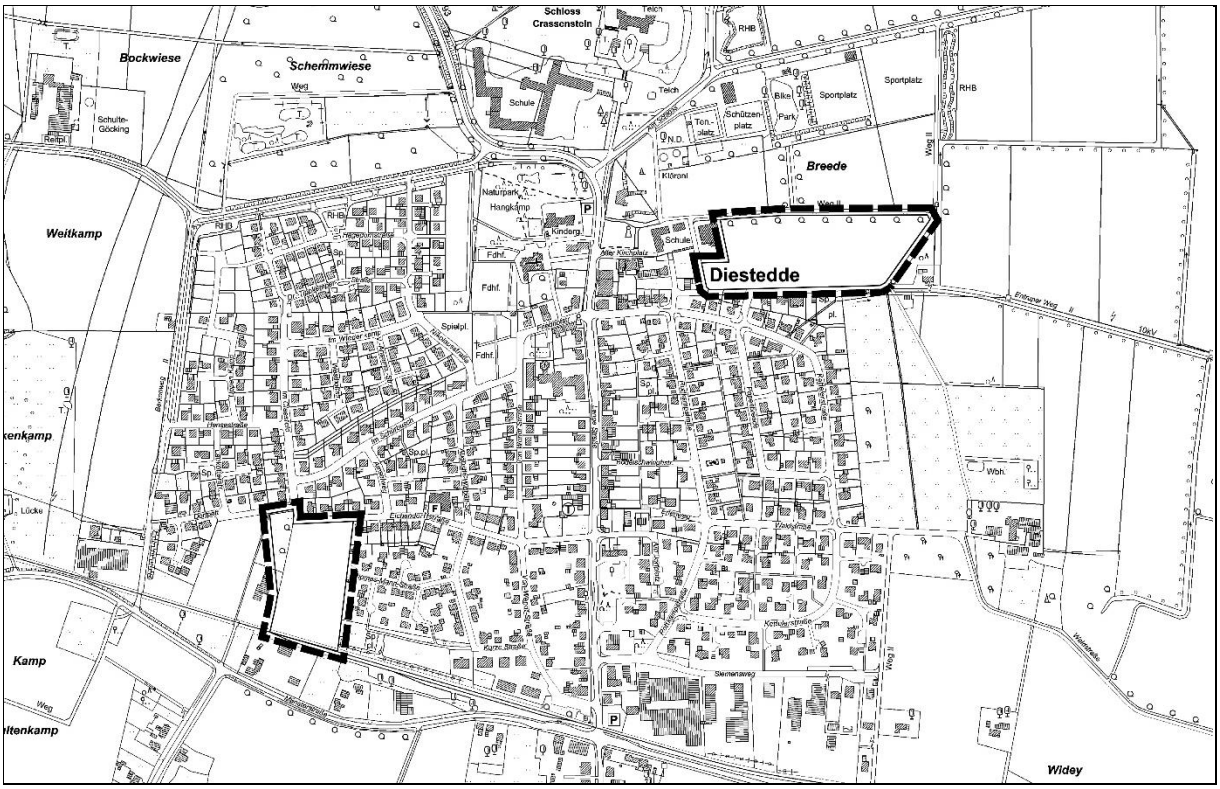
GEMEINDE WADERSLOH

38. Änderung des Flächennutzungs-planes

Ortsteil: Wadersloh
Plangebiet: Nördlich des Entruper Wegs sowie südlich der Eichendorffstraße



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

26.10.2026

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Anlass und Ziele der Planung 1

2 Verfahren 2

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung 2

4 Situationsbeschreibung 2

5 Planungsrechtliche Vorgaben 3

5.1 Ziele der Raumordnung 3

5.2 Landschaftsplan 6

6 Darstellung der Nutzung 6

7 Belange der Umwelt 8

7.1 Umweltprüfung/Umweltbericht 8

7.2 Artenschutz 9

8 Auswirkungen der Planung 9

8.1 Immissionsschutz 9

8.2 Belange des Verkehrs / Erschließung 10

8.3 Belange der Ver- und Entsorgung 11

8.4 Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen 11

8.5 Belange des Bodenschutzes 12

8.6 Belange der Landwirtschaft / Umwidmungssperrklausel nach § 1a BauGB 13

8.7 Belange des Denkmalschutzes 13

8.8 Altlasten und Kampfmittel 13

Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil:	Wadersloh
Plangebiet:	Nördlich des Entruper Wegs sowie südlich der Eichendorffstraße

Verfahrensstand:	**Vorentwurf**
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „In der Breede“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf der Freifläche nördlich des Entruper Wegs geschaffen werden. Anlass für die Planung des neuen Wohngebietes ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Wadersloh. Der Standort weist wesentliche Voraussetzungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf. Durch die Planung kann dem Wadersloher Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren reagiert die Gemeinde Wadersloh mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bestehenden Wohnflächenbedarf im Gemeindegebiet und schafft die Grundlage für eine langfristige, zukunftsfähige Entwicklung des Gemeindegebietes.

Gemäß § 1 (3) BauGB ist die Planung erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Sie berücksichtigt die in § 1 (6) BauGB genannten Belange, insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 1 und 2 BauGB), indem sie die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht. Darüber hinaus besteht ein anhaltender Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken in Wadersloh. Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Vorhabens ist deshalb die Schaffung einer entsprechenden bauplanungsrechtlichen Genehmigungsgrundlage erforderlich. Diese erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „In der Breede“ sowie die parallel durchgeführte 38. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Planung trägt den städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung, innerhalb des Siedlungsbereiches zusätzlichen und auch verdichteten Wohnraum bereitzustellen. Vor dem Hintergrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB sind Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ausdrücklich zu unterstützen (§ 1 (5) BauGB). Durch die Entwicklung der Fläche wird das Potenzial innerörtlicher Flächenreserven genutzt, sodass eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert werden kann. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs sowie begrenzter verfügbarer Baugrundstücke in Wadersloh leistet die Planung einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung eines ergänzenden Wohnraumangebotes. Sie entspricht damit den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, stärkt die Innenentwicklung und wirkt einer weiteren Zersiedelung entgegen. Planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umsetzung des Vorhabens ist eine entsprechende bauplanungsrechtliche

Genehmigungsgrundlage, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „In der Breede“ und die parallel durchgeführte 38. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen wird.

2 Verfahren

Die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „In der Breede“ durchgeführt. Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung, erfolgt im weiteren Verfahren) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Teilbereich A
Der rd. 2,96 ha große Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Wadersloh in der Flur 211 und umfasst vollständig das Flurstück 84.

Teilbereich B
Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Wadersloh in der Flur 211 und umfasst teilweise das Flurstück 85 und teilweise das Flurstück 615.

Die verbindlichen Geltungsbereiche sind im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Inhalte der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat), wird im weiteren Verfahren erstellt

4 Situationsbeschreibung

Teilbereich A
Der rd. 2,96 ha große Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Diestedde der Gemeinde Wadersloh. Südlich und östlich des Änderungsbereiches verläuft der Entruper Weg. Nördlich befindet sich ein Wanderweg (Hubertusstock mit Baumreihe). Der Änderungsbereich umfasst derzeit überwiegend großflächige Freiflächen, die landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt werden. Gehölzstrukturen in Form von Bäumen oder Sträuchern sind innerhalb des Geltungsbereiches lediglich im südwestlichen Randbereich vorhanden. Im direkten Umfeld schließen sich nördlich, östlich und südöstlich weitere landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Südlich sowie südwestlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Weiter nördlich des Geltungsbereiches schließen sich verschiedene sportliche Nutzungen an. Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich Spielplatzflächen und eine Veranstaltungsstätte. Ein weiterer Spielplatz liegt zudem südlich des Änderungsbereiches am Entruper Weg.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Änderungsbereich durch seine Lage am Siedlungsrand bereits gut in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden und an die örtliche Infrastruktur angebunden. Aufgrund der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur sowie der verkehrlichen Anbindung ist der Änderungsbereich grundsätzlich für eine städtebauliche Entwicklung geeignet.

Teilbereich B
Der rd. 1,92 ha große Änderungsbereich befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Diestedde, südlich der Eichendorffstraße. Der Änderungsbereich wird derzeit nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im Süden und Westen schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Westlich des Änderungsbereichs befindet sich zudem ein Wohngebäude. Nördlich und östlich grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich von Diestedde an. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand bildet der Änderungsbereich den Übergang zwischen dem bestehenden Siedlungsbereich und den angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Freiflächen.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Mit Schreiben vom 09.09.2026 hat die Gemeinde Wadersloh eine landesplanerische Anfrage bei der Regionalplanungsbehörde, Dezernat 32 der Bezirksregierung Münster gestellt. Mit Stellungnahme vom 22.09.2026 hat die Regionalplanungsbehörde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt und darauf hingewiesen, welche Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), des Regionalplans Münsterland sowie des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen sind.

Ziel 2-3 LEP NRW i. V. m. Ziel III.1-2 Regionalplan Münsterland
Das Ziel 2-3 LEP NRW bestimmt, dass sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen soll.

Der Teilbereich A wird im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit Überlagerung eines Potenzialbereiches für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) dargestellt. Die im Regionalplan festgelegten Potenzialbereiche für Allgemeine Siedlungsbereiche gelten gemäß Ziel III.1-2 Regionalplan Münsterland als Siedlungsbereiche im Sinne des Zieles 2-3 LEP NRW. Mit der vorgesehenen Entwicklung einer Wohnbaufläche wird die regionalplanerisch vorgesehene Siedlungsentwicklung innerhalb eines Potenzialbereiches umgesetzt. Die Planung entspricht damit den Anforderungen des Zieles 2-3 LEP NRW.

Ziel III.1-2 Regionalplan Münsterland i. V. m. Ziel IV.1-1 Regionalplan Münsterland
Nach Ziel III.1-2 Regionalplan Münsterland sind ASB-P Vorbehaltsgebiete, in denen den Belangen der Siedlungsentwicklung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Gleichzeitig sind Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche gemäß Ziel IV.1-1 Regionalplan Münsterland Vorbehaltsgebiete, in denen den Freiraumbelangen ein besonderes Gewicht zukommt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Abwägung zwischen den Belangen der Siedlungsentwicklung und den Belangen des Freiraums. Für die Entwicklung der Wohnbaufläche sprechen insbesondere der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen, die unmittelbare Anbindung an den vorhandenen Siedlungsbereich, die gute Erschließbarkeit des Standortes sowie die regionalplanerische Darstellung als Potenzialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche. Die Freiraumin-anspruchnahme wird zugleich dadurch minimiert, dass parallel zur Flächenneudarstellung eine Rücknahme von Wohnbauflächen im Ortsteil Diestedde erfolgt. Die Planung trägt damit sowohl den Belangen der Siedlungsentwicklung als auch den Belangen des Freiraums Rechnung.

Ziel 6.1-1 LEP NRW i. V. m. Ziel III.1-3 Regionalplan Münsterland
Gemäß Ziel 6.1-1 LEP NRW sowie Ziel III.1-3 Regionalplan Münsterland hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und flächensparend zu erfolgen.

Mit der Rücknahme bislang dargestellter Wohnbauflächen südlich der Eichendorffstraße werden bestehende Flächenreserven reduziert. Hierdurch wird die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraumflächen begrenzt und dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Planung entspricht damit den Anforderungen einer bedarfsgerechten und flächensparenden Siedlungsentwicklung.

Grundsatz III.1-4 Regionalplan Münsterland und Ziel 6.1-1 (4) LEP NRW
Der Grundsatz III.1-4 Regionalplan Münsterland fordert die Prüfung der Möglichkeit einer vorrangigen Entwicklung vorhandener Bauflächenreserven.

Die Gemeinde Wadersloh hat ihre bestehenden Wohnbauflächenreserven überprüft. Die zurückzunehmenden Wohnbauflächen im Teilbereich B stellen Bauflächenreserven dar, für die kurz- bis mittelfristig keine Entwicklungsperspektive besteht. Durch die Rücknahme dieser Flächen wird dem Ziel 6.1-1 (4) LEP NRW entsprochen und die vorhandenen Reserven reduziert und die Siedlungsentwicklung auf den besser geeigneten Standort nördlich des Entruper Wegs konzentriert.

Ziel III.1-5 (1) Regionalplan Münsterland
Nach Ziel III.1-5 (1) Regionalplan Münsterland sollen Potenzialbereiche vorrangig für die Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Der Änderungsbereich A liegt innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Potenzialbereiches für Allgemeine Siedlungsbereiche. Mit der geplanten Wohnbauentwicklung wird die vorgesehene Funktion dieses Bereiches umgesetzt. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Zieles III.1 5 (1) Regionalplan Münsterland.

Grundsatz 6.1-2 LEP NRW und Grundsatz III.2-1 Regionalplan Münsterland
Der Grundsatz 6.1-2 LEP NRW sowie der Grundsatz III.2-1 Regionalplan Münsterland verfolgen das Leitbild einer flächensparenden Wohnbaulandentwicklung.

Die Gemeinde Wadersloh trägt diesem Grundsatz Rechnung, indem die neue Wohnbaufläche unmittelbar an vorhandene Siedlungsbereiche anschließt und die vorhandene technische sowie soziale Infrastruktur nutzt. Gleichzeitig erfolgt eine Rücknahme bestehender Wohnbauflächenreserven. Hierdurch wird eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung unterstützt.

Ziel III.1-6 Regionalplan Münsterland
Das Ziel III.1-6 Regionalplan Münsterland fordert den Anschluss neuer Siedlungsentwicklungen an bestehende Siedlungsbereiche.

Der Teilbereich A grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung des Ortsteiles Diestedde an und stellt eine folgerichtige Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Eine Zersiedelung oder die Entstehung von Splittersiedlungen wird durch die Planung nicht ausgelöst. Das Ziel III.1-6 Regionalplan Münsterland wird somit beachtet.

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)
Neben den Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen und des Regionalplans Münsterland sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) zu berücksichtigen.

Ziel I.1.1 BRPH
Ziel I.1.1 BRPH fordert, dass die Risiken durch Hochwasserereignisse (einschließlich Starkregenereignissen), bei raumbedeutsamen Planungen geprüft und in die planerische Abwägung eingestellt werden.

Die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten zeigt, dass sich die Änderungsbereiche außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche befindet. Eine Gefährdung durch fließgewässerbedingte Hochwasserereignisse ist nicht erkennbar. Darüber hinaus wurden die Belange der Starkregenvorsorge im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden in die Planung eingestellt und sind Bestandteil der planerischen Abwägung.

Ziel I.2.1 BRPH
Ziel I.2.1 BRPH verfolgt das Ziel, zusätzliche Risiken durch Hochwasser zu vermeiden und bestehende Risikolagen nicht weiter zu verschärfen.

Durch die geplante wohnbauliche Entwicklung werden keine Überschwemmungsgebiete, natürlichen Retentionsräume oder sonstige für den Hochwasserabfluss bedeutsame Flächen in Anspruch genommen. Das Entwässerungskonzept sieht eine Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers vor. Zusätzliche Hochwasserrisiken werden durch die Planung daher nicht begründet.

Grundsatz II.1.1 BRPH
Grundsatz II.1.1 BRPH fordert, die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen.

Dem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem die Belange des Hochwasser- und Starkregenschutzes bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden. Das Entwässerungskonzept sieht Maßnahmen zur Rückhaltung, Zwischenspeicherung und kontrollierten Ableitung von Niederschlagswasser vor. Zudem werden die Erkenntnisse aus der Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen sowie die natürlichen Geländeverhältnisse in die Planung eingestellt. Die konkrete Umsetzung erfolgt auf Ebene des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 82 „In der Breede“.

Ziel II.1.2 BRPH
Ziel II.1.2 BRPH verlangt die Berücksichtigung und den Erhalt der Funktionsfähigkeit bestehender Hochwasserschutzanlagen.

In den Änderungsbereichen sowie dessen näherem Umfeld befinden sich keine Hochwasserschutzanlagen, deren Funktionsfähigkeit durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden könnte. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder sonstige wasserwirtschaftliche Schutzanlagen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Konflikte mit den Belangen des technischen Hochwasserschutzes sind daher nicht erkennbar.

Ziel II.1.3 BRPH
Ziel II.1.3 BRPH fordert, die Funktionen von Böden mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt und das natürliche Wasserrückhaltevermögen zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung einer Wohnbaufläche vorbereitet. Die Belange des Wasserhaushaltes werden im Rahmen der Planung berücksichtigt. Insbesondere werden die Anforderungen an eine geordnete Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie die Möglichkeiten zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser in die weitere Planung eingestellt. Eine Beeinträchtigung von Böden mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt ist derzeit nicht erkennbar. Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dargestellt und im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

5.2 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.

6 Darstellung der Nutzung

Teilbereich A
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im südwestlichen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlagen dargestellt. Nördlich und östlich grenzen außerhalb ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft an. Im südwestlichen Bereich werden angrenzend Wohnbauflächen dargestellt. Innerhalb des Änderungsbereiches soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen die Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Entwicklung daher nicht. Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei werden für den Änderungsbereich entsprechend der Planung größtenteils Wohnbauflächen dargestellt.

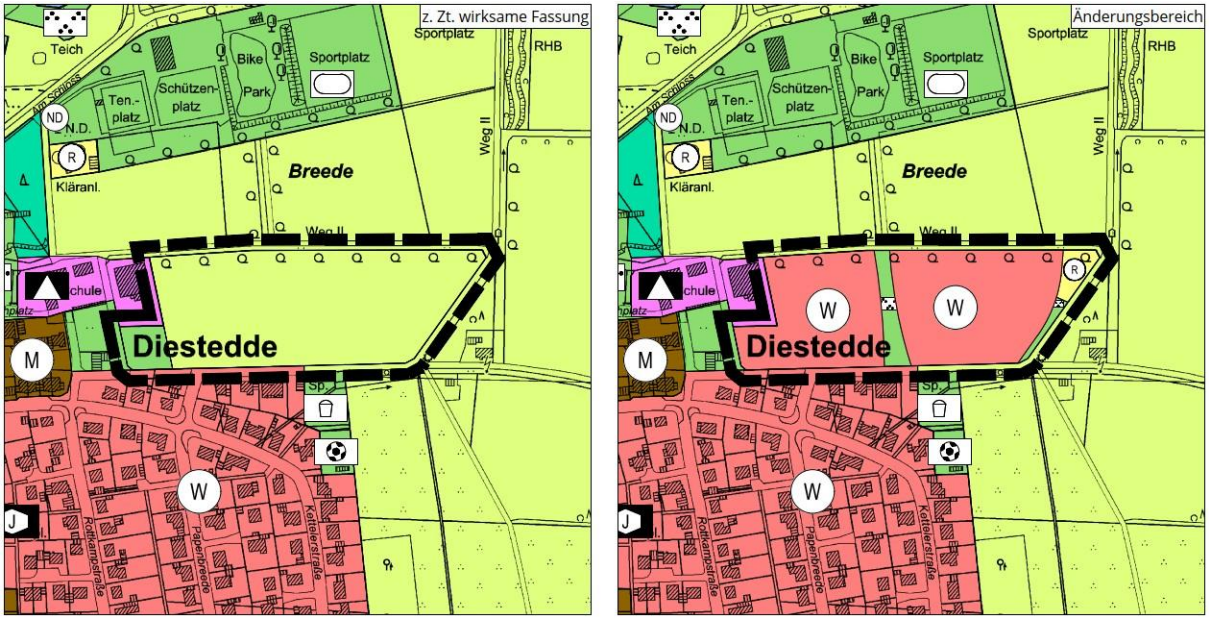


Abbildung 1: Vorher / nachher Darstellung Teilbereich A, o. M.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung in Teilbereich A hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	----	2,64 ha
Landwirtschaftliche Flächen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB	2,8 ha	----
Öffentliche Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB	0,16 ha	0,21 ha
Versorgungsanlagen gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB	----	0,11 ha
Gesamt	2,96 ha	2,96 ha

Teilbereich B

Zur Minderung der mit der Planung verbundenen zusätzlichen Inanspruchnahme von Siedlungsfläche erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Rücknahme einer bislang dargestellten Wohnbaufläche im Gemeindegebiet. Die Rücknahme von Siedlungsfläche bzw. im Flächennutzungsplan dargestellter Baufläche erfolgt im Ortsteil Diestedde als im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellter Wohnbaufläche südlich der Eichendorffstraße. Die Rücknahmefläche Ord.-Nr. 13 gemäß Siedlungsflächenkonzept der Gemeinde Wadersloh umfasst rund 1,2 ha. Für die vorliegende Rücknahme wird jedoch ein größerer Bereich angesetzt. Es handelt sich dabei um Flächen für die kurz- und mittelfristig keine Wohnbaunutzung vorgesehen ist. Die zurückgenommene Fläche wird somit künftig nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt und steht damit für eine bauliche Entwicklung nicht länger zur Verfügung. Die Flächenrücknahme trägt zur Verringerung vorhandener Bauflächenreserven und zu einer bedarfsgerechten Steuerung der Siedlungsentwicklung bei.

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Anforderungen des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB entsprochen.

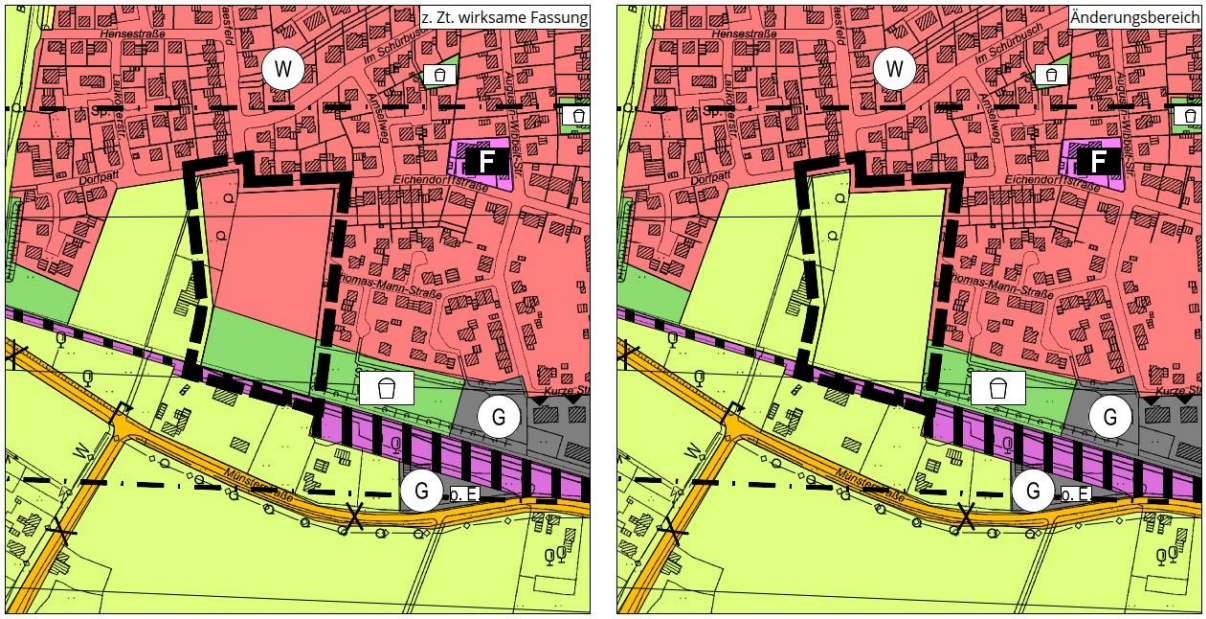


Abbildung 2: Vorher / nachher Darstellung Teilbereich B, o. M.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung in Teilbereich B hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	1,37 ha	----
Öffentliche Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB	0,55 ha	----
Landwirtschaftliche Flächen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB	----	1,92 ha
Gesamt	1,92 ha	1,92 ha

Die in Rede stehende Änderung des Flächennutzungsplanes bildet auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Grundlage für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Breede“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Wohngebietes.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „In der Breede“ ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich

erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht (separater Teil B der Begründung) darzulegen. Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt. Dieser wird im Wesentlichen eine Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen enthalten mit Angaben zu:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden;
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung;
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches zu berücksichtigen sind.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. In diesem Rahmen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu tätigen.

7.2 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden (erfolgt im weiteren Verfahren). Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schutz betroffener Arten werden auf dieser Planungsebene als nicht zielführend angesehen. Entsprechende Festsetzungen werden – sofern erforderlich – im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 82 „In der Breede“ im weiteren Verfahren getroffen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Dies ist auch im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Fall, da der Änderungsbereich Teilbereich A aufgrund seiner Nähe zur westlich verlaufenden Langen Straße (L 793) sowie zu mehreren Gemeindestraßen verkehrlichen Immissionen ausgesetzt ist. Des Weiteren befinden sich nördlich des Änderungsbereiches unterschiedliche Sportanlagen sowie ein Schützenplatz, auf dem verschiedene Veranstaltungen stattfinden. Die Auswirkungen der Schallemissionen der Anlagen auf den Änderungsbereich sind zu untersuchen. Zur sachgerechten Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurden vom

Ingenieurbüro RP Schalltechnik zwei schalltechnische Fachbeiträge erstellt, die zwischen den Themenbereichen Verkehrslärm sowie Sport- und Freizeitlärm differenzieren (RP Schalltechnik, Osnabrück, August 2026).

Die Untersuchung des Verkehrslärms kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum innerhalb der geplanten Bauflächen eingehalten werden. Lediglich für einen begrenzten Teilbereich entlang des Entruper Weges ergeben sich im Nachtzeitraum geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes. Diese können durch passive Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden. Hierzu werden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen. Die Untersuchung der nördlich angrenzenden Sportanlagen zeigt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für die geplanten Wohnbauflächen sowohl an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch den bestehenden Sportbetrieb sind demnach nicht zu erwarten. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen verschiedener Freizeitnutzungen untersucht. Betrachtet wurden insbesondere die regelmäßigen Proben des Musikvereins Musikus Diestedde im Bereich des Gebäudes „Schloss 6“ sowie die jährlich stattfindenden Veranstaltungen Motorradtreffen und Schützenfest auf dem Schützenplatz. Die schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie beziehungsweise die für seltene Ereignisse geltenden Richtwerte eingehalten werden. Auch insoweit ergeben sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte, die der geplanten Wohnbauflächenentwicklung entgegenstehen.

Zusammenfassend zeigen die vorliegenden schalltechnischen Fachbeiträge, dass die geplante Wohnbauflächenentwicklung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich umsetzbar ist. Die konkrete Bewältigung der im Detail erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt auf Ebene des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 82 „In der Breede“.

8.2 Belange des Verkehrs / Erschließung

Um die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das umliegende Straßennetz beurteilen zu können, wurde auf Grundlage der Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes eine Verkehrserzeugungsrechnung vorgenommen. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Wohnformen und der festgesetzten zulässigen Wohnungszahlen im parallel aufzustellenden Bebauungsplan können im Änderungsbereich voraussichtlich bis zu 84 Wohneinheiten entstehen. Die Ermittlung des hierdurch ausgelösten Verkehrsaufkommens erfolgte anhand anerkannter Kennwerte des Programms „Ver_Bau – Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“. Auf dieser Grundlage ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 490 Kfz-Fahrten pro Tag (Quell- und Zielverkehre) zu rechnen. In den morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunden ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 58,8 Fahrten je Stunde.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Teilbereiches A erfolgt über den südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Entruper Weg. Die prognostizierten zusätzlichen Verkehrsmengen bewegen sich in einem für Wohngebiete üblichen Umfang und können über das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit oder der Verkehrssicherheit ist nicht zu erwarten. Die konkrete innere Erschließung des Änderungsbereiches sowie die verkehrsbezogenen Festsetzungen werden im parallel aufzustellenden

Bebauungsplan Nr. 82 „In der Breede“ geregelt. Insgesamt stehen Belange des Verkehrs der geplanten Wohnbauflächenentwicklung nicht entgegen.

8.3 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser/Löschwasser
Die Versorgung des Teilbereiches A mit Trink- und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Kettelerstraße und den Entruper Weg erfolgen.

Elektrizität/Wärme
Die Versorgung des Teilbereiches A mit Elektrizität, sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Kettelerstraße und den Entruper Weg erfolgen.

Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung
Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für den Änderungsbereich Teilbereich A wurde durch das Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier (Oelde) ein Entwässerungskonzept (Stand Juli 2026) erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die entwässerungstechnische Erschließung des Wohngebietes. Die Entwässerung des Änderungsbereiches erfolgt im Trennsystem, sodass Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt erfasst und abgeleitet werden. Die Schmutzwasserentsorgung kann durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz der Gemeinde sichergestellt werden. Erforderliche Anpassungen und Ergänzungen des Kanalnetzes erfolgen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein separates Regenwasserkanalnetz einem im nordöstlichen Bereich vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Hier erfolgt eine Zwischenspeicherung und gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Vorflutgraben. Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes kann eine ordnungsgemäße und schadlose Niederschlagswasserbewirtschaftung gewährleistet werden. Die konkrete Ausgestaltung und planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 82 „In der Breede“ sowie der nachfolgenden Erschließungsplanung.
Abfallbeseitigung
Der Änderungsbereich Teilbereich A wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Eine Abfallabholung kann somit sichergestellt werden.

8.4 Belange des Hochwasserschutzes / Starkregen

In dem vom Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier (Stand Juli 2026) erarbeiteten Entwässerungskonzept wurden auch die Belange des Hochwasserschutzes und Starkregenereignisse berücksichtigt.

Im Rahmen der Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurde die bestehende Hochwassersituation anhand der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten für den

Teilberiech A überprüft. Die Auswertung zeigt, dass für den Änderungsbereich sowie für die angrenzenden Bereiche bei den relevanten Hochwasserereignissen keine Überflutungsflächen ausgewiesen sind. Der Änderungsbereich befindet sich somit außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten dargestellten Überschwemmungsbereiche. Auch die umliegenden Siedlungs- und Freiflächen weisen keine durch Hochwasserereignisse bedingten Überflutungen auf. Eine Gefährdung durch fließgewässerbedingte Hochwasserereignisse ist nach den vorliegenden Karteninformationen daher nicht erkennbar. Dem Belang des Hochwasserschutzes stehen somit keine Gründe entgegen, die der geplanten wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen würden.

Ebenfalls wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung die Starkregensituation untersucht. Die Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen weist darauf hin, dass bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen Oberflächenabflüsse aus den östlich und nordöstlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen in Richtung des Änderungsbereiches auftreten können. Bereits im Bestand erfolgt die Ableitung dieser Wassermengen entlang der natürlichen Geländeneigung in Richtung der tiefergelegenen Bereiche am östlichen Rand des Änderungsbereiches. Die Planung berücksichtigt die bestehenden topographischen Verhältnisse und sieht Maßnahmen zur geordneten Ableitung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers vor. Durch die geplante Geländegestaltung, die Ausbildung von Notwasserwegen sowie die Einbindung eines Regenrückhaltebeckens wird den Anforderungen an eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung und an die Vorsorge gegenüber Starkregenereignissen Rechnung getragen. Insgesamt ist auf Ebene des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes sichergestellt, dass auch außergewöhnliche Niederschlagsereignisse geordnet und schadlos abgeführt werden können. Die konkrete Festlegung der Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan Nr. 82 „In der Breede“ im weiteren Verfahren.

8.5 Belange des Bodenschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches Teilbereich A sind keine Altablagerungen bekannt. Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

<u>Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)</u>
Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 82 „In der Breede“ auf das dem Nutzungszweck (allgemeines Wohngebiet) entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

<u>Erhalt schutzwürdiger Böden</u>
Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Änderungsbereich im westlichen Bereich „Pseudogley“ und im östlichen Bereich „Gley-Braunerde“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Der wohnbaulichen Flächenentwicklung soll im Rahmen der Abwägung Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens eingeräumt werden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im

vorliegenden Änderungsbereich unabdingbar, zumal die in Rede stehende Fläche im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster bereits als Potenzialfläche für den Allgemeinen Siedlungsbereich dargestellt wird.

8.6 Belange der Landwirtschaft / Umwidmungssperrklausel nach § 1a BauGB

Wenngleich es sich bei dem Änderungsbereich Teilbereich A um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da den unmittelbar im Siedlungszusammenhang gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wadersloh. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe entstehen. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an Siedlungsflächen und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Nachverdichtung der Siedlungsflächen beitragen. Darüber hinaus besteht eine weiterhin große Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbaugrundstücken. Aufgrund der fehlenden Reserven an Wohnbauflächen kann die Nachfrage nach Wohnbauland aktuell nicht bedient werden. Die Planung entspricht somit den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde Flächen in Anspruch nimmt, die unmittelbar im Siedlungszusammen-hang liegen und somit Nachverdichtungspotenziale nutzt, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann und darüber hinaus eine Arrondierung des Siedlungsrandes entsteht.

8.7 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Änderungsbereiches Teilbereich A befinden sich keine Baudenkmäler oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä.) in den parallel aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen.

8.8 Altlasten und Kampfmittel

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches Teilbereich A. Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesboden-schutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. In den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 82 „In der Breede“ sind zwei entsprechende Hinweise aufgenommen worden.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de