GEMEINDE WADERSLOH

Begründung mit Umweltbericht zum

Bebauungsplan Nr. 81
„Plattenkämpenweg“

Entwurf, September 2026

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung 4

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich 4

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen 5

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation 5

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan 6

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege 8

3.4 Boden und Gewässer 9

3.5 Altlasten und Kampfmittel 9

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege 9

4. Planungsziele und Plankonzept 10

5. Inhalte und Festsetzungen 12

5.1 Art der baulichen Nutzung 12

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 13

5.3 Örtliche Bauvorschriften 14

5.4 Erschließung und Verkehr 14

5.5 Immissionsschutz 15

5.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien, Brandschutz, Wasserwirtschaft 22

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege 25

6. Umweltrelevante Auswirkungen 26

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 26

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch 27

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung 28

6.4 Eingriffsregelung 28

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung 29

7. Bodenordnung 30

8. Flächenbilanz 30

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung 31

Teil II: Umweltbericht – Gliederung s. dort –

Gemeinsamer Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 81 „Plattenkämpenweg“ und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wadersloh, öKon GmbH, September 2026.

Teil III: Anlagen

A.1 Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm, Bebauungsplan Nr. 81 Plattenkämpenweg“, Gemeinde Wadersloh, RP Schalltechnik, 04.05.2026, Osnabrück.

A.2 Entwässerungskonzept, Bebauungsplan Nr. 81 „Plattenkämpenweg“, Gemeinde Wadersloh, Greiwe und Helfmeier Diplom-Ingenieure, August 2026, Oelde.

A.3 Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 81 „Plattenkämpenweg“ und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wadersloh, Entwicklung eines Wohngebiets, August 2026, Münster.

1. Einführung

In der Gemeinde Wadersloh besteht – ungeachtet der auch hier spürbaren Auswirkungen des demografischen Wandels – unter anderem aufgrund eines weiterhin positiven Wanderungssaldos ein anhaltender Bedarf an Wohnraum. Vor diesem Hintergrund ist die Gemeinde bestrebt, ein differenziertes Angebot an Wohnbauflächen in unterschiedlichen Marktsegmenten bereitzustellen.

Im Ortsteil Liesborn sollen mit der vorliegenden Planung speziell Bauplätze auch für Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, um zu einer Diversifizierung des Wohnraumangebots beizutragen. Die Planung verfolgt daher das Ziel bezahlbaren Wohnraum im Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang im Ortsteil Liesborn zu schaffen. Ein Anteil der entstehenden Wohneinheiten soll hierfür potenziell auch im geförderten Wohnungsbau hergestellt werden.

Die Planung betrifft eine ca. 0,86 ha große Fläche am südöstlichen Rand des Ortsteils Liesborn südlich der Lippstädter Straße mit einer guten Anbindung an das Ortsteilzentrum im Übergang zum freien Landschaftsraum. Die Fläche befindet sich bereits im Eigentum der Gemeinde Wadersloh und bietet sich auch aufgrund der bestehenden verkehrlichen Erschließung und der direkten Anbindung an den Ortsteil für eine Wohnbauentwicklung auch im Geschosswohnungsbau an.

Das Plangebiet liegt heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, sodass die **Änderung des Flächennutzungsplans** und die **Aufstellung eines Bebauungsplans** erforderlich werden. Auf Ebene des Regionalplans wird die Fläche bereits als Siedlungspotenzialfläche dargestellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von ca. 6 Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen geschaffen werden. Ziel ist die verträgliche Anbindung an den gewachsenen Siedlungsraum, die Schaffung gemeinschaftlich zu nutzender Strukturen und gliedernder Freiflächen sowie die Berücksichtigung von Vorkehrungen zur Klimaanpassung, zur Wasserwirtschaft und zum Immissionsschutz vor der Vorbelastung durch die Verkehrswege sowie der gewerblichen Nutzung im Umfeld.

Ein **Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB** ist vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation und des Bedarfs an Wohnbauflächen gegeben.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südöstlich im Ortsteil Liesborn der Gemeinde Wadersloh. Der Geltungsbereich ist ca. 0,86 ha groß und schließt im Osten an den entwickelten Siedlungsraum an. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Lippstädter Straße, im Westen durch den Plattenkämpenweg, im Süden durch die Flächen des Kleingartenvereins Liesborn und im Osten durch eine Grabenstruktur sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet schließt mit seiner westlichen und nördlichen Grenze an den bebauten Siedlungsraum des Ortsteils Liesborn in der Gemeinde Wadersloh an und liegt im Übergangsbereich zum landwirtschaftlichen Außenbereich.

Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Acker genutzt und über die Lippstädter Straße (L 852) erschlossen. Westlich der Fläche verläuft der Plattenkämpenweg, der das Wohngebiet zwischen Lippstädter und Benninghauser Straße von Osten erschließt. Dieses Wohngebiet wird i. W. durch freistehende Wohnhäuser als Ein- und Zweifamilienhäuser mit einzelnen kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Gebäude sind ein- bis zweigeschossig, wobei das Dachgeschoss teilweise zusätzlich als Wohnfläche ausgebaut ist (sog. 1 ½-geschossige Bauweise).

Nördlich der Lippstädter Straße befindet sich ein Busunternehmen mit einem ein- bis zweigeschossigen Wartungs- und Werkstattgebäude, einer großen Stellfläche mit direkter Ausfahrt auf die Lippstädter Straße und einer Betriebsleiterwohnung. An die Betriebsflächen schließt nördlich und nordöstlich weitere Wohnbebauung an. Unmittelbar angrenzend an den Gewerbebetrieb führt außerdem die eingleisige Bahntrasse der Westfälischen Landeseisenbahn (WLE) entlang.

Östlich des vorliegenden Plangebiets verläuft eine Grabenstruktur nach Nordosten, die dann die Lippstädter Straße unterquert. Die weiteren östlichen Flächen sind ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Direkt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 anschließend befinden sich die Flächen des Kleingartenvereins Liesborn mit 17 Kleingartenparzellen. Der östliche Teilbereich liegt noch durch den Kleingarten weitgehend ungenutzt als landwirtschaftliche Fläche dar. In der südöstlichen Ecke befindet sich eine einzeln abgeteilte Parzelle mit eigener Zuwegung von der Lippstädter Straße, die ehemals zur Pferdehaltung genutzt wurde.

An die Dauerkleingärten schließt südlich eine größere Waldfläche an. In südlicher Verlängerung des Plattenkämpenwegs können die Kleingartenanlage und der Wald über einen geschotterten Wirtschaftsweg erreicht werden.

Innerhalb des Ortsteils Liesborn können die wesentlichen Infrastrukturen des täglichen Bedarfs in geringer Entfernung aus dem Plangebiet fuß- und radläufig erreicht werden. Ein Nahversorgungsstandort befindet sich ca. 200 m nördlich an der Lippstädter Straße. Schule und Kindergarten können in ca. 600 m Entfernung erreicht werden. Unmittelbar an der Einmündung des Plattenkämpenwegs auf die Lippstädter Straße schließt auch eine öffentliche Grünverbindung mit einem Fuß-/Radweg in den westlichen Ortsteil an.

Naturräumliche Besonderheiten weist das Plangebiet nur in untergeordnetem Umfang auf. Entlang der Lippstädter Straße stockt eine durchgängige Baumreihe zwischen begleitendem Fuß-/Radweg und Plangebiet. Entlang der Kleingartenparzellen besteht zudem bereits eine Schnitthecke als Einfriedung. Auf der nördlichen Seite der Einmündung des Plattenkämpenwegs befinden sich prägende Einzelbäume, die den Auftakt in die Grünverbindung nach Westen darstellen. Im Südosten im Bereich der aktuell nicht genutzten einzelnen Gartenparzelle befindet sich zudem dichter Gehölzbestand.

Das Plangebiet liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird planungsrechtlich nach § 35 BauGB bewertet. Die Wohngebiete westlich, nördlich und nordöstlich werden durch Bebauungspläne geordnet:

- **Im Osten: Bebauungsplan Nr. 10 „Fauler Weg“** inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen 1 bis 11 – Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise
- **Im Norden: Bebauungsplan Nr. 54 „Wohngebiet ehemalige Kemper-Werke“ inklusive seiner rechtskräftigen Änderung –** Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, weitgehend Einzel- und Doppelhäuser sowie öffentliche Grünflächen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmwirkungen
- **Im Nordosten: Bebauungsplan Nr. 55 „Kirchhusen“ –** Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, öffentlicher Grünfläche sowie Flächen für die Regenrückhaltung, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmwirkungen

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und Regionalplan Münsterland

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind zum einen auf Landesebene im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und zum anderen für die Ebene des Regierungsbezirks Münster im Regionalplan Münsterland verankert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar.

Der **LEP NRW** weist der Gemeinde Wadersloh im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Damit hat die Gemeinde die Aufgabe der Deckung des täglichen Grundbedarfs der Bevölkerung. Die Ziele und Grundsätze des LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, wie z. B. Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, erneuerbare Energien und Boden, geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar.

Der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)** ist im Jahr 2017 neu aufgestellt und im Jahr 2019 das erste Mal geändert worden. Der LEP NRW befindet sich derzeit im dritten Änderungsverfahren. Gemäß Urteil des OVG NRW vom 21.03.2024 (11 D 133/20.NE) sind Ziele und Grundsätze der 1. Änderung des Landesentwicklungsplans aus 2019 teilweise für unwirksam erklärt worden. Für diese gilt nun, dass der LEP NRW aus 2017 wieder anzuwenden ist. Im Zuge der 3. Änderung sollen die für unwirksam erklärten Inhalte des LEP NRW überarbeitet werden. Derzeit erfolgt die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung zur 3. LEP-Änderung. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der LEP-Änderung sind, soweit sie das Plangebiet betreffen, in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsraum im Übergang zum Freiraum. Den textlichen Festsetzungen des LEP NRW u. a. mit dem Ziel einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, Grundsatz 6.1.2, Grundsatz 6.1-9) sowie den Grundsätzen einer energieeffizienten und klimagerechten Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) trägt die Planung angesichts des bestehenden Bedarfs an vielfältigen Wohnraumangeboten und durch geeignete grünordnerische und baugestalterische Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung Rechnung.

Der rechtskräftige **Regionalplan Münsterland** legt das Plangebiet als Potenzialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche fest. Die Bahntrasse nordöstlich wird als Schienenweg festgelegt. Südlich und östlich beginnt ein Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung.

Im Rahmen der Siedlungsflächenkontingentierung ist für die Gemeinde Wadersloh vor dem Hintergrund des prognostizierten Wohnraumbedarfs ein Wohnflächenkontingent von 20 ha errechnet worden. Um eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, dürfen die festgelegten Siedlungsbereiche durch die kommunale Bauleitplanung nur insofern in Anspruch genommen werden, wie es den festgelegten Flächenkontingenten entspricht. Die Gemeinde strebt mit der vorliegenden Planung an, bedarfsgerechten Wohnraum innerhalb einer Potenzialfläche zu schaffen, die sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit und vorhandener Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden Siedlungsinfrastrukturen für eine Wohnbauentwicklung eignet. Die Fläche ist aufgrund der benachbarten Nutzungen des Kleingartenvereins, des angrenzenden Wohngebiets und der Lippstädter Straße in den vorgeprägten Siedlungsraum eingebunden und stellt daher aus Sicht der Gemeinde eine sinnvolle Arrondierung des Ortsteils Liesborn dar.

Das angestrebte Entwicklungskonzept, das im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden soll, berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des Regionalplans, die neben der bedarfsgerechten und flächensparenden Bauleitplanung den Anschluss an bestehende Siedlungen (Z III.1-6) sowie die Berücksichtigung innerörtlicher Freiraumsysteme und -strukturen (G III.1-9) vorsehen und kann zu einem diversen Wohnraumangebot in der Gemeinde beitragen.

Die Gemeinde Wadersloh geht nach aktuellem Kenntnisstand davon aus, dass die vorliegende Bauleitplanung gemäß § 1(4) BauGB mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

b) Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Weitere in Bauleitplänen zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH), der zum 01.09.2021 in Kraft getreten ist. Dieser nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ziel ist insgesamt, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Festgesetzte oder sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 nicht.

Mit dem weiter fortschreitenden Klimawandel nimmt auch die Gefahr durch Starkregenereignisse zu. Die Starkregengefahrenhinweise des Landes für Wadersloh stellen für die vorliegende Plangebietsfläche im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses potenzielle Überflutungen, insbesondere im Osten der Fläche dar. Dabei wird eine maximale Überflutungstiefe von bis zu 100 cm prognostiziert. Im Rahmen der Planung ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Um auch im Falle eines Starkregenereignisses eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen und eine Überflutung der geplanten Wohngebäude zu vermeiden, wird ein Notwasserweg aus dem Plangebiet in das angrenzende Gewässer vorgesehen. Zudem sind die Gebäude oberhalb der einstaugefährdeten Höhen zu errichten. Hierfür wird im Entwässerungskonzept eine Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens empfohlen. Ergänzende bauliche Maßnahmen, die bewusste Modellierung von Fließwegen für das Niederschlagswasser und zusätzliche Retentionsräume durch Grünflächen können demnach auch in diesem von potenziellen Überflutungen bei Starkregen betroffenem Plangebiet eine sichere Entwicklung einer Wohnbaufläche ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Festsetzungen hierfür getroffen. Im Ergebnis ist die Planung bei Berücksichtigung der erforderlichen baulichen Schutzvorkehrungen und einer wassersensiblen Gebietsentwicklung aus Sicht der Gemeinde Wadersloh mit den Vorgaben der Raumordnung zum Hochwasserschutz vereinbar.

d) Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Wadersloh stellt das Plangebiet bisher als *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Bolzplatz* dar. Südlich schließt eine Fläche für *Dauerkleingärten* an. Die *öffentliche Grünfläche* setzt sich auch nach Westen als *Parkanlage* fort.

Westlich werden zudem die vorhandenen Siedlungsbereiche großflächig als *Wohnbauflächen* dargestellt. Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Lippstädter Straße, die als *Straße für den überörtlichen Verkehr* dargestellt wird. Daran anschließend folgt eine gewerbliche Baufläche im Bereich des Busbetriebs und weitere Wohnbauflächen.

Im Osten schließen *Flächen für die Landwirtschaft* an, die *Waldflächen* südlich der Kleingärten werden ebenfalls entsprechend im FNP dargestellt.

Für die künftige Darstellung als *Wohnbaufläche* ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Das Planverfahren zur **37. FNP-Änderung** wird **parallel** zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

a) FFH-/Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete

Es liegen keine FFH-/Natura 2000- oder Naturschutzgebiete innerhalb des Plangebiets oder in näherer Umgebung vor.

b) Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Südöstlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „LSG Eickenpfahlbusch“ (LSG-WAF-00102), dessen schutzwürdige Bestandteile insbesondere in den Gehölz- und Waldflächen sowie der Kleingewässer liegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 2 Wadersloh, vom 18.10.1991.

c) Biotopkataster / gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 62 LG NRW

Innerhalb des vorliegenden Plangebiets oder dessen näheren Umfeld sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 62 LG NRW vorhanden.

Etwa 130 m südlich des Plangebiets befindet sich die Biotopverbundfläche „Laubwaldkomplex in der südlichen Gemeinde Wadersloh“ (VB-MS-4215-103), die einen Ergänzungsraum und funktionalen Bestandteil eines landesweiten Waldbiotop-Verbundes darstellt. Schutzziel ist der Erhalt eines großflächigen teils stau-, teils grundwasserbeeinflussten Laubwaldkomplexes mit vorherrschend feuchten bzw. wechselfeuchten Eichen-Mischwäldern sowie der Erhalt von standortheimischen Erlen-Bruchwäldern. Das nächstgelegene schutzwürdige Biotop „Eickenpfahlbusch und Düsterholz südlich Wadersloh-Liesborn“ (BK-4215-0099) befindet sich ca. 55 m südlich des Plangebiets.

3.4 Boden und Gewässer

a) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[1] stehen im Plangebiet i. W. graubrauner Plaggenesch und in einem kleinen Teilbereich Gleyböden mit geringen bis mittleren Bodenwertzahlen an. Der sandige Plaggenesch weist tiefe Grundwasserstände auf. Die lehmig-sandigen Gleyböden haben einen mittleren Flurabstand. Gemäß Auswertung zur Versickerungseignung sind die Böden nicht zur Versickerung geeignet.

Es ist davon auszugehen, dass der Boden durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit mechanischer Bodenbearbeitung und dem Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht mehr in seinem ursprünglichen Zustand vorkommt. Nach den Kriterien der zu schützenden Böden in NRW[2] wird die Plaggenesche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte als schutzwürdig eingestuft.

b) Gewässer

Östlich des Plangebiets verläuft das Gewässer „Krumme Bach“ (Nr. 4-431) mit Fließrichtung von Westen entlang des Waldes nach Nordosten. Im weiteren Verlauf wird gegenwärtig eine Renaturierungsmaßnahme vorgesehen.

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete liegen im Plangebiet oder der direkten näheren Umgebung nicht vor. Das Plangebiet wird auch nicht von einem **Überschwemmungsgebiet** erfasst.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte aufgeführt.

Vorkommen von **Kampfmitteln** bzw. **Bombenblindgängern** sind im Plangebiet nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Polizei und der Staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Postfach, 59817 Arnsberg, Tel. 02331-6927-3890) zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Plankarte aufgenommen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans *o*der seinem unmittelbaren Umfeld bislang nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen

---

[1] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4314 Beckum; Krefeld 2025.

[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 2024 Auflage 3.2, Krefeld 2025. (Internetabfrage: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/ am 30.04.2026)

und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), 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 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Gemeinde Wadersloh verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau in direktem Anschluss an den entwickelten Siedlungsraum. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde und liegt als bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen entwickelten Wohngebieten, einer einzelnen gewerblichen Baufläche, sowie einer Kleingartenanlage am Ortseingang von Liesborn.

Mit Blick auf das städtebauliche Umfeld soll im Rahmen der Planung eine verträgliche Einbindung sichergestellt werden. Aufgrund der gut erschlossenen Lage und des Plangebietszuschnitts bietet sich die Entwicklung mehrerer Mehrfamilienhäuser an. Auch vor dem Hintergrund der bestehenden kleinteiligen Siedlungsstruktur im Ortsteil Liesborn wird die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern zur Diversifizierung des Wohnraumangebots vorgezogen.

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist zunächst ein städtebauliches Rahmenkonzept entwickelt worden, um eine sinnvolle Struktur für das entstehende Quartier und eine Leitidee für die spätere Umsetzung zu schaffen. Auf Grundlage des Plankonzepts hat der Bau-, Planungs- und Strukturausschuss der Gemeinde Wadersloh am 02.02.2026 die Verwaltung beauftragt die Bauleitplanung einzuleiten.

Das Rahmenkonzept strebt eine verträgliche Verdichtung gegenüber dem städtebaulichen Umfeld an, die durch gliedernde gemeinschaftliche Grünflächen aufgelockert wird. Ausgehend von einer zentralen Haupterschließung sollen als verbindende Fugen zwischen den Gebäuden Begegnungs- und Erholungsorte, Spielflächen sowie eine private innere Erschließung möglich sein.

Die Belange des Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, Natur- und Artenschutz sowie der Stellplatzbedarf stellen ebenfalls zu berücksichtigende Belange dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Plattenkämpenweg“ werden daher insbesondere folgende **Ziele und Planinhalte** verfolgt:

- Entwicklung eines gut erschlossenen Wohnstandorts zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit Anteilen im geförderten Wohnungsbau im Ortsteil Liesborn.

- Verträgliche Ergänzung des städtebaulichen Umfelds und Steuerung der baulichen Entwicklung hinsichtlich Dichte und Kubatur unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Schaffung von Gemeinschaftsflächen als Grünflächen, Vorgärten/Quartiersplätze und Stellplatzanlagen.
- Klimaangepasstes Begrünungskonzept und Festsetzung zeitgemäßer Maßnahmen zur Wasserwirtschaft.
- Integration der erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz.

Das **Plankonzept** (siehe Abb. 1) sieht ein Erschließungsband entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze vor. Der Erschließungsstich endet in einer Wendeanlage, die abhängig vom späteren Ausbau auch als begrünter Nachbarschaftshof genutzt werden kann. Entlang der Straßenfläche werden nördlich Flächen für Stellplätze angeordnet. Diese können als begrünte Carportanlagen errichtet werden und so kombiniert mit einer entsprechenden Rückwand als Schallschutzmaßnahme wirken.

Südlich und östlich des Erschließungsstichs sieht das Rahmenkonzept Bauplätze für sechs Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau mit drei Geschossen vor. Die Planung reagiert durch die Baukörperstellung bereits auf die Emissionsquellen von Verkehr und Gewerbe im Nordosten des Plangebiets. Angestrebt wird die Ausrichtung der Aufenthaltsräume und Freiflächen nach Südwesten auf die lärmabgewandte Seite. Im Rahmenplan erfolgt die Positionierung der Baukörper versetzt zueinander, um attraktive gemeinschaftliche Freiräume als halböffentliche Vorzonen und privatere rückwärtige Bereiche zu schaffen. Die Freiflächen können als Spielflächen, Gemeinschaftsgärten oder Erschließungsbereiche genutzt werden.

Denkbar ist auch die Verbindung einzelner Baukörper mit gemeinschaftlich genutzten Erschließungskernen (Treppenhäusern), die zu einer weiteren Schallabschirmung sowie Quartiersbildung beitragen können.

In Ergänzung zu der Baureihe entlang der Planstraße kann ein weiterer Baukörper im Westen des Plangebiets parallel zum Plattenkämpenweg geschaffen werden. Diesem vorgelagert werden weitere Flächen für Gemeinschaftsstellplätze untergebracht.

Im Osten des Plangebiets werden Flächen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorgehalten. Die Entwässerung kann hierher im Freigefälle erfolgen und das Wasser anschließend gedrosselt in das angrenzende Gewässer abgeleitet werden.

Sowohl im Bereich der Grünflächen als auch zur Beschattung und Gliederung der Stellplätze und Verkehrsflächen werden Baumpflanzungen vorgeschlagen.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um das Plangebiet gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln.



Abb. 1: Städtebauliche Rahmenplanung
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB, 04/2026, ohne Maßstab ΔNord

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohngebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Dieses Gebiet soll künftig vorwiegend dem Wohnen dienen.

Die gemäß § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen künftig ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen mit Blick auf Standort, Planungsziele, Flächenbedarf, Verkehrserzeugung und ggf. mögliche immissionsschutzfachliche Konflikte nicht entsprechen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen dient der Sicherung des geplanten Wohngebietscharakters mit leicht verdichteter Bebauung orientiert an den Bedarfen in der Gemeinde Wadersloh. Im allgemeinen Wohngebiet werden je Wohngebäude maximal 10 Wohnungen zugelassen, um eine unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds angemessene Dichte sowie unter anderem vor dem Hintergrund der Verkehrserzeugung eine verträgliche Dimensionierung der erforderlichen Infrastrukturen sicherzustellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche wird ein verbindlicher Rahmen für die Gebäudetypologien und Baukörper vorgegeben. Die wesentlichen Festsetzungen ergeben sich aus den folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl** (GRZ) orientiert sich angesichts des angestrebten Spielraums für die Mehrfamilienhäuser sowie der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 an dem Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO für Wohngebiete, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität offen zu halten. Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) lässt eine vollständige Ausnutzung der zulässigen drei Vollgeschosse unter Berücksichtigung der GRZ zu.
- Es werden **maximal drei zulässige Vollgeschosse** festgesetzt, um eine verträgliche städtebauliche Einbindung und Dichte in Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten zu steuern. Durch die Festsetzung von **Höchstmaßen für die baulichen Anlagen** wird die Gebäudekubatur auch in ihrem tatsächlichen Volumen auf ein verträgliches Maß begrenzt. Für das Plangebiet ist ein Konzept für die Erschließungs- und Entwässerungsplanung erarbeitet worden (Greiwe & Helfmeier, Oelde, Februar 2026), das der Entwicklung der Höhenvorgaben im allgemeinen Wohngebiet zugrunde gelegt wird.

  Da mit Blick auf die nach der aktuellen Rechtsprechung geltenden Anforderungen an die Bestimmtheit der Bezugspunkte nicht auf das Höhenniveau einer Ausbauplanung o. Ä. zurückgegriffen werden kann, wenn diese nicht gleichzeitig als Teil der Satzung ausgefertigt wird, wird der Höhenbezug für den unteren Bezugspunkt unter Zugrundelegung von NHN-Höhen (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) geregelt. Ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft kann hierdurch gewährleistet werden.

  Auf Basis des Entwässerungskonzepts (siehe Kapitel 5.6) wird zur Minimierung des Überflutungsrisikos durch Starkregen eine Mindesthöhe für die Erdgeschossfußböden auf 77,1 m über NHN festgesetzt, um die Gebäude oberhalb des maßgeblichen Einstauniveaus zu platzieren. Unter Berücksichtigung dieser Mindesthöhe wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 88,0 m über NHN festgesetzt. Damit werden Gebäudehöhen von ca. 11,0 m ermöglicht. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Umsetzung sollen mit den Höhenvorgaben über NHN insgesamt gewahrt bleiben.

  Weiterhin werden **Ausnahmeregelungen gemäß § 16(6) BauNVO** in den Bebauungsplan aufgenommen, um im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung ausreichend Spielraum auf der Umsetzungsebene zu gewährleisten. Zum einen wird eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Solaranlagen auf Flachdächern zugelassen, um eine Errichtung entsprechender Anlagen auch bei maximaler Ausnutzung im Sinne des Klimaschutzes zu gewährleisten. Zum anderen kann durch eine Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Bauteile (z. B. für Fahrstühlen, Lüftungsanlagen) um bis zu 2,0 m ggf. notwendigen technischen Anforderungen Rechnung getragen werden.
- Die Festsetzung der **abweichenden Bauweise** erfolgt auf Grundlage der offenen Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO und sieht die Errichtung von Gebäuden mit seitlichen Grenzabständen vor. Abweichend zur offenen Bauweise dürfen Gebäude eine maximale Gebäudelänge von 30,00 m nicht überschreiten. Die Gebäudelänge bezieht sich auf die Länge des Hauptgebäudekörpers entlang der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise sichert die offene Bebauungsstruktur hier langfristig ab. Ohne eine solche Festsetzungen wären im Plangebiet Gebäude mit einer straßenseitigen Länge von bis zu 50 m zulässig. Auf eine Ausweisung von kleinteiligerer

überbaubarer Grundstücksfläche wird abgesehen, um eine gewisse Flexibilität in der Gebäudestellung zu ermöglichen.

Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die durch die Baugrenzen vorgegebenen Baufelder sollen in der Umsetzung einen angemessenen Spielraum im Rahmen der städtebaulich angestrebten Anordnung der baulichen Anlagen ermöglichen. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass eine einheitliche städtebauliche Entwicklung in den jeweiligen Teilflächen des Plangebiets sichergestellt ist. Die Anforderungen an die erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW sind im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Es werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 BauGB um weitere Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften.

- Bezüglich der Dachlandschaft wird im Plangebiet zugunsten einer einheitlichen Gestaltung und wirksamer Klimaanpassungsmaßnahmen im Neubaubereich das **Flachdach** vorgegeben. Dieses eröffnet einen größeren Spielraum zur Umsetzung von Dachbegrünung und Solaranlagen, sodass hiermit auch ein Mehrwert für das Klima einhergeht.
- **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Einfriedungen sind daher nur als Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Zur Garteninnenseite sind bei Hecken aus Laubgehölzen (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) Kombinationen mit anderen Einfriedungen möglich, wobei deren Höhe maximal die Heckenwuchshöhe erreichen darf. Darüber hinaus sind die Vorgaben der BauO NRW zu beachten. Stellplätze mit vier oder mehr offenen Stellplätzen sind nach diesen Vorgaben umlaufend einzufrieden.
- **Standplätze für Abfallbehälter** sind ebenfalls möglichst qualitätvoll in das Umfeld einzubinden und mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Holz- und Rankgerüsten sind zulässig.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Sinne des Klimaschutzes sowie der gestalterischen Anforderungen der Gemeinde an die Siedlungsentwicklung zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Plattenkämpenweg und die unmittelbar anschließende Lippstädter Straße (L 852). Über die Landesstraße besteht eine direkte Verbindung in den Ortskern Liesborns sowie im weiteren Verlauf nach Norden an Wadersloh. In 3 bis 4 km Entfernung in Richtung Süden ist Lippstadt als nächstgelegenes Mittelzentrum zu erreichen.

Die Infrastrukturen des täglichen Bedarfs stehen in Liesborn **fuß- und radläufig** zu Verfügung. An der Lippstädter Straße verläuft zudem ein getrennt geführter Fuß- und Radweg.

Der neu zu planende Erschließungsstich wird mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen, wodurch eine ausreichende Tiefe für ausparkende Kfz aus der straßenbegleitenden Carportanlage sowie der Ausbau als Mischverkehrsfläche ermöglicht wird.

Die festgesetzte **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerstraße“** dient der verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebiets. Eine Festlegung der Verkehrsfläche als öffentliche oder private Verkehrsfläche erfolgt nicht. Die Entscheidung über die spätere Trägerschaft und eine etwaige Widmung der Verkehrsfläche erfolgt auf Ebene der Umsetzung des Bebauungsplans. Die Erschließungsfunktion der Verkehrsfläche ist unabhängig hiervon sicherzustellen.
Die überlagernde Festsetzung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB dient unabhängig von der späteren Trägerschaft der Verkehrsfläche der planungsrechtlichen Sicherung der für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erforderlichen Leitungstrassen. Die Festsetzung begründet die entsprechenden Nutzungsrechte nicht unmittelbar, deren rechtliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans.

Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets wird das neu erzeugte **Verkehrsaufkommen** als verträglich eingeschätzt. Durch die kurze Anbindung über den Plattenkämpenweg an die Lippstädter Straße ist eine leistungsfähige Anbindung bereits im Bestand vorhanden.

Für den ruhenden Verkehr werden konkrete Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt abschließend auf Genehmigungsebene. Die ebenerdigen Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu begrünen, um einer Erwärmung der befestigten Bereiche vorzubeugen.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Lippstädter Straße, Liesborn“ in ca. 350 m Entfernung zudem im Stundentakt an den Ortskern „Wadersloh“ sowie Lippstadt angebunden.

5.5 Immissionsschutz

Bei städtebaulichen Planungen sind insbesondere die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die weit gefassten Belange des Umweltschutzes zu beachten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die schutzbedürftigen Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen im Plangebiet selbst oder im weiteren Umfeld umfassen insbesondere Lärm. Hinzu können Gerüche, Stäube und ggf. Erschütterungen kommen.

Im vorliegenden Fall rückt die geplante Wohnbebauung an die Verkehrswege und den bestehenden Gewerbebetrieb heran. Bei Berücksichtigung des Immissionsschutzes für die geplanten Nutzungen soll vor diesem Hintergrund gleichzeitig sichergestellt werden, dass der Gewerbebetrieb in seiner bestehenden genehmigten Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Um die schalltechnischen Gegebenheiten zu ermitteln und für die künftig zur erwartende Planungssituation bewerten zu können, ist eine schalltechnische Untersuchung für den Verkehrs- und Gewerbelärm[3] beauftragt worden.

[3] Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm, Bebauungsplan Nr. 81 Plattenkämpenweg“, Gemeinde Wadersloh, RP Schalltechnik, 04.05.2026, Osnabrück.

Auf Grundlage des Baugesetzbuchs sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Normative Grenzwerte zur Beurteilung dieser sind auf Ebene der Bauleitplanung bisher nicht definiert worden. Zur Beurteilung von Lärmimmissionen können im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung **lärmtechnische Regelwerke** als Orientierungshilfe herangezogen werden. Die jeweils (bau-)gebietsbezogenen Werte werden in den Regelwerken jedoch unterschiedlich definiert. Zunächst wird auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)[4] zurückgegriffen. Diese sind als Orientierungswerte rechtlich nicht bindend. Diese ergänzend wird im Rahmen der Abwägung auf die im späteren Genehmigungsverfahren relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Gewerbelärm)[5] und auf die beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärm)[6] Bezug genommen.

Auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wirken von Norden die Geräusche der Landesstraße, der WLE-Schienentrasse sowie des dort langjährig ansässigen Busbetriebs ein. Im Umfeld bestehen bereits umfangreiche Wohngebiete, für die in lärmbelasteteren Teilbereichen teilweise Schallschutzmaßnahmen getroffen worden sind. Auf die bestehende planungsrechtliche Situation und die rechtskräftigen Bebauungspläne wird verwiesen.

Das vorliegende Plankonzept reagiert bereits auf die Immissionen von Verkehr und Gewerbe, die auf das Gebiet einwirken. Die Gebäudekörper können mit einem möglichst großen Abstand zu den Schallquellen errichtet werden und weisen dann mindestens eine lärmabgewandte Süd- oder Südwest-Fassade auf. Die Gebäudestellung kommt damit auch einer möglichst lärmsensiblen Grundrissaufteilung entgegen, bei der die wesentlichen Aufenthaltsräume auf den besonnten Süd-/Südwest-Seiten der Gebäude untergebracht werden können.

Das Erschließungsband entlang der nördlichen Grenze schafft einen maximalen Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und den vorhandenen Lärmquellen. Zudem wirkt die geplante Carportanlage entlang der Erschließung zusätzlich lärmabschirmend. Damit werden durch die Anordnung der Infrastrukturen sowie die Gebäudestellung die Möglichkeiten einer vorsorglichen städtebaulichen Reaktion auf die Lärmquellen berücksichtigt.

a) Verkehrslärm

Verkehrslärm kann auf das Plangebiet von den angrenzenden Straßen Lippstädter Straße und Plattenkämpenweg sowie von der Schienentrasse der Westfälischen Landeseisenbahn einwirken. Die Beurteilungspegel für den Verkehrslärm sind nach der DIN 18005 auf Basis der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke auf den Straßenabschnitten für den Prognosezeitraum 2040 (Verkehrszunahme um 0,4 %) unter Berücksichtigung des planbedingten Zusatzverkehres und von Pegelkorrekturen für die Straßenoberfläche nach RLS-19[7] ermittelt worden.

Die Mehrbelastung durch das Plangebiet wird aus der Annahme von sechs Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 60 Wohneinheiten ermittelt. Aus Sicht der Gemeinde Wadersloh stellt diese Annahme eine konservative und eher hoch angesetzte Zahl der Wohneinheiten dar und erfolgt somit im Sinne der Lärmvorsorge. Die Berechnung der neu erzeugten Verkehre durch das Plangebiet ergibt eine prognostizierte Summe von ca. 345 Fahrten in 24 h.

---

4 Idealtypische Orientierungswerte nach dem Beiblatt zur DIN 18005 tags/nachts: bei Gewerbelärm für WA 55/40 dB(A), für MI 60/45 dB(A); bei Verkehrslärm für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A).

5 Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm: für WA 55/40 dB(A), für MI 60/45 dB(A).

6 Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).

7 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen.

Auf Grundlage der angenommenen Belastungszahlen des Straßenverkehrs 2040, der Neuverkehre durch das Plangebiet und der Schienentrasse wird eine EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnung durchgeführt.

Die Berechnungsergebnisse verdeutlichen die verkehrsbedingte Lärmbelastung für das Plangebiet. Der idealtypische Orientierungswert für den Tageszeitraum von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 wird bei Zugrundelegung des Rahmenkonzepts an den zur Straße ausgerichteten Fassaden überschritten.

Im Nachtzeitraum wird eine größere Verlärmung ermittelt. Der Orientierungswert von 45 dB(A) wird in einem Großteil des Plangebiets überschritten. Das Schallgutachten empfiehlt zum Schutz der geplanten Gebäude die Festsetzung **passiver Schallschutzmaßnahmen** (siehe Abschnitt 5.5 c))**.**

Auch für **Außenwohnbereiche** (z.B. Balkone, Terrassen) wird an der nordöstlichen Fassadenseite der Orientierungswert von 55 dB(A) überschritten. Der genannte Orientierungswert steht der Abwägung offen und es können daher unterschiedliche Ansatzpunkte gewählt werden.

Nach Rechtsprechung des OVG NRW können Schallpegel bis zu 62 dB(A) als zumutbar angesehen werden, da unter dieser Schwelle unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Im Gutachten wird für den vorliegenden Einzelfall im Sinne der Lärmvorsorge der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) für allgemeine Wohngebiete herangezogen. Am Tag wird dieser Wert durch den Verkehrslärm nicht erreicht, sodass hiernach keine weitergehenden Maßnahmen zur Abschirmung erforderlich sind.

Die gutachterlichen Ergebnisse zum Verkehrslärm werden von der Gemeinde Wadersloh nachvollzogen.

b) Gewerbelärm

Auf Grund der unterschiedlichen lärmtechnischen Regelwerke für verschiedene Lärmarten werden der Verkehrs- und der Gewerbelärm zunächst getrennt betrachtet. Auf das Plangebiet wirkt Gewerbelärm durch das nördlich an der Lippstädter Straße gelegene Busunternehmen ein.

Die relevanten Geräuschquellen werden auf Basis vorhandener Schallgutachten[8] für den von dem Gewerbebetrieb ausgehenden Lärm ermittelt. Als Aktivitäten werden die Zu- und Abfahrten sowie Rangier- und Parkvorgänge der Busse, Betankungen, der Aufenthalt von Reisegästen und Mitarbeitenden sowie die Nutzung der PKW-Stellplätze berücksichtigt. Auf die detaillierten Angaben zu den Eingangsdaten im Fachbeitrag wird hier verwiesen.

Die Methodik kann von der Gemeinde Wadersloh nachvollzogen werden, in der Zwischenzeit ist keine genehmigte Intensivierung des Betriebs erfolgt, sodass die angesetzten Schallleistungspegel im vorliegenden Einzelfall als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung von Wohnbebauung in Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbebetrieb soll eine Einschränkung der Bestandsnutzung ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Genehmigung emittierender Anlagen ist regelmäßig die TA Lärm heranzuziehen. Für die schalltechnische Berechnung wird mit Hilfe der Schalleistungspegel für die Punkt-, Flächen- und Linienschallquellen die Schallausbreitung des Gewerbelärms innerhalb des Plangebiets ermittelt. Die Ergebnisse werden als Isophonenkarte für das gesamte Plangebiet dargestellt sowie für die

[8] Schallgutachten zum Bebauungsplan für das Wohngebiet „Kirchhusen“ nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 81: Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet Wohngebiet Kirchhusen, uppenkamp und partner, Dezember 2005 und Überprüfung der Eingangsdaten im Dezember 2013.

angenommenen Immissionspunkte an den Fassaden der Plangebäude (gemäß Rahmenkonzept) tabellarisch für den Tageszeitraum sowie die lauteste Nachtstunde aufbereitet.

Die Schallausbreitungsberechnungen zeigen **für den Tag keine Überschreitungen** des Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) nach TA Lärm innerhalb des Plangebiets. Die Schallpegel bewegen sich hier zwischen 45 und 50 dB(A) auf den Flächen direkt gegenüber dem Busbetrieb. Mit größerer Entfernung liegen die Schallpegel auch unter 45 dB(A). An den Plangebäuden gemäß Rahmenkonzept sind somit insgesamt weitgehend Beurteilungspegel unter 45 dB(A) am Tag zu berücksichtigen. Die WA-Richtwerte für den Gewerbelärm werden am Tag im gesamten Plangebiet eingehalten.

In der lautesten **Nachtstunde** werden Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) errechnet. Die Isophonenkarte zeigt für die Schallausbreitung auf 5,5 m Höhe über dem Gelände große Bereiche mit Beurteilungspegeln von mindestens 45 dB(A) bis zu 55 dB(A) im Randbereich zur Lippstädter Straße in Höhe der Ausfahrt. Die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an den Plangebäuden gemäß untersuchtem Rahmenkonzept treten grundsätzlich in allen Geschossebenen auf und betragen bei Berücksichtigung aller möglichen Geschosse (EG bis 2. OG) bis zu 8 dB(A). Besonders belastet sind mit Blick auf den Zuschnitt des Plangebiets und die Lage von Schallquellen und potenziellen Immissionsorten zueinander die Gebäudefassaden mit Ausrichtung nach Nordosten sowie Südosten, teilweise auch nach Südwesten.

Um die Räume, die weiterhin dem einwirkenden Lärm zugewandt sind, ausreichend zu schützen, werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

c) Schallschutzmaßnahmen

Die geplanten Stellplätze entlang der neuen Erschließungsstraße können als Carportanlagen kombiniert mit einer Lärmschutzwand errichtet werden und somit auch eine **schallabschirmende Funktion** übernehmen. Das Schallgutachten berücksichtigt die Carportrückwand mit einer Höhe von 2,5 m gemessen vom Fußpunkt auf 77,1 m über NHN. Maßnahmen der aktiven Abschirmung des einwirkenden Lärms wirken aufgrund der gleichen Quellrichtung für beide Lärmarten. Die schallabschirmende Wirkung reicht jedoch nicht aus, um die Fassaden der geplanten Gebäude nachts vollständig vor Gewerbelärm zu schützen. Bei Zugrundelegung der TA Lärm für die Bewertung des Gewerbelärms ist die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen im Regelfall nicht vorgesehen, da sich der maßgebliche Immissionsort nach TA Lärm vor dem geöffneten Fenster des zu beurteilenden Gebäudes befindet.

Im Rahmen des schalltechnischen Fachbeitrags ist daher anknüpfend daran geprüft worden, welche Pegelminderungen für den Gewerbelärm durch eine Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der Lippstädter Straße bis in den östlichen Teil des Plangebiets oder durch eine größere Schirmhöhe zu erwarten sind.

Eine auf 135 m verlängerte Lärmschutzwand mit einer Höhe von ebenfalls 2,5 m kann an den untersuchten Plangebäuden 3 bis 6 in der Osthälfte des Geltungsbereichs an den meisten Immissionsorten nur zu einer geringen Entlastung beitragen. Im Rahmen der **vergleichenden Betrachtung** werden Differenzen zwischen den beiden Varianten von durchschnittlich 1,0 dB(A) errechnet. In der Regel ist davon auszugehen, dass Pegelveränderungen von 1 dB(A) für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind. Die größte Reduktion durch eine längere Lärmschutzwand von 3,9 dB(A) wird am Plangebäude 4 im Zentrum des Plangebiets für das Erdgeschoss erwartet (siehe auch Anlage 3b des Fachbeitrags Schallschutz). Insbesondere im zweiten Obergeschoss werden lediglich Pegelminderungen im Zehntel-Dezibelbereich erreicht.

Mit Blick auf die stärker belasteten Obergeschosse ist auch eine Variante mit einer höheren Lärmschutzwand von durchgängig 5,0 m Höhe berechnet worden. Auch hier werden insbesondere für

die Plangebäude 4 bis 6 weiterhin Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im 1. und 2. Obergeschoss ermittelt. In den Erdgeschossen kann eine Einhaltung erreicht werden. Selbst bei Umsetzung dieser aktiven Schallschutzmaßnahme sind somit weitere Schutzmaßnahmen für die Obergeschosse erforderlich, wenn die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten werden sollen. Insgesamt wird eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m oder mehr aus städtebaulichen Gründen am Ortseingang zudem kritisch gesehen.

Im Bereich der geplanten Carportanlagen kann eine Schallabschirmung in Kombination mit der weiteren Nutzung gut umgesetzt werden. Eine Verlängerung der Abschirmung wäre hingegen weitgehend als eigenständige Wand oder Wallstruktur zu errichten. Nach den Differenzbetrachtungen im Fachbeitrag Schallschutz ergeben sich für die meisten angenommenen Immissionsorte an einem Großteil der Immissionsorte nur geringfügige Pegelminderungen durch eine Ausweitung der aktiven Lärmschutzmaßnahme.

Vor dem Hintergrund der dafür erforderlichen Ressourcen und der erzielbaren Entlastungen im geplanten Wohngebiet, bewertet die Gemeinde Wadersloh die Errichtung einer 135 m langen Lärmschutzwand in diesem Fall als nicht verhältnismäßig. Im Ergebnis wird auf Höhe der Fläche für private Stellplatzanlagen, die als Carports ausgebildet werden können, die **Errichtung einer mindestens 2,5 m hohen Lärmschutzwand festgesetzt**. Die Kombination mit der Rückwand einer Carportanlage soll ausdrücklich zugelassen werden. Eine vollständige wirksame Abschirmung der geplanten Obergeschosse wäre nur durch eine Wand mit einer Höhe von deutlich über 5,0 m erreichbar. Dies wird aus Sicht der Gemeinde Wadersloh jedoch als städtebaulich unverträglich eingeordnet. Von einer weitergehenden Festsetzung wird daher begründet abgesehen.

Insgesamt wird der Berücksichtigung aktiver Lärmschutzmaßnahmen als vorrangiger Schutzmaßnahme entsprochen. Um die Wohnbedingungen im Plangebiet zu verbessern und vor allem die Obergeschosse zu schützen, kommen **weitere Maßnahmen** in Betracht.

Im Gutachten werden hierfür zunächst Maßnahmen der Grundrissgestaltung sowie der bauliche Ausschluss von Immissionsorten durch nicht öffenbare Fenster oder Vorbauten, wie Vorhangfassaden oder verglaste Loggien angeführt. Durch die im Rahmen der Baugrenzen vorbereitete Gebäudestellung und einen möglichst großen Abstand zur Schallquelle wird auf Basis des Bebauungsplans eine lärmabgewandte Ausrichtung von Schlafräumen und Kinderzimmern bereits begünstigt.

Mit dem **Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung** (Drucksache 21/781 (neu) des Bundestages) hat der Gesetzgeber eine neue Regelungsmöglichkeit auf Basis des Baugesetzbuchs zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschaffen. Durch das Gesetz sollen die Möglichkeiten zur rechtssicheren Bewältigung von Lärmkonflikten gestärkt werden. Es können nur Nutzungen zugelassen werden, die keinen unzumutbaren Immissionen ausgesetzt sind. Mit der neuen Festsetzungsmöglichkeit nach § 9(1) Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. aa BauGB besteht für die Kommunen die Möglichkeit, konkrete Immissionswerte festzusetzen, die aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der ermittelten Belastung als entsprechend tolerierbare Höchstwerte an dem jeweiligen Standort angesehen werden.

Möglich werden soll durch diese Gesetzesänderung die Bewältigung von Lärmkonflikten insbesondere in nutzungsgemischten Quartieren und bei einem Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen, um eine städtebauliche Entwicklung im Sinne der Flächensparsamkeit auch in diesen Lagen planungsrechtlich abzusichern.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um an eine gewerbliche Nutzung (Busunternehmen) **heranrückende Wohnbebauung**. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den gewachsenen Siedlungsbestand des Ortsteils Liesborn an. Im Umfeld befinden sich weitgehend Wohnbebauung sowie die Flächen des Kleingartenvereins. Das Busunternehmen befindet sich bereits im Bestand an zwei

Seiten in Nachbarschaft zu vorhandener Wohnnutzung. Die vorliegend überplante Fläche steht im Eigentum der Gemeinde Wadersloh, sodass mit Rechtskraft der Planung eine zeitnahe Vermarktung und anschließende Entwicklung ermöglicht werden kann. Die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit sowie die bestehende Anbindung an das Straßennetz, die Ortsmitte sowie die Wohngebiete im Umfeld sprechen für die Entwicklung einer bedarfsgerechten Wohnbebauung an diesem Standort und können zum Ziel das Angebot an bezahlbarem Wohnraum beschleunigt auszubauen beitragen.

Der Gesetzgeber setzt der **Festsetzung von Immissionswerten** die Prüfung weiterer Möglichkeiten des Lärmschutzes in der konkreten städtebaulichen Situation voraus. Der Busbetrieb als geräuschemittierende Anlage muss die allgemeinen Betreiberpflichten sowie den genehmigten Umfang seiner betrieblichen Tätigkeiten berücksichtigen und soll in seinem Bestand ausdrücklich nicht eingeschränkt werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt Maßnahmen der Baukörperstellung bereits auf Ebene des Rahmenkonzepts sowie in der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen. Die Bauplätze können einen möglichst großen Abstand zu den Lärmquellen einhalten und legen eine lärmabgewandte Ausrichtung der Aufenthalts- und Schlafräume nach Südwesten nahe.

Dennoch verbleiben Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete insbesondere im Nordosten, aber auch an Fassaden im Nordwesten oder Südosten. Auf Basis der Schallausbreitungsberechnungen wird ermittelt, dass an vielen der im Rahmenkonzept beispielhaft untersuchten Baukörper trotz der angestrebten Gebäudestellung mindestens zwei Fassaden lärmbelastet sind. Eine abschließende Steuerung der Grundrisse und Einschränkung der Fensteröffnungen auf mindestens zwei Fassadenseiten soll im vorliegenden Einzelfall mit Blick auf die angestrebte kleinteilige Mehrfamilienhausstruktur und das Ziel einer flexiblen Angebotsplanung nicht erfolgen, um eine unverhältnismäßige Einschränkung in der Umsetzung zu vermeiden. In der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen soll eine flexible Anwendung sowohl der architektonischen Selbsthilfe als auch baulichen Schallschutzes ermöglicht werden.

Daher sollen für das vorliegende Plangebiet durch Hinzunahme der neuen Regelungsmöglichkeit nach § 9(1) Nr. 23 Buchst. a Doppelbuchst. aa BauGB, die durch den Gesetzgeber ausdrücklich für die Schaffung von Wohnraum eingeführt wurde, der Lärmkonflikt überwunden und durch einen flexiblen Einsatz baulicher Schallschutzmaßnahmen gesunde und verträgliche Wohnverhältnisse bzw. der Schutz der Nachtruhe in den geplanten Wohngebäuden sichergestellt werden.

Im Fachbeitrag Schallschutz wird für den vorliegenden Fall empfohlen, passiven Schallschutz auch zum Schutz vor Gewerbelärm einzusetzen, um den zulässigen Innenpegel von 30 dB(A) gemäß VDI 2719 für Schlafräume im allgemeinen Wohngebiet zu erreichen. Hierfür ist von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) hinsichtlich des maßgeblichen Immissionsorts (Anhang Nummer A.1.3) abzuweichen.

Nach TA Lärm liegt der maßgebliche Immissionsort, für den die Geräuschbeurteilung vorgenommen wird, bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums. Im vorliegenden Fall können diese Immissionsorte durch eine städtebaulich verträgliche aktive Abschirmung nicht in allen Geschossen geschützt werden. Die Überschreitung tritt ausschließlich im Nachtzeitraum auf, sodass Außenwohnbereiche nicht betroffen sind. Für die Gemeinde Wadersloh ist im vorliegenden Planungsfall der Schutz der Nachtruhe in den geplanten Schlafräumen in den Blick zu nehmen.

Durch **bauliche Schallschutzmaßnahmen**, wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder andere in ihrer Wirkung vergleichbare Fensterkonstruktionen kann der zulässige Innenpegel von 30 dB(A) für Schlafräume sichergestellt werden. Eine ausreichende Belüftung der Räume ist durch schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungen oder Fensterkonstruktionen, wie das Hamburger Fenster, sicherzustellen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht durch zusätzliche Fenster

in weniger belasteten Bereichen mit einer nächtlichen Lärmbelastung an der Fassade unter 40 dB(A) möglich ist.

Im Ergebnis können so gesunde Wohnverhältnisse in den Schlafräumen sichergestellt werden, ohne eine Einschränkung des Busbetriebs zu verursachen. Bei dem ermittelten Lärm handelt es sich zudem im Wesentlichen nicht um langanhaltende stark ton- oder informationshaltige Geräusche. Die Bebauung im Plangebiet wird vor diesem Hintergrund und dem bestehenden Wohnraumbedarf als richtig und verträglich angesehen. Der Immissionskonflikt soll durch die Festsetzung des Innenpegels von 30 dB(A) in Schlafräumen während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) bewältigt werden.

Der Fachgutachter stellt als eine andere Möglichkeit die Festsetzung des nächtlichen Richtwerts von 45 dB(A) für Mischgebiete an Stelle des Richtwerts für allgemeine Wohngebiete dar. Da Wohnen auch im Mischgebiet allgemein zulässig ist, kann regelmäßig von der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Mischgebiets-Richtwerten ausgegangen werden. An mehreren untersuchten Immissionsorten im 1. und 2. Obergeschoss wird der Richtwert von 45 dB(A) vor dem geöffneten Fenster jedoch überschritten. Vor dem Hintergrund wird die Festsetzung eines Innenpegels zur Sicherung der Nachtruhe in den geplanten Gebäuden vorgezogen.

Zur Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Fachbeitrag **Lärmpegelbereiche** nach DIN 4109 berechnet. Dabei werden die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten vorgegeben. Da es auch durch den Verkehrslärm nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt, erfolgt in diesem Fall eine **Gesamtlärmbetrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärm**.

Für das Plangebiet werden auf Basis der maßgeblichen Außenlärmpegel die Lärmpegelbereiche III bis IV definiert. Die Zuordnung zwischen den Lärmpegelbereichen und dem maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt gemäß Tabelle 7 der DIN 4109. Bei der Definition der Lärmpegelbereiche ist der Worst-Case der Lärmbelastung zu der Tageszeit, für die sich die höchsten Anforderungen ergeben, maßgeblich. Im vorliegenden Fall ist dies die Nachtzeit, da nachts eine höhere Überschreitung vorliegt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Innenpegel von 30 dB(A) basierend auf der Raumart (Aufenthalts- bzw. Schlafräume) und des maßgeblichen Außenlärmpegels kann das gesamt bewertete Bau-Schalldämmmaß berechnet werden.

Die Festsetzung zur Einhaltung des Innenpegels durch bauliche Schallschutzmaßnahmen überlässt im Sinne planerischer Zurückhaltung im Angebotsplan die Maßnahmenauswahl der Umsetzungsebene. Die Innenpegel stellen nach Aussage des Fachbeitrags sowohl für den Gewerbe- als auch für den Verkehrslärm einen ausreichenden Schallschutz dar, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Die berechneten Lärmpegelbereiche werden als Information für die Umsetzung hinweislich in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen.

Für die **Außenwohnbereiche** sind aufgrund der Einhaltung von Pegeln unter 59 dB(A) am Tag keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die weiteren **Aufenthaltsräume**, die nicht zum Schlafen genutzt werden, sind ebenfalls nur die Lärmpegel am Tag relevant, da hier nachts nicht von einer schutzwürdigen Nutzung ausgegangen wird. Durch den Gewerbelärm finden tagsüber keine Überschreitungen der Richtwerte statt. Durch den Verkehrslärm werden tagsüber teilweise die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 überschritten, die Richtwerte der 16. BImSchV, die für den Bau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen heranzuziehen ist, werden aber weiterhin deutlich unterschritten. Zudem kann nach Aussage des Gutachters vor dem Hintergrund einer massiven Bauweise und der Einhaltung moderner Baustandards von einem ausreichenden Schallschutz in den Innenräumen gegenüber dem Verkehrslärm im Tageszeitraum ausgegangen werden.

d) Sonstige Immissionen

Sonstige Immissionen wie Erschütterungen oder Stäube sind im Plangebiet oder im Umfeld nach aktuellem Stand nicht bekannt.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie[9] konnte für das Plangebiet außerdem in Aussicht gestellt werden, dass die im weiteren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe auch bei einer pauschalen Annahme einer Tierzahlerhöhung im 50 % keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Gerüche erwarten lassen.

Im Rahmen der Umsetzung und Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der Verkehr auf der Landesstraße (Lippstädter Straße) durch Beleuchtung im Plangebiet weder geblendet noch abgelenkt wird. Dies kann durch eine passende Ausrichtung der Beleuchtung oder durch Abschirmung mit ausreichend hoher und dichter Einfriedigung und Bepflanzung erfolgen.

5.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien

Das Plangebiet kann an die bestehenden **Ver- und Entsorgungsnetze** der angrenzenden Siedlungsbereiche angeschlossen werden. Die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglichen die Ein- und Ausfahrt für Rettungsfahrzeuge ebenso wie die Fahrzeuge der Abfallbeseitigung. Abfallbehälter können auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Durch die Festsetzung von Flachdächern und die Ausrichtung der Baufelder ist eine für die Nutzung durch PV-Anlagen optimierte Gebäudestellung gegeben. Die Kombination der PV-Anlagen mit der Dachbegrünung ist ausdrücklich zulässig. Die Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Solaranlagen wird seit dem 01.01.2024 nunmehr durch § 42a BauO NRW geregelt und durch die Solaranlagen-Verordnung NRW ergänzt.

b) Brandschutz

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen.

Nach Angaben der Brandschutzdienststelle des Kreises Warendorf sind zur Löschwasserentnahme Hydranten in Abständen von höchstens 150 m entsprechend des DVGW Merkblattes W 331, gemessen an der Straßenachse, zu installieren. Für das ausgewiesene Gebiet ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine Löschwassermenge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Die Wasserversorgung ist im Rahmen der Erschließung herzustellen und nähere Einzelheiten sind mit dem örtlichen Wasserversorger abzustimmen.

c) Wasserwirtschaft

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete werden durch die geplante Bebauung nicht erfasst. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

---

[9] Immissionstechnische Machbarkeitsstudie zur Einschätzung möglicher Baugebiete in den Ortsteilen Liesborn und Diestedde, Gemeinde Wadersloh, RP Schalltechnik, März 2022.

Für die Planung ist ein **Entwässerungs- und Erschließungskonzept**[10] (siehe Abb. 2) erarbeitet worden, das geeignete Maßnahmen für die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers vorschlägt. Das vorliegende Entwässerungskonzept beschreibt die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets unter Berücksichtigung der geltenden technischen Regelwerke sowie wasserrechtlichen Anforderungen. Auf die detaillierten Ausführungen in der Anlage A.2 zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Im Bereich des Plattenkämpenwegs nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein möglicher Anschluss an das vorhandene öffentliche **Schmutzwassersystem**. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der geringen Tiefenlage des Kanals ist eine vollständige Freigefälleentwässerung hierhin nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird daher in einem zu errichtenden Kanalnetz gesammelt und über eine zentrale Hebeanlage in die vorhandene kommunale Schmutzwasserkanalisation geführt. Im Bereich der Verkehrsgrünfläche werden vorsorglich Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, um diese für die Umsetzung von Wasserleitungen und der erforderlichen technischen Anlagen zu sichern.

Das anfallende **Niederschlagswasser** wird innerhalb des Plangebiets über eine Sammelkanalisation in südöstliche Richtung abgeleitet und einer gebietsinternen Regenwasserrückhaltung zugeführt. Von dort wird das Wasser gedrosselt in das am östlichen Rand des Plangebiets verlaufende Gewässer eingeleitet. Die Einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit den entsprechenden landesrechtlichen Regelungen.

Zur Sicherstellung einer gewässerverträglichen Einleitung wird gemäß Entwässerungskonzept die Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich. Hierfür wird im Osten des Plangebiets eine zentrale Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen, aus der ein auf 1,21 l/s*ha gedrosselter Abfluss in den benachbarten Bach möglich wird. Bezogen auf die Flächengröße des Plangebiets beträgt die absolute gedrosselte Einleitmenge 1,0 l/s.

Auf Grundlage der Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 117 ergibt sich für das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ein erforderlicher Rückhalteraum von 100 m³. Die Rückhaltung kann innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche im Südosten des Plangebiets über einen offenen Rückhaltegraben erfolgen. Gemäß Vorplanung im Entwässerungskonzept kann hier ein Rückhaltevolumen von rund 115,5 m³ bereitgestellt werden. Damit könnten die entwässerungstechnischen Anforderungen mit ausreichender Reserve erfüllt werden. Der Regenrückhaltegraben erhält darüber hinaus einen Notüberlauf in das angrenzende Gewässer. Um die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen und insbesondere der Regenrückhaltung dauerhaft zu gewährleisten sind Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen umzusetzen. Auf die Ausführungen im Entwässerungskonzept hierzu wird verwiesen. Mit der festgelegten Einleitmenge von 1,0 l/s für das Plangebiet wird nach Angabe der Fachplanung sichergestellt, dass die Einleitung aus dem Plangebiet in das Gewässer den zulässigen hydrologischen Rahmen einhält. Für die übrigen Flächen des angrenzenden bestehenden Siedlungsgebiets verbleibt ein ausreichendes Kontingent, um bestehende, heute ungedrosselte Einleitungen im Rahmen künftiger Maßnahmen gewässerverträglich zu ertüchtigen (vgl. Kapitel 3.2 des Entwässerungskonzepts). Um langfristig eine gewässerverträgliche Entwässerung aus dem gesamten Einzugsgebiet sicherzustellen, sind parallel zum weiteren Verfahren gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept ergänzende Maßnahmen für die übrigen Flächen (bestehende Siedlungsbereiche im Westen) zu prüfen.

Die **Starkregengefahrenhinweise** des Landes NRW für die Gemeinde Wadersloh stellen für die vorliegende Plangebietsfläche im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses potenzielle

[10] Entwässerungskonzept, Bebauungsplan Nr. 81 „Plattenkämpenweg“, Gemeinde Wadersloh, Greiwe und Helfmeier Diplom-Ingenieure, August 2026, Oelde.

Überflutungen, insbesondere im Osten der Fläche dar. Dabei wird eine maximale Überflutungstiefe von bis zu 100 cm prognostiziert. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurde das Einstauniveau eines extremen Starkregenereignisses (100-jährlich) berücksichtigt. Dieses Niveau liegt bei ca. 76,9 m über NHN und beschreibt die maximal zu erwartende Wasseroberfläche bei einem solchen Extremereignis unter heutigen Randbedingungen.

Um das Überflutungsrisiko für die geplanten Gebäude zu minimieren, wird auf Basis des Entwässerungskonzepts eine **Mindestbauhöhe für den Erdgeschossfußboden** (Oberkante Fertigfußboden) oberhalb dieses Einstauniveaus festgesetzt. Nach Angaben des Entwässerungsplaners ist eine Differenz von ca. 20 cm für eine robuste Planung grundsätzlich erforderlich.

Im Entwässerungskonzept werden daneben ergänzende Maßnahmen zur Minderung des Überflutungspotenzials empfohlen. Im Sinne des **allgemeinen Überflutungsschutzes** wird auf der Plankarte vorsorglich darauf hingewiesen, dass neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete Maßnahmen überflutungssicher auszugestalten sind. Diese umfassen die Modellierung des Geländes, um die Ausbildung von Überflutungen in Gebäudenähe zu vermeiden, ebenso sollten Keller möglichst wasserdicht und Räume unterhalb der Einstauhöhe überflutungssicher ausgeführt werden. Durch eine Begrenzung der Versiegelung und die Steuerung wasserdurchlässiger Bodenbeläge für Stellplätze und Zufahrten durch Festsetzung im Bebauungsplan wird aufgrund des dadurch verminderten oder verlangsamten Oberflächenabflusses ebenfalls der Starkregenvorsorge sowie einem nachhaltigen Wasserhaushalt Rechnung getragen.

Um einen schadlosen Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet bei einem Starkregenereignis zu ermöglichen, wird ein **Notwasserweg** vorgesehen. Das über die Bemessungsmenge hinausgehende Niederschlagswasser kann über die Verkehrsflächen oberflächlich in Richtung des Regenrückhaltegrabens geleitet werden. Die geplante Höhenlage der Verkehrsfläche berücksichtigt die Ausbildung des dafür notwendigen Gefälles. Über den Notwasserweg werden ggf. auch Teilabflüsse aus den westlich angrenzenden Bestandswohngebieten abgeführt. Die abschließende Ausbauplanung erfolgt auf der nachgelagerten Planungsebene.

Im Entwässerungskonzept ist eine überschlägige Herleitung der Starkregenabflüsse für das gesamten Einzugsgebiet inklusive der Bestandsgebiete des vorliegend betrachteten Gewässerabschnitts erstellt sowie das zu erwartende Verhalten des Starkregenabflusses im Bereich des Plangebiets bewertet worden. Zur Herleitung der theoretischen Abflussmengen bei einem außergewöhnlichen (100-jährlichen) oder extremen Starkregenereignis sind konservative Randbedingungen mit einem Abfluss von 100 % der fallenden Niederschlagsmenge angenommen worden. Die Betrachtung stellt somit eine Maximalwertannahme ohne Berücksichtigung von weiterer Geländespeicherung, Verdunstung oder zeitlichen Verzögerungen dar. Im Entwässerungskonzept werden die zu erwartenden Auswirkungen im Starkregenüberlastungsfall unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse beschrieben.

Über den beschriebenen Notwasserweg im Plangebiet sowie das festgesetzte Gründungsniveau der geplanten Gebäude werden durch die Fachplanung grundsätzlich geeignete Voraussetzungen für die kontrollierte und schadlose oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers im Plangebiet und potenzielle Zuflüsse aus dem Umfeld gesehen. Über die Stellplatzflächen und die Verkehrsflächen erfolgt zunächst die Ableitung in den geplanten Rückhaltegraben mit einer Notentlastung in das angrenzende Gewässer. Wassermengen aus dem gesamten Einzugsgebiet, die im Starkregenfall über die Leistungsfähigkeit des Gewässerprofils und der Rückhalteflächen hinausgehen, führen zunächst zu einem verstärkten Einstau der südlich des Plangebiets gelegenen Senke. Wasser, das hier nicht mehr zwischengespeichert wird und über die verrohrte Engstelle hinweg oberflächlich über die Lippstädter Straße abfließt, würde nach Einschätzung der Fachplanung durch die vorhandenen Geländehöhen in Richtung des Regenrückhaltebeckens Kirchhusen zufließen. Dieser Bereich stellt im Starkregenfall eine zusätzliche Funktion als Zwischenspeicher dar. Durch diese

Zwischenspeicherung wird der Abfluss in Richtung des weiteren Gewässerverlaufs zeitlich entkoppelt und nach Abklingen des Starkregenereignisses bzw. Rückgang des Einstaus erfolgt die gedrosselte Abgabe der, in den Rückhalteflächen zwischengespeicherten, Wassermengen entsprechend den hydraulischen Bedingungen des Gewässers.

Auf die detaillierten Ausführungen im Entwässerungskonzept wird verwiesen. Insgesamt nimmt die Gemeinde Wadersloh auf Grundlage der Fachplanung die Vollzugsfähigkeit der Planung auch mit Blick auf die Grundstücksentwässerung und die wassertechnischen Rahmenbedingungen im Umfeld an. Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung sind die geplanten Straßen- und Geländehöhen sowie die Ausbildung der Bord- und Muldenbereiche so abzustimmen, dass die Funktion des Notwasserweges dauerhaft gewährleistet bleibt und die angrenzenden Grundstücke auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen bestmöglich vor Überflutungen geschützt werden. Die gemeindlichen Flächen im Umfeld des Plangebiets sind für den potenziellen Einstau zu sichern und Maßnahmen zur Einhaltung des Einleitungskontingent aus den bestehenden Siedlungsbereichen zu prüfen.

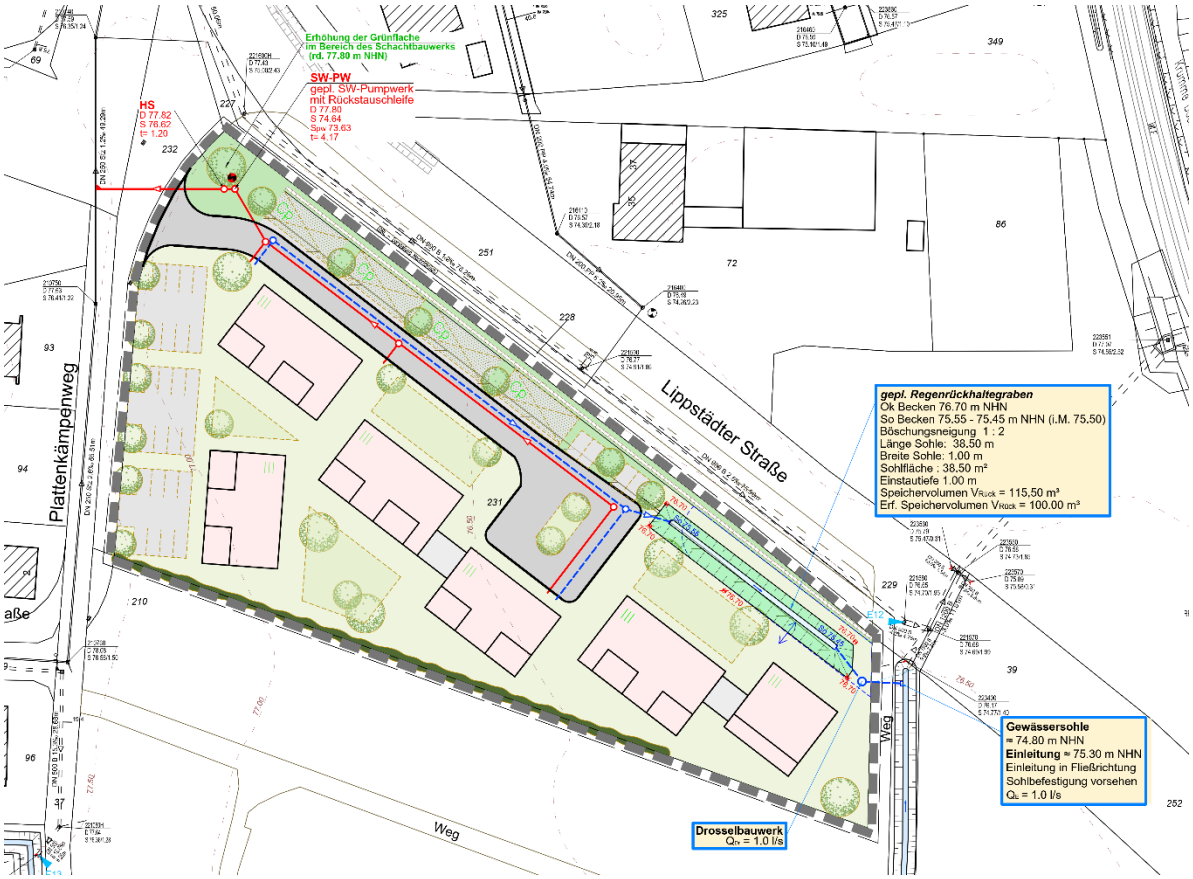


Abb. 2: Erschließungsplanung Baugebiet „Plattenkämpenweg“
Greiwe und Helfmeier Diplom-Ingenieure, Stand September 2026 ΔNord

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand des Ortsteils Liesborn zwischen der Landesstraße und einer Kleingartenanlage. Die Fläche selbst wird bisher landwirtschaftlich genutzt und weist keine besonderen Grünstrukturen oder geschützte Strukturen auf. Nördlich stockt entlang der Lippstädter Straße außerhalb des Plangebiets eine Baumreihe.

Das Plankonzept sieht gebäudebezogene Grün- und Freiflächen in verschiedenen Größenordnungen und Nutzungszuordnungen vor. Angestrebt wird eine Durchgrünung des Plangebiets, die zur

Quartiersbildung, zur Gliederung der Nachbarschaften und einer klimaangepassten Gemeindeentwicklung dienen sollen. Entsprechend werden Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 und 25a BauGB zur Anpflanzung von Grünstrukturen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Befestigte Fahrbahnflächen und Stellplätze sind mit **versickerungsfähigen Belägen** mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden, um die Eingriffswirkung zu vermindern und eine angemessene Wasserdurchlässigkeit zu sichern. Ausgenommen werden können Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen, um hier keine Barrierewirkung zu erzeugen und Flächen, deren Bodenbeschaffenheit oder deren Untergründe einer Wasserdurchlässigkeit entgegenstehen.
- Im Bereich der **Stellplatzanlagen, des Verkehrsgrüns sowie der Wendeanlage** der Verkehrsfläche sollen standortgerechte Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Begrünung des öffentlichen Raums dient durch Verschattung und Verdunstungskühle der Klimaanpassung sowie der Gestaltung der gemeinschaftlichen Flächen. Des Weiteren ist in dem allgemeinen Wohngebiet bei Errichtung von Gebäuden auf den Baugrundstücken je abgeschlossene 400 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Mit Blick auf Gebietsdurchgrünung und Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sind **Flachdächer** von Hauptgebäuden und Garagen sowie Carports und Nebenanlagen im Plangebiet mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.
- Die zu errichtende Lärmschutzwand ist an der Nordostseite entlang der Lippstädter Straße zur gestalterischen Einbindung ebenfalls mit geeigneten Laubgehölzen oder Rankpflanzen einzugrünen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der Bericht wurde aufgrund der parallelen Fragestellungen bzgl. Grundlagenarbeit und Standortprüfung und um Doppelprüfungen zu vermeiden, gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 81 und für die 37. FNP-Änderung erarbeitet.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung resultieren aus der Inanspruchnahme der bislang nahezu ausschließlich ackerbaulich genutzten Fläche sowie der mit der Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets verbundenen Bebauung und Versiegelung. Trotz der hohen räumlichen Inanspruchnahme wird die Beeinträchtigung der Biotopfunktion aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der betroffenen Acker- und Saumstrukturen im Umweltbericht als gering eingestuft.

Artenschutzrechtliche Konflikte können unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 6.3 der Begründung und den Artenschutzfachbeitrag als Anlage zum Bebauungsplan).

Eine Betroffenheit besteht beim Schutzgut Boden. Im Plangebiet kommt großflächig Grauer bzw. Brauner Plaggenesch vor, dem aufgrund seiner Archivfunktion der Kulturgeschichte eine sehr hohe Funktionserfüllung zukommt. Durch die erforderlichen Bodenbewegungen und die Versiegelung geht diese Archivfunktion sowie die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als Filterkörper für die Grundwasserbildung und als landwirtschaftlich nutzbare Fläche im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets und der Verkehrsflächen teilweise verloren; im Bereich der vorgesehenen Grünfläche bleibt die Bodenfunktion dagegen weitgehend erhalten. Der Bebauungsplan setzt zur Minderung der Auswirkungen eine maximale Grundflächenzahl sowie Vorgaben zur Beschaffenheit von Stellplätzen und ihren Zufahrten fest.

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die vorhandenen Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen relevant. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden aktive und passive bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Für das Schutzgut Wasser werden keine zusätzlichen Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft sind ebenfalls nicht zu erwarten. Eingriffe in das Landschaftsbild werden insbesondere durch Höhenbegrenzungen der Bebauung, Gehölzpflanzungen und die Eingrünung der Lärmschutzwand gemindert. Erhebliche Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter sowie erhebliche kumulative Auswirkungen mit benachbarten Vorhaben oder nachteilige Auswirkungen infolge schwerer Unfälle und Katastrophen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Die Überwachung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen des vorgesehenen Monitorings.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

Im Plangebiet stehen teilweise schutzbedürftige Böden an. Aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung ist zu erwarten, dass hier nicht mehr unverändert die ursprünglichen Bodenverhältnisse vorliegen. Vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs der Gemeinde Wadersloh und dem Vorteil der gut erschlossenen Lage wird die Inanspruchnahme und Versiegelung zusätzlicher Flächen in diesem Plangebiet verfolgt. Durch die gute Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz werden für die äußere Erschließung keine wesentlichen zusätzlichen Flächenbedarfe erzeugt. Auf Grundlage der Umweltprüfung werden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Fläche und Boden formuliert.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Für das vorliegende Planverfahren ist ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**[11] - Artenschutzprüfung der Stufe I erstellt worden, in dessen Rahmen durch überschlägige Prognose geklärt wird, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der ermöglichten Vorhaben auftreten können. Dabei werden sowohl baubedingte als auch anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Datengrundlage für die Prognose bildeten die Fachinformationssysteme des LANUK NRW zu geschützten und planungsrelevanten Arten in NRW sowie Daten aus den Schutzgebieten, Biotop- und Fundortkatastern. Ergänzend wurden alle bei der Begehung beobachteten Tierarten registriert.

Für die potenziell vorkommenden **Säugetierarten** (8 Fledermäuse und Biber) wird ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände aufgrund der vorliegenden Biotopausstattung im Plangebiet und der Vorbelastung durch die bereits vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen im Nahbereich der anzunehmenden Leit- und Jagdstrukturen für Fledermäuse ist zudem aufgrund des Abstands zu den vorhandenen Waldstrukturen nicht zu erwarten.

Die artenschutzrechtliche Bewertung für die Vorkommen planungsrelevanter **Vogelarten** bezieht sich auf Gehölzbrüter, Gebäudebrüter und insbesondere auf Vogelarten des Offenlands, da vor allem Ackerfläche in Anspruch genommen wird. Nach Einschätzung des Fachgutachters ist die Eignung der Ackerfläche für planungsrelevante Offenlandvogelarten durch vorhandene vertikale Strukturen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark eingeschränkt. Eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Zu berücksichtigen ist allerdings grundsätzlich auch das Tötungsverbot nach § 44(1) Nr. 1 BNatSchG. Zum Schutz aller Vogelarten soll die **Baufeldfreimachung daher außerhalb der Brutzeit** (15.03. bis 15.07.) erfolgen. Sofern das nicht möglich ist, ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Weitere Maßnahmen aufgrund zu erwartender Lärm- und Lichtemissionen für potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gehölzstrukturen während der Bauarbeiten und durch den Betrieb werden abstandsbedingt und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen nicht als erforderlich angesehen.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung kann eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitbeschränkung oder durch Einsatz einer ökologischen Baubegleitung vermieden werden. Die Gemeinde folgt der Einschätzung und nimmt den Hinweis auf die Bauzeitenregelung in die Plankarte zum Bebauungsplan auf.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in aller Regel Eingriffe in Natur und

[11] Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 81 „Plattenkämpenweg“ und zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wadersloh, Entwicklung eines Wohngebiets, September 2026, Münster.

Landschaft vor. Im Sinne des Vermeidungsgebots ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist und ob die Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung und auf die Rahmenbedingungen gemäß Regionalplan und Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh verwiesen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 „Plattenkämpenweg“ wurde eine Eingriffsbewertung im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet. Im Kreis Warendorf liegt eine eigene Arbeitshilfe zur Eingriffsbewertung mit der Bezeichnung „Warendorfer Modell“ (Fassung 2025) vor. Unter Anwendung des vorgenannten Konzepts und Berechnungsmodells zur Eingriffsbilanzierung ergibt sich ein rechnerischer Kompensationsbedarf in Höhe von 471,1 ökologischen Werteinheiten. Auf die Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht wird ausdrücklich verwiesen.

Die rechnerische Ermittlung der Gegenüberstellung des Ausgangs- und Planzustands kann aus städtebaulicher Sicht nachvollzogen werden. Gründe für einen eventuellen vollständigen oder teilweisen Verzicht der Deckung des ermittelten naturschutzfachlichen Defizits werden nicht gesehen. Das errechnete Defizit von 471,1 ökologischen Werteinheiten soll im Sinne des BNatSchG mit dem Ökokonto der Gemeinde Wadersloh „Umsetzung WRRL an 5 Abschnitten (A, B, C, E, H) Liese/Maybach“ ausgeglichen werden.

Am 18.08.2024 ist die Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 24.06.2024 über die Wiederherstellung der Natur (Wiederherstellungsverordnung – WVO) in Kraft getreten.[12] Sie verfolgt i. W. das Ziel der langfristigen und nachhaltigen Erholung biodiverser und widerstandsfähiger Ökosysteme in den Land- und Meeresflächen der Mietgliedstaaten durch die Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme. Die Entscheidung über die zu ergreifenden Wiederherstellungsmaßnahmen und die Flächen, auf die sie sich beziehen, steht im Ermessen der Mitgliedstaaten und bedarf der Konkretisierung durch die nationale Wiederherstellungsplanung. Diese Konkretisierung steht in Deutschland noch aus. Gleichwohl haben EU-Verordnungen gemäß Artikel 288 AEUV allgemeine Geltung; sie sind in allen ihren Teilen verbindlich und gelten unmittelbar in jedem Mitgliedsstaat.

Die Mitgliedstaaten stellen gemäß Artikel 8(1) Satz 1 WVO bis zum 31.12.2030 sicher, dass in städtischen Ökosystemgebieten **kein Nettoverlust an der nationalen Gesamtfläche städtischer Grünflächen und städtischer Baumüberschirmung gegenüber dem Inkrafttreten der Verordnung am 18.08.2024** zu verzeichnen ist. Nach Einschätzung des Bundesamts für Naturschutz handelt es sich bei der Gemeinde Wadersloh nicht um ein städtisches Ökosystems im Sinne der WVO, so dass die Vorgaben aus Artikel 8 vorliegend nicht zur Anwendung kommen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne müssen in besonderem Maße den Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) beachten und fördern. Notwendigkeiten und Herausforderungen sind bekannt, auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen hierzu wird Bezug genommen, hier insbesondere auf das Bundes-Klimaschutzgesetz und auf das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG 2023).

Das bisher landwirtschaftlich genutzte Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsraums am Ende eines Grünzugs und weist heute gemäß Klimaatlas NRW ein Freilandklima auf. Die umliegenden Siedlungsräume werden hinsichtlich ihrer klimatischen Bedingungen dem Vorstadtklima zugeordnet.

[12] Wiederherstellungsverordnung - Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869.

Durch die Planung bzw. durch die vorbereitete Wohngebietsentwicklung gehen durch Versiegelungen für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. Grün- und Freiflächen mit den entsprechenden thermischen Ausgleichswirkungen durch Frisch-/Kaltluftproduktion für das lokale Klima verloren.

Nach bisherigem Kenntnisstand bleiben die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung, angesichts der Lage und des geplanten Grün- und Freiflächenanteils, voraussichtlich auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Dichtemaßen, Dachformen etc. sollen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der Baukörper und eine solarenergetische Nutzung der Dachflächen ermöglichen und ausreichend Freiflächen zur Kaltluftproduktion gewährleisten. Im weiteren Verfahren werden im Rahmen des Umweltberichts ergänzende Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als klimawirksame und ökologisch sinnvolle Bauelemente ausdrücklich vorgesehen. Die Kombination einer Dachbegrünung mit einer PV-Anlage wurde bisher als positiv u. a. aufgrund der Minderung der Temperaturspitzen bewertet. Angesichts der technischen Entwicklung werden die PV-Anlagen auf Dächern jedoch zunehmend flacher und beidseits geneigt angeordnet, um höhere Energiegewinne zu erzielen. In diesen Fällen sind Kombinationsmöglichkeiten mit Dachbegrünung erheblich eingeschränkt. Angesichts des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien und der Rahmenbedingungen im Plangebiet hat die PV-Nutzung der Dachflächen in diesen Fällen im Bebauungsplan Vorrang.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind im Rahmen der Umsetzung entsprechend weiter zu berücksichtigen. Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind in den Projektplanungen jeweils die maßgebenden gesetzlichen Vorgaben zum Baustandard, zur Energieversorgung etc. wie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – GEG zu beachten.

7. Bodenordnung

Das Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von insgesamt rund 0,86 ha umfasst folgende Teilflächen:

Teilfläche / Nutzung	**Fläche in ha***
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	0,61
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, davon - Anliegerstraße - Private ebenerdige Stellplätze/Carports	 0,10 0,06
Versorgungsfläche, Regenrückhaltebecken	0,03
Private Grünfläche, Verkehrsgrün	0,06
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**0,86**

***** Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat in seiner Sitzung am 08.07.2026 nach Vorberatung im Bau-, Planungs- und Strukturausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 und die 37. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Vom 22.07.2026 bis einschließlich 21.08.2026 fand durch Veröffentlichung im Internet und ergänzende öffentliche Auslegung der Planunterlagen die Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB statt. In diesem Verfahrensschritt ist keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Mit Schreiben vom 23.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB um Stellungnahme gebeten. Hierbei wurden weitestgehend Hinweise auf geltende Fachgesetze, bestehende Leitungen, Anforderungen des übergeordneten Verkehrs und des Brandschutzes vorgebracht, die im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt werden können. Die Industrie- und Handelskammer hat auf die heranrückende Wohnbebauung an einen bestehenden Gewerbebetrieb hingewiesen. Dessen schalltechnischen Rahmenbedingungen sind bereits im Vorentwurf berücksichtigt worden, sodass eine Einschränkung des Betriebs vermieden wird. Die Wasser- und Telekommunikationsversorger haben angeregt die Anliegerstraße durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu ergänzen, um die Fläche auch für die Verlegung, den Betrieb und die Instandhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen sichern zu können. Die Anregung wird zum Entwurf berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der Anregungen der Unteren Wasserbehörde ist zudem das Entwässerungskonzept zum Entwurf weiter ausgearbeitet worden. Eine schadlose Rückhaltung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung anerkannter Richtlinien möglich.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele der Gemeinde Wadersloh und der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in differenzierten Wohnformen wird die Planung weiter als gerechtfertigt und sachgerecht angesehen.

Auf Basis der vorliegenden Unterlagen soll die Entwurfsveröffentlichung durchgeführt werden. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Wadersloh und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

– Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt. –

Wadersloh, im September 2026