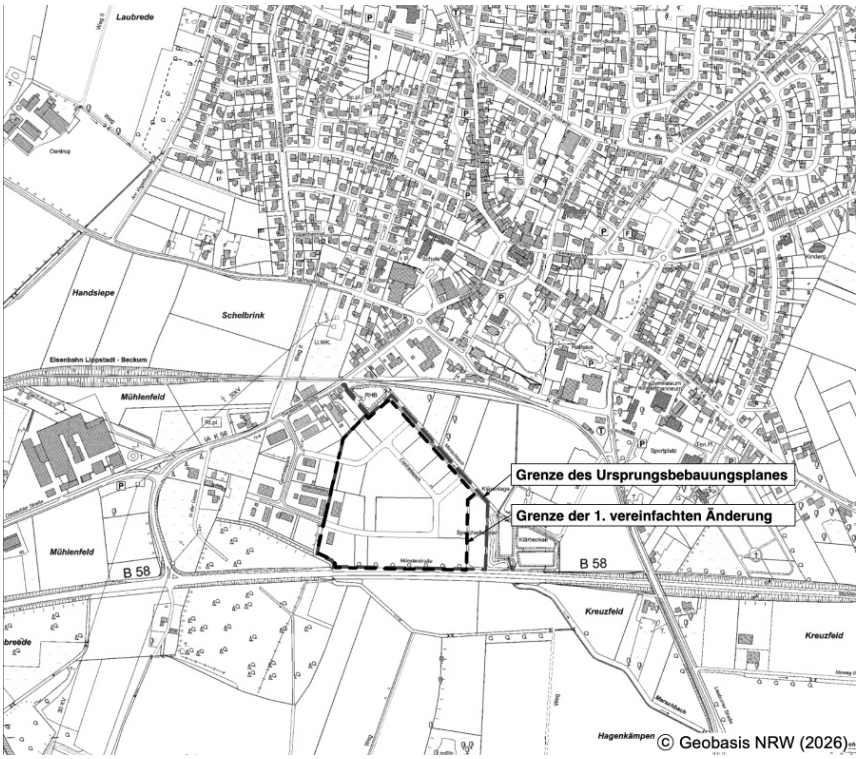
Bebauungsplan Nr. 59
„Gewerbegebiet Wadersloh Süd II“
- 1. vereinfachte Änderung

Entscheidungs-begründung

Gemeinde Wadersloh



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Änderungsbeschluss	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.4	Derzeitige Situation	4
2	**Planungsrechtliche Vorgaben**	**5**
3	**Änderungspunkte**	**6**
3.1	Änderungspunkt 1: Anpassung der Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse	6
3.2	Änderungspunkt 2: Anpassung der überbaubaren Fläche	7
3.3	Änderungspunkt 3: Anpassung von Straßenverkehrsfläche in Industriegebiet	7
3.4	Änderungspunkt 4: Anpassung der Festsetzungen für Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	8
4	**Erschließung**	**9**
4.1	Anbindung an des übergeordnete Straßennetz	9
4.2	Internes Erschließungsnetz	9
4.3	Ruhender Verkehr	9
5	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**9**
5.1	Eingriffsregelung	9
5.2	Artenschutz	10
5.2.1	Bestandsbeschreibung	10
5.2.2	Potentielles Arteninventar	11
5.2.3	Wirkfaktoren	13
5.2.4	Auswirkungsprognose	14
5.2.5	Maßnahmen	16
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	17
5.4	Forstwirtschaftliche Belange	18
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	18
5.6	Belange des Bodenschutzes	18
6	**Ver- und Entsorgung**	**18**
7	**Altlasten und Kampfmittelvorkommen**	**19**
8	**Immissionsschutz**	**19**
9	**Denkmalschutz**	**19**
10	**Flächenbilanz**	**19**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 08.07.2026 beschlossen, den seit 2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Wadersloh Süd II” gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Insbesondere im südlichen Bereich des Geltungsbereichs sollen Änderungen erfolgen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Betriebes zu ermöglichen.
Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, da wie im Folgenden begründet, die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.
Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.
Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der 8,13 ha große Geltungsbereich der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 59 „Gewerbegebiet Wadersloh Süd II” liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Wadersloh im Bereich des Gewerbegebietes Wadersloh Süd.

Der Planbereich wird begrenzt

– im Westen durch die Plangrenze des Bebauungsplanes Nr. 58 „Gewerbegebiet Wadersloh-Süd I“
– im Nordosten durch den Verlauf des Merschbaches
– im Süden durch die B 58

Erfasst werden die Parzellen 27, 108, 121, 126, 128, 130, 138 tlw., 139, 141,143, 144, 145, 147, 148,151, 153, 155 tlw., 156, 157, 159, 160, 161, 162, Flur 38, Gemarkung Wadersloh.
Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend im Änderungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB festgesetzt.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Für den seit 2014 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Wadersloh Süd II“ sollen im südlichen Bereich die Voraussetzung für einen Betrieb geschaffen, der sich aufgrund der hier zur Verfügung stehenden Fläche ansiedeln möchte. Um die Ansiedlung zu ermöglichen, sollen die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden. Zu den Änderungen zählen die Erweiterung der überbaubaren Fläche Richtung Süden, der Entfall einer nicht mehr benötigten Fläche für Leitungsrecht und eine leichte Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe. In diesem Zusammenhang soll auch ein nicht benötigter Straßenstich Richtung Osten zugunsten von Fläche für Gewerbegebiet entfallen und einige kleinere Anpassungen textlicher Festsetzungen vorgenommen werden, die sich als nicht praktikabel erwiesen haben.
Die grundsätzlichen Ziele und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben insgesamt unverändert, so dass die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

1.4 Derzeitige Situation

Das Gewerbegebiet „Wadersloh Süd II” im Süden der Ortslage Wadersloh liegt standortgünstig an der B 58, an die das Industrie- und Gewerbegebiet über die Diestedder Straße angebunden ist. Die Entfernung zum Ortskern beträgt rund 350 m.
Das Gewerbegebiet wurde sukzessiv entwickelt, so dass der erste Teil „Wadersloh Süd I“ bereits im Wesentlichen gewerblich genutzt wird und bebaut ist. Der sich daran anschließende Teil des Gebietes „Wadersloh Süd II“ befindet sich in der Entwicklung. Einige Betriebe haben sich bereits angesiedelt. Die Erschließungsstraße ist derzeit noch als Baustraße ausgeführt. Die noch nicht bebauten Flächen werden zwischenzeitlich in Teilen noch landwirtschaftlich genutzt.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Erschließungsstraße des Bereichs Wadersloh Süd II.
Im Süden verläuft unmittelbar die B 58, im Nordosten weist der Merschbach einen dichten Ufergehölzstreifen auf. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken sowie Wohngebäude. Ein weiteres Regenrückhaltebecken befindet sich südöstlich des Geltungsbereichs.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan / Flächennutzungsplan**

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt „Münsterland“ stellt für das Plangebiet „Bereich für gewerbliche und industriele Nutzungen (GIB)“ dar.
Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird für das Plangebiet „Gewerblichen Baufläche” dargestellt.

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BPRH) in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze der BPRH sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gemäß dem Ziel I.1.1 sind die Risiken von Hochwassern, einschließlich der davon möglicherweise betroffenen empfindlichen und schutzwürdigen Nutzungen zu prüfen.

Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich nach den Gefahren- und Risikokarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (www.hochwasserkarten.nrw.de; abgerufen am 30.04.2026) nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

Darüber hinaus sind gem. dem Ziel I.2.1 BRPH die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen vorausschauend zu prüfen.
Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen (www.geoportal.de/ starkregengefahrenhinweise-nrw; abgerufen am 30.04.2026) weist im Geltungsbereich im östlichen Verlauf der Erschließungsstraße flächige Einstaubereiche für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) mit einer Wassertiefe von rund 0,1 bis 0,3 m und für „extremen Starkregen“ (hN=90 mm / qm / h) mit einer Wassertiefe von bis zu 0,37 m aus.
Des Weiteren sind im östlich bislang unbebauten Bereich Einstautiefen für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) mit einer Wassertiefe von rund 0,3 m und für „extremen Starkregen“ (hN=90 mm / qm / h) mit einer Wassertiefe von bis zu 0,5 m zu erwarten.

Aufgrund der zum Großteil geringen Einstautiefe sind Gefahren durch Starkniederschlagsereignisse nicht zu vermuten.
Dennoch wird empfohlen ggfs. private Maßnahmen zum Schutz vor Schäden, die durch Starkregenereignisse entstehen können, zu ergreifen.

- **Bebauungsplan**

Die Änderungen betreffen den Bereich der Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Straßenverkehrsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 58 „Gewerbegebiet Wadersloh Süd II”. Im Bebauungsplan ist die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt, die aufgrund ihrer Entfernung zu Wohnnutzungen gemäß Abstandserlass gegliedert sind. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m mit einer gemittelten Geländehöhe als untere Bezugshöhe festgesetzt. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Des Weiteren werden Festsetzungen für Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen.
Die Erschließung wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichergestellt.
Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält im Nordosten und im Südwesten Festsetzungen für Wasserflächen sowie im Südosten für eine Regenrückhaltebecken, die durch die Änderung nicht überplant werden.

3 Änderungspunkte

3.1 Änderungspunkt 1: Anpassung der Höhe baulicher Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse

Zur Umsetzung das oben beschriebene Planungskonzept des Betriebes, welcher sich im südlichen Baufeld ansiedeln möchte, soll die bisher festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von bisher 10,0 m auf künftig 12,0 m erhöht werden, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Gebäudehöhe zu ermöglichen. Ziel ist eine flächeneffizientere Bauweise auf geringerer Grundfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Baukörpers. Die leicht erhöhte Bauweise ist im zweiten Bauabschnitt des Industrie- und Gewerbegebietes abseits der Ortseingangsstraße als ortsverträglich einzustufen.
Zur eindeutigen Ermittlung des unteren Bezugspunktes für die festgesetzten maximal zulässigen Baukörperhöhen werden die nun bekannten geplanten Ausbauhöhen der Erschließungsstraße in die Planzeichnung übernommen. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung angegebene mittlere Höhen der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße bzw. Erschließungsstraßen im Fall von Eckgrundstücken.

In der Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile wird ergänzend zur bisherigen beispielhaften Aufzählung von Schornsteinen, Masten, Antennen und Aufzugsüberfahrten nun zusätzlich Solaranlagen und Lüftungs- und Klimaanlagen aufgenommen, um die Festsetzung an die zeitgemäßen Erfordernisse anzupassen.

Da mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe das obere Maß der gewerblichen und industriellen Gebäudevolumen definiert werden, kann eine städtebauliche Ordnung ausreichend sichergestellt werden, so dass die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht erforderlich wird.

3.2 Änderungspunkt 2: Anpassung der überbaubaren Fläche

Für den betrieblichen Ablauf des Unternehmens, welches sich auf der südlichen Fläche für Industriegebiet ansiedeln möchte, ist es erforderlich, die überbaubare Fläche nach Süden zu erweitern. Durch die Verlagerung der südlichen Baugrenze, ragt die überbaubare Fläche in Teilen in die Anbauverbotszone (20,0 m) der Bundesstraße B 58 hinein. Mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW wurde abgestimmt, dass die überbaubare Fläche bis zu einem Abstand von 16,0 m an die Bundesstraße herangeführt werden kann. Die Zustimmung hierfür erfolgte am 08.11.2023 seitens Straßen NRW. Die Anbauverbotszone von 20,0 m sowie die reduzierte Anbauverbotszone von 16,0 m ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist im südlichen Industriegebiet eine Fläche für Leitungsrecht festgesetzt. Diese Fläche wurde nicht benötigt, so dass sie entfallen kann. Stattdessen wird der Streifen der überbaubaren Fläche hinzugefügt, so dass eine zusammenhängende überbaubare Fläche entsteht.

3.3 Änderungspunkt 3: Anpassung von Straßenverkehrsfläche in Industriegebiet

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind im östlichen Bereich zwei Erschließungsstiche bis zur festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft geführt. Die Erschließungsstiche waren für eine spätere Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes nach Osten vorgesehen. Es wird nunmehr davon ausgegangen, dass ein Erschließungsstich ausreichen würde, um eine potenzielle Erweiterung nach Osten vorzusehen. Der südliche Erschließungsstich kann daher entfallen. Stattdessen wird die Fläche als Industriegebiet festgesetzt und die überbaubaren Flächen zusammengefasst, so dass zusätzliche flexible

nutzbare Fläche für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe zur Verfügung stehen.

3.4 Änderungspunkt 4: Anpassung der Festsetzungen für Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Entlang der südlichen Plangrenze zur B 58 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine 10,0 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch die mit Straßen NRW abgestimmte Verschiebung der Baugrenze in südliche Richtung wird auch die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern um 3,0 m auf 7,0 m Breite reduziert.

Die textliche Festsetzung zur Eingrünung der Grundstücke wird auf den Aspekt der Eingrünung definiert. Ziel der Festsetzung ist eine Eingrünung der gewerblichen Grundstücke zur Erschließungsstraße in einer Breite von 3,0 m. Die Grünstrukturen dienen als Klimaanpassungsmaßnahme z.B. der Kühlung in dem hochversiegelten Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes. Des Weiteren sichern sie eine optische gestalterische Eingrünung der Gewerbeflächen. Sofern eine Vorzone von Betrieben z.B. als Eingangszone gestaltet werden soll, kann hier von der 3,0 m breiten Eingrünung abgesehen werden. Die Art und Lage der Einzäunung wird nicht weiter in der Festsetzung aufgeführt, da dies im bereits erschlossenen Gewerbegebiet unterschiedlich gehandhabt wurde.

Eine Änderung wird zudem in der textlichen Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen im Straßenbereich vorgenommen. Bisher war festgesetzt, dass in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Baumreihe vorzusehen ist, in der die Bäume in einem Abstand von 25 m gepflanzt werden.
Aufgrund von Ein- und Ausfahrten sowie der Lage der Versorgungsleitungen hat sich die Festsetzung als nicht durchführbar erwiesen.
Es sollen jedoch auch in dem noch zu realisierenden Straßenabschnitt Bäume als Klimaanpassungsmaßnahmen vorgesehen werden, so dass die Festsetzung angepasst wird, um mehr Flexibilität im Rahmen der Pflanzung vorzusehen. Es wird festgesetzt, dass großkronige standortgerechte Bäume einem Abstand von mindestens 25 m anzupflanzen sind. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation anzupassen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an des übergeordnete Straßennetz

Die Anbindung an die B 58 über die Diestedder Straße im Westen bietet für das Gewerbe- und Industriegebiet eine gute Standortvoraussetzung. Eine direkte Zufahrt von der B 58 wird durch das 7,0 m breite Anpflanzgebot entlang der Landesstraße mit entsprechender Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes unterbunden.
Das Plangebiet erhält seine Zufahrt über den angrenzenden Bebauungsplanbereich „Gewerbegebiet Wadersloh-Süd I“ von der Diestedder Straße (K 56) im Nordwesten.

4.2 Internes Erschließungsnetz

Die im Rahmenkonzept für die gewerbliche Entwicklung „Wadersloh – Süd“ bereits vorgesehene Schleifenbildung ermöglicht eine abschnittsweise Entwicklung. Eine weitere Straßenanbindungen wird für eine mögliche weitere Entwicklung nach Osten offen gehalten. Eine zweite Straßenanbindung wird zugunsten von Flächen für Industriegebiet entfernt (siehe Punkt 3.3). Für die Erschließungsstraßen wird eine Breite von insgesamt 11,0 m festgesetzt (6,5 m Fahrbahn, ein einseitiger Schutzstreifen 1,0 m, ein einseitiger 2,0 m breiter Streifen als Parkmöglichkeit mit Baumpflanzung und 1,5 m Fußweg).

4.3 Ruhender Verkehr

Es ist davon auszugehen, dass die künftig anzusiedelnden Betriebe ihren Stellplatzbedarf ausreichend auf eigenen Grundstücken decken. Im öffentlichen Straßenraum wird auf die konkrete Ausweisung von Stellflächen verzichtet. Inwieweit zwischen den vorgesehenen Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen einseitig abschnittweise Parkmöglichkeiten angeboten werden, ist der Detailplanung je nach Bedarf und angrenzender Nutzung (Grundstückszufahrten etc.) überlassen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 59 „Gewerbegebiet Wadersloh Süd II”. Die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplans wird auf Grundlage § 13 BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auszugleichen ist. Zwar erfolgt keine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,8, jedoch erfolgt ein Anpassen der überbaubaren Fläche,

Verkleinerung der Fläche zur Anpflanzung und Veränderung der Straßenführung im Plangebiet.
Insgesamt ist mit der Planung ein Biotopwertdefizit von 750 Punkten verbunden, welches nicht plangebietsintern ausgeglichen werden kann (s. Anhang). Das Biotopwertdefizit wird dem derzeit im Aufbau befindlichen Ökokonto „Umsetzung WRRL an 5 Abschnitten (A,B,C,E,H) Liese/Maybach“ zugeschrieben.

5.2 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW[1] ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw., ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.
Die Erstellung der vorliegenden ASP (Stufe I) erfolgt nach Aktenlage, d.h. es wurde keine faunistische Erfassung i.S. einer avifaunistischen/ fledermauskundlichen Kartierung, sondern eine Auswertung vorhandener Informationsquellen sowie eine Bestandserfassung vorgenommen. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.
Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel[2] müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen sowie dem Abbruch von Gebäuden).

5.2.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 8,13 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Wadersloh. Das Plangebiet ist von Siedlungsstrukturen und Grünland umgeben.
Angrenzend an das Plangebiet finden sich im Südwesten ein kleines Wäldchen aus Pappeln und Fichten. Westlich des Plangebiets liegen weitere Teile des Gewerbegebiets Wadersloh Süd vor. Im Süden verläuft die B 58, die in regelmäßigen Abständen von Linden begleitet

[1] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
[2] Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf (abgerufen: April 2026).

wird. Im Nordosten weist der Merschbach einen dichten Ufergehölzstreifen auf. Nördlich des Plangebiets befinden sich ein Regenrückhaltebecken und Wohngebäude.
Das Plangebiet wurde bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bebaut und setzt sich daher aus einer Kombination von Fettwiesen und Gewerbegebäuden zusammen. Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken.
Die Fettwiese konnte zum Zeitpunkt der Bestandserfassung (April 2026) als artenarm und von geringem Aufwuchs festgestellt werden. Ob und in welcher Frequenz Pflegemaßnahmen durchgeführt werden, konnte im Rahmen der Bestandserfassung nicht bewertet werden.
Die Gebäude stellen sich vorwiegend als Hallen zeitgemäßer Bauweise heraus, diese verfügen über glatte Fassaden und kaum Einflug oder Nistmöglichkeiten für gebäudebewohnende Arten wie Fledermäuse oder Stare. Das Regenrückhaltebecken lag zum Zeitpunkt der Ortsbegehung als Bereich hoher Feuchtigkeit vor. Moose und Seggen dominieren den Bewuchs innerhalb des Beckens. Das Regenrückhaltebecken ist daher als naturnah zu bewerten und ein wesentlicher Anteil der kartierten Arten fanden sich im oder nahe des Regenrückhaltebeckens.
Das Plangebiet ist bereits durch hohe Lärmimmissionen von der naheliegenden B58 belastet.

5.2.2 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) können im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumstrukturen (Gebäude, Gehölze, Fettwiese) potenziell 36 planungsrelevante Arten vorkommen, davon sind zwei Säugetiere, 33 Vogelarten und eine Reptilienart.
Das potenziell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie bestehender Vorbelastungen als eingeschränkt betrachtet werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden (vgl. Tab. 1). Zudem sind, auch bei einem potenziellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwangsläufig artenschutzrechtliche Konflikte zu prognostizieren, sofern z.B. die gesetzlich geforderte ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (5) BNatSchG weiterhin gewährleistet ist.

Planungsrelevanten Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner tiefergehenden Betrachtung.

Für das auswirkungsrelevante Umfeld (≤ 500 m) liegen gemäß Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) keine Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten vor.
Im Rahmen der Bestandserfassung wurden folgende Arten festgestellt: Amsel, Dohle, Elster, Jagdfasan, Kiebitz, Kohlmeise, Misteldrossel, Ringeltaube, Wiesenpieper und Zilpzalp. Bei den beiden Arten Wiesenpieper *Anthus pratensis* und Kiebitz *Vanellus vanellus* handelt es sich um planungsrelevante Arten. Die anderen kartierten Arten gehören zu den so genannten „europäischen Vogelarten“. Dabei handelt es sich um Arten mit geringen Lebensraumansprüchen, die in der Regel kaum Ansprüche an Nistplatz oder Nahrungshabitat stellen. Die genannten Arten werden im Folgenden beachtet. Gleichwohl ob es sich um planungsrelevante oder „europäische“ Vogelarten handelt, stehen diese unter Schutz.

Tab. 1: Messtischblattabfrage, Quadrant 3 im Messtischblatt 4215 (Stand: April 2026); Status: N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt; Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Einschätzung des faunistischen Potentials unter Berücksichtigung der Ortsbegehung (Erläuterungen s. Text).

Art		Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gehölze	Gebäude	Fettwiese
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	analyse			
Säugetiere							
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	Na	Na	FoRu	(Na)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na	Na	FoRu!	(Na)
Vögel							
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	Na	(FoRu), Na		(Na)
Accipiter nisus	Sperber	B	G	Na	(FoRu), Na		(Na)
Alauda arvensis	Feldlerche	B	U-	-			FoRu!
Anthus pratensis	Wiesenpieper	B	S	-			FoRu
Anthus trivialis	Baumpieper	B	U-	FoRu	FoRu		
Ardea cinerea	Graureiher	B	G	-	(FoRu)		Na
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na		(Na)
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)	FoRu!	Na
Bubo bubo	Uhu	B	G	-		(FoRu)	(Na)
Buteo buteo	Mäusebussard	B	G	Na	(FoRu)		Na
Coturnix coturnix	Wachtel	B	U	-			(FoRu)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	Na		(Na)
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	B	U	-		FoRu!	(Na)
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na		(Na)
Dryocopus martius	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)		(Na)
Falco subbuteo	Baumfalke	B	U	-	(FoRu)		
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	Na	(FoRu)	FoRu!	Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	(Na)	FoRu!	Na
Lanius collurio	Neuntöter	B	U	-	FoRu!		(Na)
Linaria cannabina	Bluthänfling	B	U	FoRu	FoRu		
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu!		
Milvus milvus	Rotmilan	B	S	Na	(FoRu)		Na
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	(Na)	FoRu	Na
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-			FoRu
Pernis apivorus	Wespenbussard	B	S	-	Na		(Na)
Poecile montanus	Weidenmeise	B	U	-	FoRu		
Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	B	G	-	FoRu		(FoRu)
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	B	U	-	(FoRu)		
Streptopelia turtur	Turteltaube	B	S	-	FoRu		(Na)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na	FoRu!	(Na)
Sturnus vulgaris	Star	B	U	Na		FoRu	Na
Tyto alba	Schleiereule	B	G	Na	Na	FoRu!	Na
Vanellus vanellus	Kiebitz	B	S	-			FoRu
Amphibien							
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	Ru!		Ru

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

5.2.3 Wirkfaktoren

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Bebauung der Unternehmen geschaffen.

Das Plangebiet ist bereits auf Grundlage des 2014 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59 „Gewerbegebiet Wadersloh Süd II“ als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Für die südlichste Fläche des Gebietes ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans

notwendig, damit die Grundlage für die Ansiedelung des interessierten Unternehmens geschaffen wird.
Folgende Änderungspunkte sind mit der vorliegenden Änderung verbunden.

- Änderung der südlichen Baugrenze, Verschiebung um rund 3 m nach Süden
- Änderung des Anpflanzstreifens in diesem Zusammenhang
- Änderung der maximalen Gebäudehöhe von 10 m auf 12 m
- Streichung der Festsetzung zur Geschossigkeit
- Entfernung des Leitungsrechts im südlichen Abschnitt und Zusammenführung der überbaubaren Fläche
- Streichung eines Erschließungsstichs nach Osten zugunsten von Industriegebiet und Zusammenführung der überbaubaren Fläche
- Anpassung der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens sind daher keine Wirkfaktoren verbunden, die nicht bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erlaubt sind. Zwar erfolgt mit Umsetzung des Vorhabens eine Inanspruchnahme von Fläche, dies darf jedoch auch auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgen. Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich die Flächeninanspruchnahme leicht erhöht.
Mit der Veränderung der überbaubaren Fläche sind keine Gehölzentfernungen verbunden, da die südliche Fläche zur Anpflanzung noch nicht bepflanzt wurde. Weitere Änderungspunkte betreffen entweder die Höhe der Gebäude, deren Geschossigkeit, Leitungsrecht der Straßen oder Eingrünung. Bestehenden Kulisseneffekte werden darüber verstärkt, liegen jedoch bereits aufgrund der großkronigen Baumbestände und Gebäude vor.

5.2.4 Auswirkungsprognose

Fledermäuse

In Bezug auf Säugetiere (hier: Fransenfledermaus, Zwergfledermaus) kann ein Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Insbesondere Zwergfledermäuse sind regelmäßig im Siedlungs- bzw. in siedlungsnahen Bereichen anzutreffen. Sie gelten als weniger lichtempfindlich und nutzen teilweise die anlockende Wirkung von Straßenbeleuchtungen zur Nahrungssuche. Es liegen keine geeigneten Baumbestände mit Höhlen oder Spalten im Plangebiet vor, zudem sind sämtliche Gebäude im Plangebiet von moderner Bauweise, weshalb kaum Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte vorliegt. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind zudem keine Abbrucharbeiten verbunden. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt durch

Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätte wird daher mit Umsetzung des Vorhabens nicht vorbereitet.
Das Plangebiet kann für die genannten Arten als Nahrungshabitat dienen. Das südöstliche Regenrückhaltebecken und Gehölze des Merschbachs können eine Funktion als Nahrungshabitat besitzen, zudem können die Gehölze des Merschbachs als Leitlinie der Arten dienen. Durch die Lage und Nutzung der Fläche kann eine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat jedoch ausgeschlossen werden. Das Regenrückhaltebecken und die Gehölze werden von den vorliegenden Änderungspunkten nicht tangiert, weshalb auch kein Eingriff in potenzielle Fledermaushabitate oder Strukturen verursacht wird. Mit Umsetzung der Planung werden daher keine artenschutzrechtlichen Konflikte vorbereitet. Aufgrund des naturnahen Charakters des Regenrückhaltebeckens, wird empfohlen die Beleuchtung dieses Bereiches zukünftig zu vermeiden, um eine Entwertung des Lebensraums vorzubeugen.

Bei Umsetzung des Vorhabens sind insgesamt keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu vermuten, jedoch wird ein angepasstes Beleuchtungskonzept empfohlen.
Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten wird jedoch die Verwendung von fledermausfreundlichen Leuchtmittel und eine Vermeidung der Beleuchtung des Regenrückhaltebeckens sowie der Gehölze des Merschbachs empfohlen (s. Maßnahmen).

Vögel
In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes Vorkommen geschützter Vogelarten möglich sind. Eine Bebauung der Flächen ist jedoch bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erlaubt.
Das Plangebiet kann in seinem aktuellen Zustand als Nahrungshabitat für diverse Greifvögel (Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke, Rotmilan und Schleiereule) dienen. Das Plangebiet liegt großflächig als Fettwiese vor, auf der die Arten sporadisch Beutetiere finden können. Im Falle des Sperbers werden die Gehölze zur Jagd genutzt. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird mit Umsetzung des Vorhabens nicht verursacht. Die Fettwiesen liegen innerhalb eines Gewerbegebiets und stellte sich bei der Bestandserfassung als artenarm heraus. Somit ist aufgrund der Störungen und geringer Habitatsqualität nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat auszugehen. Aufgrund der großen Aktionsräume der genannten Arten und der geringen Größe des Plangebiets kann ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
Ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann für den Bluthänfling innerhalb der Gehölze des Merschbachs vorliegen. Der

Baumpieper könnte zudem im Bereich des Regenrückhaltebeckens nisten. Der Baumpieper bewohnt offenes bis halboffenes Gelände mit höheren Gehölzen als Singwarten und einer strukturreichen Krautschicht. Geeignete Lebensräume sind sonnige Waldränder, Lichtungen, Kahlschläge, junge Aufforstungen und lichte Wälder. Außerdem werden Heide- und Moorgebiete sowie Grünländer und Brachen mit einzeln stehenden Bäumen, Hecken und Feldgehölzen besiedelt. Da kein Eingriff in die Gehölze oder das Regenrückhaltebecken geplant ist, entsteht mit Umsetzung des Vorhabens kein artenschutzrechtlicher Konflikt gegenüber den genannten Arten. Bei Entfernung der Gehölze ist der pauschal geltende § 39 BNatSchG zu beachten, der eine Gehölzentfernung im Winter vorschreibt, weshalb ein Verstoß gegen das Tötungsverbot ausgeschlossen ist.

Im Rahmen der Ortsbegehung konnten die planungsrelevanten Arten Wiesenpieper und Kiebitz erfasst werden. Beide Arten kamen im Umfeld des Regenrückhaltebeckens vor. Bei den Vorkommen handelt es sich vermutlich um sporadische Vorkommen der Arten, die im umliegenden Grünland ihren Verbreitungsschwerpunkt haben. Kiebitze und Wiesenpieper reagieren bei der Wahl ihrer Habitate empfindlich auf Vertikalstrukturen, da diese in den Prädationsdruck wesentlich erhöhen. In der Regel beträgt dieser Kulisseneffekt um die 100 Meter (Angaben des LANUK). Es kann davon ausgegangen werden, dass die Arten das Regenrückhaltebecken als Nahrungshabitat außerhalb der Brutzeit nutzen, also in einem Zeitraum ohne hohe Ortsbindung aufgrund der Brutfürsorge. Da das Plangebiet nur zeitweise als Nahrungshabitat dient und kein Eingriff im Bereich des Regenrückhaltebeckens geplant ist, wird kein artenschutzrechtlicher Konflikt verursacht.

Im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung werden bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen, keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber planungsrelevanten Brutvogelarten vorbereitet.

Das Plangebiet und dessen Umfeld kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Diese werden durch den pauschal geltenden § 39 BNatSchG geschützt.

5.2.5 Maßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

– Zum Ausschluss des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) gegenüber planungsrelevanten Gebüschbrütern und

europäischen Vogelarten sind mögliche Gehölzentfernungen gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist möglich, wenn der fachgutachterliche Nachweis (ökologische Baubegleitung) erbracht wird, dass keine Zugriffsverbote i.S. des § 44 (1) BNatSchG ausgelöst werden.

Empfehlungen

- Um eine Entwertung der potenziellen Leitlinienfunktion des Merschbachs, seiner Gehölze und der Habitatsfunktion des Regenrückhaltebeckens zu vermeiden, wird empfohlen in diese Bereich auf jeglicher Beleuchtung zu verzichten.
- Um betriebsbedingte Auswirkungen durch Lichteinstrahlung zu vermindern, wird zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten empfohlen, für die Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Es wird empfohlen, die Beleuchtung möglichst sparsam zu wählen und bestehende Dunkelräume zu erhalten. Dazu sollten die Lampen möglichst niedrig aufgestellt und geschlossene Lampenkörper verwendet werden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Zudem sollte darauf geachtet werden, Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen zu vermeiden. Auch die Beleuchtungsdauer sollte auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

- **Natura 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Liese- und Boxelbachtal“ (DE-4214-303) liegt in einer Entfernung von ca. 7,7 km nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und der angestrebten Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen. Von der vorliegenden Änderung sind keine klassifizierten Oberflächengewässer betroffen. Der Merschbach verläuft östlich des

Geltungsbereichs der 1. Änderung. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt.

5.4 Forstwirtschaftliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können dabei genutzt werden.
Des Weiteren sind durch die geplante Bebauung die aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einzuhalten. Gemäß § 42a BauO NRW sind die Dachflächen der geplanten Gebäude durch Photovoltaikanlagen zu nutzen, wodurch diese einen Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien leisten.
Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind die Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.6 Belange des Bodenschutzes

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die vorliegenden Bebauungsplanänderung dient einer Optimierung der baulichen Nutzung eines Gewerbegebiets, das bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bebaut werden darf. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gegenüber dem heute schon zulässigen Maß wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht, jedoch lediglich marginal im Bereich des südlichen Bauflächen.

6 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Planung nicht betroffen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.
Die ehemals das Plangebiet querende 10 KV-Leitung wurde zwischenzeitlich abgerüstet.

Die Entwässerung erfolgt über ein im Rahmen der Erschließungsarbeiten verlegtes Trennsystem.
Die Schmutzwasserkanäle sind nach Süden orientiert und werden dort in einem Sammler parallel zur B 58 zusammengefasst, der an den vorhandenen Hauptsammler vom östlich liegenden Bauhof zum Zentralklärwerk anschließt.

Das Regenwasser wird über einen Regenwassersammler zum geplanten Regenrückhaltebecken am Merschbach geführt. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet selbst sind nicht bekannt.

8 Immissionsschutz

Nutzungsrestriktionen für den Planbereich ergeben sich aus der angrenzenden Wohnnutzung im Norden und Nordwesten als Ausgangspunkt für die Gliederung der gewerblichen Nutzung nach Störgraden. Mit der Gliederung der zulässigen Betriebsarten wird somit der Immissionsschutz im Plangebiet sichergestellt. Eine Änderung zum Stand des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird durch die vorliegende Änderung nicht ausgelöst.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	8,13 ha	–	100,00 %
davon:			
– Gewerbe- und Industriegebiet	7,41 ha		91,15 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,72 ha	–	8,85 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wadersloh
Coesfeld, im August 2026

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreis Warendorf[3] angewandt.
Die Bewertung/ Ermittlung des Ausgangszustandes erfolgt auf Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 59 „Gewerbegebiet Süd II“ – (Tab. 1).
Der Ausgangszustand wird dann mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes verglichen (vgl. Tab. 2).
Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob mit Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff verbunden ist oder ggf. bereits durch plangebietsinterne Grünfestsetzungen kompensiert wird.
Insgesamt ist mit der Planung ein Biotopwertdefizit in Höhe von 750 Biotopwertpunkten verbunden, welches plangebietsextern kompensiert werden muss. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden die auszugleichen Biotopwertpunkte dem derzeit im Aufbau befindlichen Ökokonto „Umsetzung WRRL an 5 Abschnitten (A,B,C,E,H) Liese/Maybach“ zugeschrieben.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. BP Nr. 59 "GE Wadersloh Süd II"

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur-faktor*	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
BP Nr. 59 "Gewerbegebiet Wadersloh Süd II"						
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)		73.330				
1.1	Versiegelte Fläche	58.664	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Grünfläche im Gewerbegebiet	11.902	0,2	1,0	0,2	2.380
8.2	Flächen zur Anpflanzung	2.764	1,2	1,0	1,2	3.317
Verkehrsflächen		7.971				
1.1	Versiegelte Fläche	7.971	0,0	1,0	0,0	0
Summe Bestand G1		**81.301**				**5.697**

*Hinweis Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur-faktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)		*74.080*				
1.1	Versiegelte Fläche	59.264	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Grün im Gewerbegebiet	12.832	0,2	1,0	0,2	2.566
8.2	Flächen zur Anpflanzung	1.984	1,2	1,0	1,2	2.381
Verkehrsfläche		*7.221*				
1.1	Versiegelte Fläche	7.221	0,0	1,0	0,0	0
Summe Planung G2		**81.301**				**4.947**

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	4.947	-5.697	=	-750
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		**-750**	Biotopwertpunkten.	

[3] Amt für Planung und Naturschutz Kreis Warendorf (2025): Eingriffsregelung BNatSchG / BauGB. Warendorfer Modell. Neue Fassung 2025.

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): BP Nr. 59 „Gewerbegebiet Wadersloh Süd II“- 1. vereinf. Änderung

Plan-/Vorhabenträger (Name): Gemeinde Waderslohn Antragstellung (Datum): 24.04.2026

Mit Änderung des Bebauungsplanes soll die südliche Überbaubare Fläche verschoben werden, dafür wird ein Fläche zur Anpflanzung verkleinert. Es erfolgt keine Entfernung von Gehölzen, da die ursprüngliche Fläche zur Anpflanzung noch nicht umgesetzt wurde. Abriss- oder Umbaumaßnahmen sind ebenfalls nicht vorgesehen.

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☒ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

.

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten
(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)

Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Europäische Vogelarten

Schutz- und Gefährdungsstatus der Art

☐ FFH-Anhang IV-Art ☒ europäische Vogelart	**Rote Liste-Status** Deutschland Nordrhein-Westfalen	**Messtischblatt** 4215 Q3

Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen
☐ atlantische Region ☐ kontinentale Region
☐ grün günstig
☐ gelb ungünstig / unzureichend
☐ rot ungünstig / schlecht

Erhaltungszustand der lokalen Population
(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))
☐ **A** günstig / hervorragend
☐ **B** günstig / gut
☐ **C** ungünstig / mittel-schlecht

Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art
(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gehölzstrukturen im Plangebiet einen Lebensraum für europäische Vogelarten darstellen. Mit Umsetzung der Planung ist jedoch keine Gehölzentfernung vorgesehen ist, im Falle einer wiedererwartenden Gehölzentfernung ist § 39 BNatSchG zu beachten.

Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements

Unter Einhaltung des § 39 BNatSchG (Gehölzentfernungen sind nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28./29.02. eines jeden Jahres durchzuführen) kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Unter Berücksichtigung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen verbleibt keine populationsschädigende Beeinträchtigung. Die ökologische Funktion im rumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)	☐ ja	☒ nein
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	☐ ja	☒ nein
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	☐ ja	☒ nein
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	☐ ja	☒ nein