Nr. 18b BauGB als "Wald" festgesetzt.

### 6.6 Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft

#### 6.6.1 Im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche

Die Randbereiche der Liegewiese des Naturbads werden durch die Stadt Olfen als extensive Grünflächen gepflegt. Zwischen der geplanten "Neuen Stever", dem vorhandenen Wald und den nördlich angrenzenden, naturnah gestalteten Grünzonen verläuft der "Lambertgraben". Zurzeit reicht die landwirtschaftliche Nutzung bis unmittelbar an die Grabenböschung heran. Zukünftig soll die Fläche eine ökologische Aufwertung erfahren.

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird sie als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt. In dem so definierten Bereich ist eine extensiv genutzte Grünlandfläche zu entwickeln. Der "Lambertgraben" mit seinen Böschungsbereichen soll in diese Grünlandzonen naturnah eingebettet werden.

#### 6.6.2 Im östlichen Randbereich der Erweiterungsfläche

Der Erweiterungsbereich grenzt im Osten auf eine Länge von mehr als 100 m an die landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen "Lambertgraben" und "Alter Postweg". Sowohl aus ökologischen Gründen (Biotopvernetzung, Aufwertung der Fläche für Flora und Fauna) als auch aus landschaftsräumlichen Gründen (Ergänzung der regionaltypischen Heckenstrukturen, Einbettung der Freizeitanlagen in die offene Landschaft) wird die Anpflanzung eines das Plangebiet fassenden Gehölzstreifens vorgeschrieben. Zu diesem Zweck wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ein fünf Meter breiter Streifen festgesetzt, in dem eine dreireihigen Feldhecke anzulegen ist.

## 6.7 Erhalt des Gehölzstreifens im Verlauf der Straße "Alter Postweg"

Aus den oben erläuterten Gründen wird gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB der an der südlichen Seite der Straße "Alter Postweg" vorhandene Gehölzstreifen als zu erhalten festgesetzt. Dieser ist als "Schutzwürdiges Biotop" in das Biotopkataster des Landes NRW aufgenommen worden, jedoch nicht gesetzlich geschützt.

## 7 **Nachrichtliche Übernahme**

### 7.1 "Neue Stever"

Angesichts der im westlichen Stadtgebiet gegebenen räumlichen Nähe von Stever und Lippe und der günstigen topographischen Verhältnisse hatte die Stadt Olfen Planungen zur Schaffung eines neuen, beide Flussläufe verbindenden und für Fische und andere Organismen durchgängigen Gewässers in Auftrag gegeben. Die Arbeiten mündeten in detaillierten Plänen zum Bau der "Neuen Stever". Mit Umsetzung der Maßnahmen sollte eine ökologische Aufwertung der Fließgewässer erreicht werden. Gleichzeitig wurden positive Auswirkungen auch in Bezug auf den an die "Neue Stever" angrenzenden Landschaftsraum und indirekt auf die Standortfaktoren Naherholung und Tourismus erwartet.

Der *"Planfeststellungsbeschluss zur Herstellung eines ca. 4,4 km langen, naturnahen Gewässers, genannt 'Neue Stever', als Verbindung zwischen Stever und Lippe im westlichen Bereich von Olfen"* wurde schließlich im April 2017 bekannt gemacht. Aus verschiedenen Gründen ist eine Realisierung des Projektes bislang jedoch nicht erfolgt. Die Rechtswirksamkeit des Planfeststellungsbeschlusses war mit einer fünfjährigen Frist für den Beginn der Arbeiten verbunden. Dem Antrag der Stadt Olfen auf Fristverlängerung hat der Kreis Coesfeld mit Schreiben vom 28.06.2022 stattgegeben. Demnach tritt die Planfeststellung außer Kraft, falls bis zum 01.07.2027 nicht mit Durchführung der Maßnahmen begonnen wird. Eine erneute Verlängerung der Frist ist nicht möglich.

Das Vorhaben und alle damit verbundenen Maßnahmen sind somit weiterhin planfestgestellt. Der Verlauf des vorgesehenen Gewässers bzw. des Mittelwasserbetts der "Neuen Stever" wird dem Feststellungsbeschluss entsprechend gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### 7.2 Bodendenkmal



Abbildung 8: Lage und Abgrenzung des Bodendenkmals "Gräberfeld Naturbad"

Quelle: Kreis Coesfeld

Über Große Teile des "Ursprungsplans", also des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 44, erstreckt sich ein Bodendenkmal, welches am 18.03.2008 in die Denkmalliste der Stadt Olfen eingetragen wurde (ID DE\_05558036\_B\_7). Siedlungsfunde aus der Jungsteinzeit und Urnenfunde aus der frühen Eisenzeit sind neben vermuteten Grabhügeln die

bestimmenden Merkmale des Denkmals. Gemäß § 9 (6) BauGB wird die Abgrenzung des Bodendenkmals auch im Rahmen der Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen.

## **8 Ver- und Entsorgung (Energie und Wasser)**

Die im Erweiterungsgebiet vorgesehenen Maßnahmen werden sich nicht oder nur unwesentlich auf die im Plangebiet benötigten Energie- und Trinkwassermengen bzw. auf den Umfang der zu entsorgenden Abwässer auswirken.

Diesbezügliche Detailfragen, auch zur Löschwasserversorgung, werden im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt.

## **9 Berücksichtigung umweltbezogener Belange**

### **9.1 Umweltbericht – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung wurde vom Soester Büro Stelzig erarbeitet.<sup>1</sup> Darin werden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde rechnerisch ein leichter Anstieg der ökologischen Wertigkeit im Erweiterungsbereich nach Umsetzung der Planung ermittelt.

Der Umweltbericht ist Anlage dieser Begründung.

### **9.2 Artenschutz**

Die Überprüfung der Planung aus Sicht des Artenschutzes erfolgte ebenfalls durch das Büro Stelzig.<sup>2</sup> Demnach ist die Umsetzung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig:

"(...), wenn:

- vom 1.3. bis 30.9. keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (BNatSchG § 39 Abs. 5),
- die Beleuchtung zweckdienlich gehalten wird,
- alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden UND wenn – sofern nach der Baufeldfreimachung im Zeitraum 15. März bis 31. Juli Unterbrechungen mit Brachliegen der Baufläche mit einer Dauer von mehr als 14 Tagen eintreten sollten - die Bauarbeiten erst nach Überprüfung und Freigabe der Fläche durch eine ökologische Baubegleitung wieder aufgenommen werden."

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Stufe II ist Anlage dieser Begründung.

### **9.3 Immissionen**

Geräuschimmissionen, die die mehr als 220 m entfernt liegenden Wohnnutzungen am "Alleeweg" erheblich stören könnten, sind durch den Betrieb des geplanten Bikeparks nicht

<sup>1</sup> "Umweltbericht zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 'Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen"'; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; August 2025

<sup>2</sup> "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 'Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen"'; Büro Stelzig, Burghofstraße 6, 59494 Soest; August 2025

zu erwarten; motorgetriebene Fahrzeuge sind dort nicht zulässig. Auch die Nutzung der schon bestehenden Hundeauslauffläche hat bislang nicht zu immissionsbezogenen Konflikten geführt. Ungeachtet dessen ist auszuschließen, dass relevante Richtwerte aufgrund kumulativer Effekte im Zusammenwirken mit den anderen im Bereich "Naturbad" geplanten bzw. bereits vorhandenen Freizeitanlagen überschritten werden.

Zu diesem Zweck wurde eine Fortschreibung des im Zusammenhang mit der Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 erarbeiteten Gutachtens<sup>3</sup> in Auftrag gegeben. Die auf Grundlage des Vorentwurfs zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44 erfolgte Untersuchung kommt bezogen auf den Freizeitlärm<sup>4</sup> zu dem Ergebnis, dass "die Immissionsrichtwerte des Freizeitlärmverlasses NRW an den untersuchten Immissionspunkten zur Tag- und zur Nachtzeit eingehalten werden. Die Nutzung des Hundeauslaufplatzes sollte jedoch auf die Tagzeiten (6:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt werden. Diese im Gutachten genannte "Minderungsmaßnahme" wird in der Realität eingehalten. Nachts befinden sich i.d.R. keine Hunde auf der Auslauffläche.

Auf die durch den Straßenverkehr verursachten Geräuschimmissionen im Bereich des geplanten Hotelstandorts bzw. der Wohnmobilstellplätze wirkt sich die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44 nicht aus.

Das aktuelle Gutachten<sup>5</sup> ist Anlage dieser Begründung.

#### 9.4 Kleinklima / Klima

Im Bereich der Erweiterungsfläche befindet sich bereits im Bestand ein Hundeauslaufplatz, der durch die Bauleitpläne planungsrechtlich gesichert wird. Der darüber hinaus vorgesehene Bikepark wird auf einer bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche entstehen. Wegen der geplanten Eingrünung der Anlage und der nicht vollständigen Versiegelung der Fläche sind auch hier keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Das vorhandene kleine Waldstück erfährt keinerlei Veränderung und bleibt in seiner Größe bestehen.

Auf das regionale oder gar globale Klima werden sich die Maßnahmen aus den genannten Gründen nicht auswirken.

#### 9.5 Hochwasserschutz

##### 9.5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Die Ziele und Grundsätze des am 1. September 2021 in Kraft getretenen länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Insbesondere sind dies die im Folgenden aufgeführten Vorgaben:

*I.1.1 Ziel: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die*

<sup>3</sup> Richters und Hüls: "Schalltechnisches Gutachten -Immissionsprognose- / Bebauungsplan Nr. 44 'Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen' – 1. Änderung und Teilaufhebung / Untersuchung der Geräuscheinwirkung durch Freizeitanlagen sowie durch den öffentlichen Straßenverkehr", Bericht Nr. L-5871-01/1; Ahaus, 22.11.2022

<sup>4</sup> Berücksichtigt wurden als Geräuschquellen von Freizeitlärm das Naturbad, die geplante Wohnmobil-Stellfläche, ein möglicher Hotelstandort, der geplante Bikepark und die vorhandene Hundeauslauffläche.

<sup>5</sup> Richters und Hüls: "Schalltechnisches Gutachten -Immissionsprognose- / Bebauungsplan Nr. 44 'Freizeitanlage Naturerlebnisbad Olfen' – 2. Änderung und Erweiterung / Untersuchung der Geräuscheinwirkung durch Freizeitanlagen sowie durch den öffentlichen Straßenverkehr", Bericht Nr. L-5871-02; Ahaus, 30.10.2024

*unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.*

*I.2.1 Ziel: Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.*

*II.1.1 Grundsatz: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG<sup>6</sup> sollen hochwasserminimierende Aspekte berücksichtigt werden. Auf eine weitere Verringerung der Schadenspotentiale soll auch dort, wo technische Hochwasserschutzanlagen schon vorhanden sind, hingewirkt werden.*

Für den Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 44 können Aussagen zur Hochwasserthematik auf Basis des vorliegenden Kartenmaterials der Stadt Olfen und auch auf Grundlage der Daten des Landes NRW getroffen werden.

### 9.5.2 Überschwemmungsgebiete

Die Erweiterungsfläche liegt im Einzugsgebiet der nördlich in einer Entfernung von ca. 770 m verlaufenden Stever. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Es bindet jedoch einen Abschnitt des "Lambertgrabens" ein, bevor dieser nach weiteren etwa 850 m in die Stever mündet.

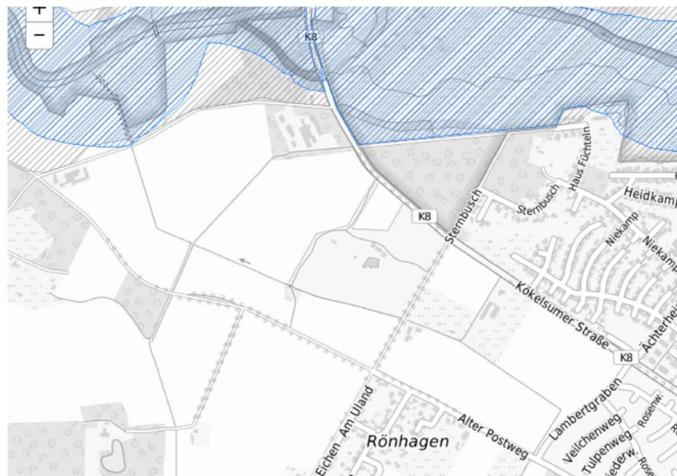


Abbildung 9: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Stever, Ausschnitt

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Stever ist blau schraffiert dargestellt.  
Quelle: Land NRW: "Überschwemmungsgebiete der Bezirksregierungen",  
© GeoBasis DE/BKG 2022, ©Geobasis NRW 2022, Planet Observer

<sup>6</sup> Einzugsgebiet nach § 3 Nr. 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist ein Gebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt.

### 9.5.3 Hochwassergefahrenkarte NRW

Die Hochwassergefahrenkarte des Landes NRW zeigt die Auswirkungen eines Extremhochwassers, also eines Ereignisses, welches statistisch seltener als alle 100 Jahre auftritt. Die Erweiterungsfläche ist nach den Darstellungen der Hochwassergefahrenkarte NRW auch bei extremem Hochwasser nicht durch Überschwemmungen gefährdet.

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans ist bei einem Extremhochwasser möglicherweise in seinem westlichen Randbereich von Überschwemmungen (0 – 0,5 m) betroffen. Die hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen aber nahezu vollständig außerhalb dieser Zonen.

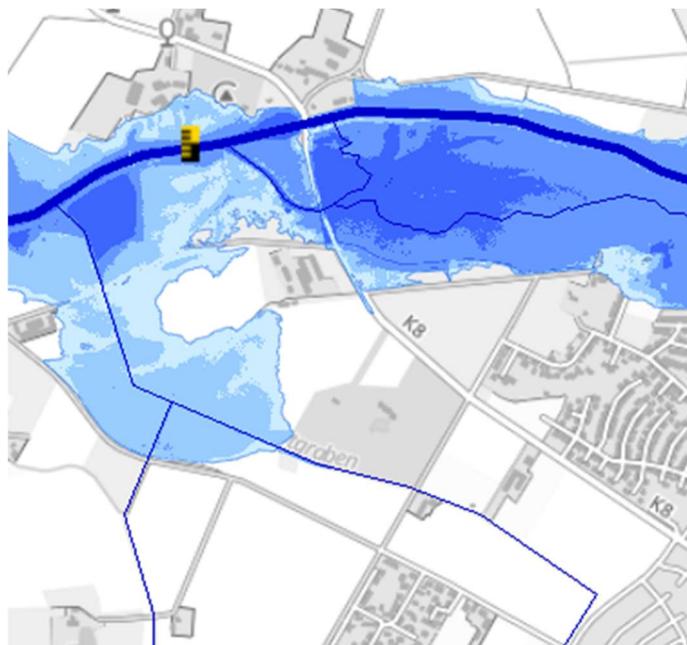


Abbildung 10: Hochwassergefahrenkarte – HQ extrem

Quelle: Land NRW / OpenData

0 - 0,5 m
0,5 - 1 m
1 - 2 m
2 - 4 m
> 4 m

### 9.5.4 Starkregengefahrenkarten der Stadt Olfen

Die Starkregengefahrenkarten der Stadt Olfen (Abbildung 11 und Abbildung 12) zeigen, dass für den Geltungsbereich des Ursprungsplans und seiner Erweiterungsfläche nur eine geringe Überflutungsgefahr sowohl bei einem seltenen als auch bei einem extremen Starkregenereignis besteht. Lediglich in kleinen Teilbereichen sind Überflutungen zu befürchten, die zudem Wassertiefen von nicht mehr als 10 cm bewirken werden. Im Bereich der Bebauungsplanerweiterung befinden sich ausschließlich Freizeit- und Erholungsnutzungen mit geringen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten bezüglich möglicher Hochwasserrisiken. Unter Berücksichtigung dieser beiden Einflussfaktoren sind die Hochwasserrisiken für das Plangebiet als sehr gering einzustufen.

Umgekehrt haben auch das geplante sowie das durch die Bebauungsplanung planungsrechtlich einzubindende Vorhaben – Errichtung eines Bikeparks sowie eines Hundeauslaufplatzes – keine nennenswerten Auswirkungen auf Hochwasserwahrscheinlichkeiten oder -gefahren. Es erfolgt keine erhebliche Flächenversiegelung. Im Zusammenhang mit dem Bau des Bikeparks sind lediglich auf untergeordneten Teilflächen Aufschüttungen geplant. Diese werden aber auch bei extremen und seltenen Regenereignissen nicht zu gesteigerten Hochwassergefahren für nachgeordnete Bereiche führen. Dies kann aus den Darstellungen der Starkregengefahrenkarten geschlossen werden, die für die Fläche des Bikeparks keine Überflutungen prognostizieren.



Abbildung 11: Starkregengefahrenkarte  $T_n = 100$  a (Ausschnitt)

Quelle: Stadt Olfen, 12.2018  
Die Abbildung zeigt die Überflutungen im Fall eines seltenen, hundertjährlichen Niederschlagsereignisses ( $50,5 \text{ mm} / \text{m}^2$ ) für die Dauerstufe von einer Stunde.

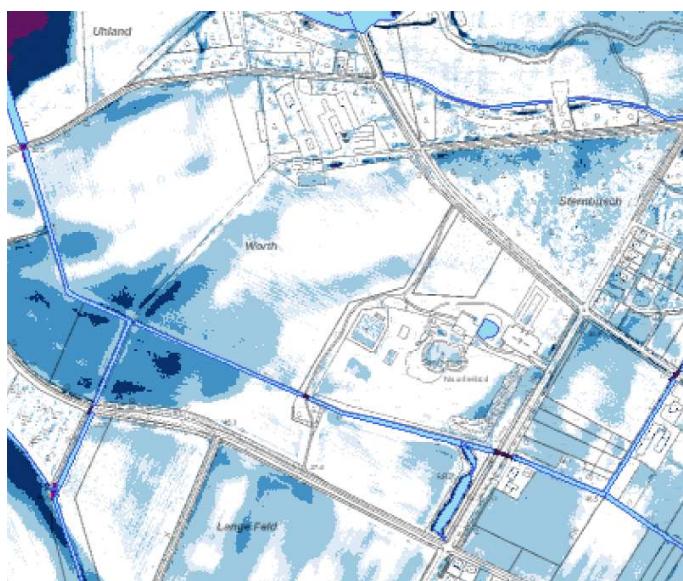


Abbildung 12: Starkregengefahrenkarte Extremereignis (Ausschnitt)

Quelle: Stadt Olfen, 12.2018  
Die Abbildung zeigt die Überflutungen im Fall eines extremen Niederschlagsereignisses von  $90 \text{ mm} / \text{m}^2$  für die Dauer von 1 h.

## 10 Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten wird innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und -erweiterung nicht vermutet. Aufgrund der bisherigen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen besteht kein Verdacht auf relevante Bodenverunreinigungen.

## 11 Denkmalschutz

### 11.1 Baudenkmäler

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

## 11.2 Bodendenkmäler

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans überlagert ein gemäß § 23 Denkmalschutzgesetz NRW in die Denkmalliste der Stadt Olfen eingetragenes Bodendenkmal (siehe dazu auch die Ausführungen in Kapitel 7.2, "Bodendenkmal"). In den vergangenen Jahren haben dort Probeuntersuchungen stattgefunden. Diese belegen das Vorkommen eines Siedlungs- und Bestattungsplatzes aus der jüngeren Bronze- bis älteren Eisenzeit, eine mittelalterliche Wüstung und eine steinzeitliche Nutzung des Areals. Innerhalb des als "Bodendenkmal" gekennzeichneten Bereichs sind alle von baulichen Maßnahmen betroffenen Flächen im Vorfeld durch eine wissenschaftliche Ausgrabung zu untersuchen.

Grundsätzlich gilt: 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) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn dem LWL schriftlich mitzuteilen. Dem LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Arnsberg, den 11.08.2025

**vielhaber** stadtplanung · städtebau  
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW

---

### Anlagen:

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose