

**Veröffentlichung eines Bebauungsplanentwurfes**  
**Bekanntmachung neuer Aufstellungsbeschluss**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ und 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh      Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat in seiner Sitzung am 08.07.2025 die Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ sowie der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

„Die Entwürfe für die Aufstellung und Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ und die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §§ 4 Abs. 2 und 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.“

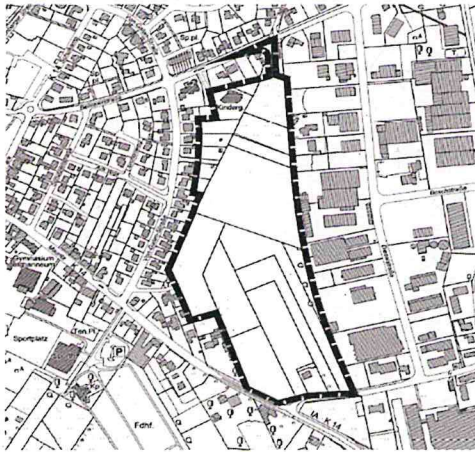
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schließung der Siedlungslücke zwischen wohnbaulicher Entwicklung im Westen sowie gewerblicher Nutzung im Osten beabsichtigt, wodurch der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde nachgekommen werden soll. Auf der im Siedlungszusammenhang gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche, sollen mit der Planung die Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Das rd. 8,9 ha große Plangebiet im Bebauungsplan befindet sich im Siedlungszusammenhang von Wadersloh, nördlich der Straße Mauritz, östlich der Von-Galen-Straße, südlich der Bentelerstraße und westlich der Dieselstraße. Das Plangebiet umfasst im Bestand weitläufige Freiflächen, die derzeit ackerbaulich genutzt werden. Im Kreuzungsbereich der Straße Mauritz und des Meerweges befand sich ein Gartenbaubetrieb, dessen Gewächshausstrukturen bereits abgerissen wurden, sodass im Bestand ausschließlich das an dem Meerweg liegende Wohngrundstück vorhanden ist. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die DRK Kindertageseinrichtung Pustebume, die Platz für 80 Kinder im Alter von 0-6 Jahren aufgeteilt in 4 Gruppen bietet. Innerhalb des Plangebietes besteht ein von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden verlaufendes Gefälle. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet mit Betrieben, von denen Immissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken und mit der Planung zu berücksichtigen sind. Die gewerblichen Hallen weisen grobe Strukturen auf und sind zu einem Großteil mit Flachdächern ausgebildet. Von Südwesten bis Nordwesten grenzt die vorhandene Wohnbebauung an. Die Wohnbebauung ist durch Einzelhäuser mit geneigten Dächern, insbesondere in Form von Satteldächern geprägt. Vereinzelt finden sich im unmittelbaren Umfeld auch andere Dachformen wieder. Insgesamt ist eine relativ homogene Dachlandschaft vorherrschend.

Im Zuge der Planung soll die Örtlichkeit städtebaulich entwickelt und geordnet werden, sodass mit der Umsetzung des Baukonzeptes die unterschiedlichen Belange der umliegenden Nutzungen berücksichtigt werden müssen. Das Plangebiet fungiert als Bindeglied zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Westen und der gewerblichen Nutzung im Osten. Aufgrund der unmittelbar östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung sind im Zuge der Planung in besonderer Hinsicht die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, um zu gewährleisten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des gesamten Plangebietes sichergestellt

werden können, aber auch die Gewerbebetriebe mit der heranrückenden Wohnbebauung nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ der Gemeinde Wadersloh ergibt sich aus der nachfolgenden Karte und ist mit der schwarzen Strichlinie umrandet:



Der rd. 8,9 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Wadersloh in der Flur 23 und 24 und umfasst vollständig die Flurstücke 79, 81, 181, 185, 186, 188, 191, 192, 195, 197, 198, 199 tlw., 200, 201, 202, 204, 210, 388, 390, 391, 464, 467, 468.

#### Teilbereich A:

Der Geltungsbereich (Abschnitt A) der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh ergibt sich aus der nachfolgenden Karte und ist mit der schwarzen Strichlinie umrandet:

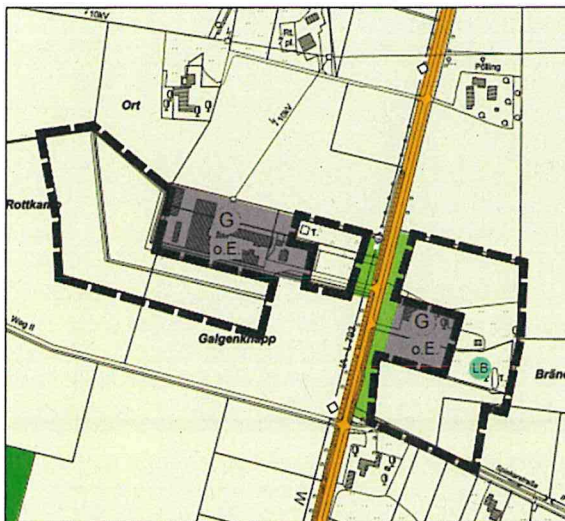


Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Wadersloh in der Flur 23 und 24 und umfasst vollständig oder teils die Flurstücke 210, 181, 204, 195, 202, 192, 201, 191, 200, 198, 197, 188, 464, 390, 81, 388, 467, 468, 79, 391, 185, 186, 82, 365, 463, 438, 437, 263, 203, 209, 431.

Das rd. 9,33 ha große Plangebiet im Flächennutzungsplan befindet sich im Siedlungszusammenhang von Wadersloh, nördlich der Straße Mauritz, östlich der Von-Galen-Straße, südlich der Bentelerstraße und westlich der Dieselstraße. Das Plangebiet umfasst im Bestand weitläufige Freiflächen, die derzeit ackerbaulich genutzt werden. Im Kreuzungsbereich der Straße Mauritz und des Meerweges befand sich ein Gartenbaubetrieb, dessen Gewächshausstrukturen in den rückwärtigen Bereichen bereits abgerissen wurden, sodass im Bestand ausschließlich das an dem Meerweg liegende Wohngrundstück vorhanden ist. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die DRK Kindertageseinrichtung Pustebume, die Platz für 80 Kinder im Alter von 0-6 Jahren aufgeteilt in 4 Gruppen bietet. Innerhalb des Plangebietes besteht ein von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden verlaufendes Gefälle. Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet mit Betrieben, von denen Immissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken und mit der Planung zu berücksichtigen sind.

#### Teilbereich B:

Der Geltungsbereich (Abschnitt B) der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh ergibt sich aus der nachfolgenden Karte und ist mit der schwarzen Strichlinie umrandet:



Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Wadersloh in der Flur 216, 215 und 214 und umfasst teilweise die Flurstücke 46, 45, 128, 127, 132, 135, 180, 179, 42. Der Änderungsbereich ist südlich des Ortsteils Diestedde verortet, der gesamte Bereich ist durch Hofstellen, landwirtschaftliche Betriebe sowie gewerbliche Betriebe geprägt. Die Flächen befinden sich östlich und westlich der Soester Straße und sind einem gewerblichen Betreibe zugeordnet. Diese werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, umliegend grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an.

Zur Kompensation und zum Ausgleich der kommunalen Siedlungsflächenbilanz erfolgt die Rücknahme von Siedlungsfläche bzw. im Flächennutzungsplan dargestellter Baufläche im Ortsteil Diestedde als im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellter gewerblicher Baufläche an der Soester Straße. Bei den Flächen handelt es sich um betriebsgebundene Reserven, die an dem Standort nicht weiter für eine mögliche bauliche Inanspruchnahme vorgehalten werden brauchen. Der Umfang dieser einzelnen Teilflächen (Ord.-Nrn. 17-20 gemäß Siedlungsflächenkonzept der Gemeinde Wadersloh) beträgt rd. 8,4 ha. Der

Flächenumfang entspricht somit dem beabsichtigten Umfang der Neudarstellung von Baufläche Teilbereich A und übersteigt den tatsächlichen „Ausgleichsbedarf“.

Mithin wird durch die Flächenrücknahme im Ortsteil Diestedde gegenüber der Neudarstellung im Ortsteil Wadersloh eine Überkompensation auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Dieses geschieht bewusst, da die Gemeinde Wadersloh bestrebt ist, ausschließlich eine bedarfsgerechte Darstellung von Bauflächen in ihrem Flächennutzungsplan vorzunehmen. Der Umfang der Überkompensation soll bei anderen Flächenentwicklungen als Ausgleich in Anspruch genommen werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor und sind zur Einsicht verfügbar:

### **I. Begründungen einschließlich des Umweltberichtes**

Im Umweltbericht (Teil B der Begründung) werden u.a. die Bestandssituation und die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen untereinander thematisiert.

### **II. Fachgutachten und fachgutachterliche Stellungnahmen**

- a) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro Stelzig – Landschaft Ökologie Planung, Soest, 06/2025)
  - Berücksichtigung aller streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten sowie Prüfung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen.
- b) Fachbeitrag Schallschutz Verkehrslärm (RP Schalltechnik, Osnabrück, 05/2025)
  - Absicherung des Planvorhabens hinsichtlich des Schallschutzes. Südlich des Plangebietes befindet sich die K 14 und die Straße Mauritz, dessen Auswirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen waren.
- c) Fachbeitrag Schallschutz Gewerbebelärm (RP Schalltechnik, Osnabrück, 05/2025)
  - Absicherung des Planvorhabens hinsichtlich des Schallschutzes. Östlich des Plangebietes befinden sich Gewerbebetriebe, dessen Auswirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen waren.
- d) Umweltbericht (Büro Stelzig – Landschaft Ökologie Planung, Soest, 06/2025)
  - Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen mit Umfang sowie Erheblichkeit dieser Wirkungen.
- e) Immissionsprognose Geruch und Staub (Dekra, Braunschweig, 02/2025)
  - Absicherung des Planvorhabens hinsichtlich der Geruchsimmissionen. Östlich des Plangebietes sind Gewerbebetriebe vorhanden, daher sind die im Plangebiet zu erwartenden Geruchs- und Staubimmissionen zu.

### **III Stellungnahmen von Fachbehörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

- a) Handwerkskammer Münster vom 09.01.2025

- Immissionsschutz in Bezug auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet (Lärm und Gerüche)
- b) Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen vom 10.01.2025
  - Immissionsschutz in Bezug auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet (Lärm und Gerüche)
- c) Kreis Warendorf vom 06.01.2025
  - Immissionsschutz in Bezug auf das östlich angrenzende Gewerbegebiet (Lärm und Gerüche)

### **Bekanntmachungsanordnung**

Hiermit wird der Ratsbeschluss vom 08.07.2025 gem. § 2 Absatz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) in Verbindung mit § 15 der Hauptsatzung der Gemeinde Wadersloh in der Fassung vom 15.11.1999, jeweils in den zzt. gültigen Fassungen, öffentlich bekannt gemacht.

### **Offenlegung**

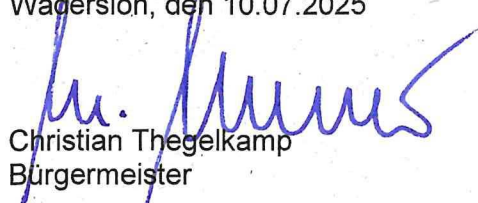
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ und der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh mit den Begründungen und allen weiteren Gutachten und Informationen können gem. § 3 Absatz 2 i. V. m. § 4 Absatz 2 BauGB **in der Zeit vom 21.07.2025 bis 22.08.2025 einschließlich** im Internetauftritt der Gemeinde Wadersloh [www.wadersloh.de](http://www.wadersloh.de) und dem zentralen Internetportal des Landes unter [www.bauleitplanung.nrw.de](http://www.bauleitplanung.nrw.de) eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Unterlagen in Form der Offenlage als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im oben genannten Zeitraum zu den allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich im Rathaus in Wadersloh, Liesborner Straße 5, 59329 Wadersloh, zur Einsicht ausgelegt. In begründeten Fällen können die Unterlagen auch durch Versendung zur Verfügung gestellt werden.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Diese sollen elektronisch an [bauleitplanung@wadersloh.de](mailto:bauleitplanung@wadersloh.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können die Stellungnahmen auch schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Flächennutzungsplänen eine Vereinigung im Sinne des § 4 (3) Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 (2) UmwRG gemäß § 7 (3) Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (gem. § 3 (3) BauGB).

Wadersloh, den 10.07.2025



Christian Thegelkamp  
Bürgermeister

Aushang: vom 11.07.2025 bis 19.07.2025