GEMEINDE WADERSLOH

Begründung mit Umweltbericht zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf, September 2026

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung

1. Einführung 3

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage 3

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen 4

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation 4

3.2 Landes- und Regionalplanung 5

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege 7

3.4 Boden und Gewässer 7

3.5 Altlasten und Kampfmittel 8

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege 8

4. Auswirkungen der Planung 9

4.1 Verkehr 9

4.2 Immissionsschutz 9

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft 13

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht 15

4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch 16

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung 17

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung 17

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung 18

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung 19

Teil II: Umweltbericht – Gliederung s. dort –

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

Teil III: Anlagen

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

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

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

1. Einführung

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

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

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

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

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

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

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Die Gemeinde Wadersloh verfolgt mit der 37. FNP-Änderung und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81 die bedarfsgerechte Schaffung von Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau in direktem Anschluss an den entwickelten Siedlungsraum. Die vorliegend überplante Fläche steht im Eigentum der Gemeinde Wadersloh, sodass mit Rechtskraft der Planung eine zeitnahe Vermarktung und anschließende Entwicklung ermöglicht werden kann. Die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit sowie die bestehende Anbindung an das Straßennetz, die Ortsmitte sowie die Wohngebiete im Umfeld sprechen für die Entwicklung einer bedarfsgerechten Wohnbebauung an diesem Standort.

Mit Blick auf das städtebauliche Umfeld soll im Rahmen der Planung eine verträgliche Einbindung sichergestellt werden. Aufgrund der gut erschlossenen Lage und des Plangebietszuschnitts bietet sich die Entwicklung mehrerer Mehrfamilienhäuser an. Auch vor dem Hintergrund der bestehenden kleinteiligen Siedlungsstruktur im Ortsteil Liesborn wird die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern zur Diversifizierung des Wohnraumangebots vorgezogen. Der Änderungsbereich wird im Regionalplan Münsterland als Siedlungspotenzialfläche festgelegt. Hinweise auf nur an diesem Standort relevante Beeinträchtigungen oder eine deutlich besser geeignete Siedlungspotenzialfläche in Liesborn liegen nicht vor.

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

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

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

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

Zur Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung ist die Darstellung der Fläche als *Wohnbaufläche* erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8(3) BauGB. Die Belange des Immissionsschutzes, der Wasserwirtschaft, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, Natur- und Artenschutz sowie der Stellplatzbedarf stellen ebenfalls zu berücksichtigende Belange dar. Parzellenscharfe Regelungen dazu werden auf Ebene des Bebauungsplans getroffen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Plangebiet liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird planungsrechtlich nach § 35 BauGB bewertet.

3.2 Landes- und Regionalplanung

a) Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und Regionalplan Münsterland

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

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

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

erfolgt die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung zur 3. LEP-Änderung. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der LEP-Änderung sind, soweit sie die Planung betreffen, in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

b) Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

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

Mit dem weiter fortschreitenden Klimawandel nimmt auch die Gefahr durch Starkregenereignisse zu. Die Starkregengefahrenhinweise des Landes für Wadersloh stellen für den vorliegenden Änderungsbereich im Falle eines außergewöhnlichen Starkregenereignisses potenzielle Überflutungen, insbesondere im Osten der Fläche dar. Dabei wird eine maximale Überflutungstiefe von bis zu 100 cm prognostiziert. Im Rahmen der Planung ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Um auch im Falle eines Starkregenereignisses eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen und eine Überflutung der geplanten Wohngebäude zu vermeiden,

wird ein Notwasserweg aus dem Plangebiet in das angrenzende Gewässer vorgesehen. Zudem sind die Gebäude oberhalb der einstaugefährdeten Höhen zu errichten. Hierfür wird im Entwässerungskonzept eine Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens empfohlen. Ergänzende bauliche Maßnahmen, die bewusste Modellierung von Fließwegen für das Niederschlagswasser und zusätzliche Retentionsräume durch Grünflächen können demnach auch in diesem von potenziellen Überflutungen bei Starkregen betroffenem Plangebiet eine sichere Entwicklung einer Wohnbaufläche ermöglichen.

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

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

a) FFH-/Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete

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

b) Landschaftsschutzgebiet

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

Die Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Nr. 2 Wadersloh, vom 18.10.1991.

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

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

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

3.4 Boden und Gewässer

a) Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[1] stehen im Änderungsbereich i. W. graubrauner Plaggenesch und in einem kleinen Teilbereich Gleyböden mit geringen bis mittleren Bodenwertzahlen an. Der sandige Plaggenesch weist tiefe Grundwasserstände auf. Die lehmig-sandigen Gleyböden haben einen mittleren

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

Flurabstand. Gemäß Auswertung zur Versickerungseignung sind die Böden nicht zur Versickerung geeignet.

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

b) Gewässer

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

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete liegen im Geltungsbereich der Planung oder der direkten näheren Umgebung nicht vor. Der Änderungsbereich wird auch nicht von einem **Überschwemmungsgebiet** erfasst.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

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

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

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der FNP-Änderung oder seinem unmittelbaren Umfeld bislang nicht bekannt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte

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

vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

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

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

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

Für den ruhenden Verkehr werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Flächen für Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze erfolgt abschließend auf Genehmigungsebene.

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

4.2 Immissionsschutz

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

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

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

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

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

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

Das Plankonzept reagiert bereits auf die Immissionen von Verkehr und Gewerbe, die auf das Gebiet einwirken. Auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 81 wird diesbezüglich verwiesen. Die Gebäudekörper können mit einem möglichst großen Abstand zu den Schallquellen errichtet werden und weisen dann mindestens eine lärmabgewandte Süd- oder Südwest-Fassade auf. Die Gebäudestellung kommt damit auch einer möglichst lärmsensiblen Grundrissaufteilung entgegen, bei der die wesentlichen Aufenthaltsräume auf den besonnten Süd-/Südwest-Seiten der Gebäude untergebracht werden können.

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

a) Verkehrslärm

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

---

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

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

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

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

[7] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen.

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

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

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

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

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

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

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

b) Gewerbelärm

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

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

Die Methodik kann von der Gemeinde Wadersloh nachvollzogen werden, in der Zwischenzeit ist keine genehmigte Intensivierung des Betriebs erfolgt, sodass die angesetzten Schallleistungspegel im vorliegenden Einzelfall als sachgerecht bewertet werden. Im Rahmen der vorliegenden Planung

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

von Wohnbebauung in Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbebetrieb soll eine Einschränkung der Bestandsnutzung ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Genehmigung emittierender Anlagen ist regelmäßig die TA Lärm heranzuziehen. Für die schalltechnische Berechnung wird mit Hilfe der Schalleistungspegel für die ermittelten Punkt-, Flächen- und Linienschallquellen die Schallausbreitung des Gewerbelärms innerhalb des Plangebiets ermittelt. Die Ergebnisse werden als Isophonenkarte für das gesamte Plangebiet dargestellt sowie für die angenommenen Immissionspunkte an den Fassaden der Plangebäude (gemäß Rahmenkonzept) tabellarisch für den Tageszeitraum sowie die lauteste Nachtstunde aufbereitet.

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

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

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

Die detaillierte Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Insgesamt kommen unterschiedliche Maßnahmen in Betracht. Umfang und Wirkungsgrad der aktiven und passiven Maßnahmen werden im Gutachten sowie der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 gegenübergestellt und die daraus abgeleiteten Festsetzungen für baulichen Schallschutz im Plangebiet getroffen.

c) Sonstige Immissionen

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

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

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

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet kann an bestehende **Ver- und Entsorgungsnetze** der angrenzenden Siedlungsbereiche angeschlossen werden.

Die erforderlichen Flächen für die Erschließung und Berücksichtigung einer optimierten Gebäudekubatur für die Erzeugung erneuerbarer Energien werden im Rahmen des Bebauungsplans geregelt.

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

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

b) Wasserwirtschaft

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

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

Im Bereich des Plattenkämpenwegs befindet sich ein möglicher Anschluss des Plangebiets an das vorhandene Mischwassersystem. Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird gesammelt und über eine zentrale Hebeanlage in das Kanalnetz geführt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist eine reine Freigefälleentwässerung nicht möglich.

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

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

---

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

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

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

Auf Basis des Entwässerungskonzepts wird daher eine **Mindestbauhöhe für den Erdgeschossfußboden** (Oberkante Fertigfußboden) oberhalb dieses Einstauniveaus im Bebauungsplan festgesetzt, um das Überflutungsrisiko für die geplanten Gebäude zu minimieren.

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

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

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

Verdunstung oder zeitlichen Verzögerungen dar. Im Entwässerungskonzept werden die zu erwartenden Auswirkungen im Starkregenüberlastungsfall unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse beschrieben.

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

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

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Der Bericht wird aufgrund der parallelen Fragestellungen bzgl. Grundlagenarbeit und Standortprüfung und um Doppelprüfungen zu vermeiden, gemeinsam für den Bebauungsplan Nr. 81 und für die 37. FNP-Änderung erarbeitet, wobei die tatsächlichen Maßnahmen weitgehend auf Ebene des parzellenscharfen Bebauungsplans verankert werden.

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

Artenschutzrechtliche Konflikte können unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 4.7 der Begründung und den Artenschutzfachbeitrag als Anlage).

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

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

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

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

4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

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

Im Plangebiet stehen teilweise schutzbedürftige Böden an. Vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfs der Gemeinde Wadersloh und dem Vorteil der gut erschlossenen Lage wird die Inanspruchnahme und Versiegelung zusätzlicher Flächen in diesem Änderungsverfahren verfolgt. Durch die gute Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz werden für die äußere Erschließung keine wesentlichen zusätzlichen Flächenbedarfe erzeugt. Auf Grundlage der Umweltprüfung werden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Fläche und Boden formuliert.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Änderung eines Bauleitplans können Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der Änderung des vorbereitenden Bauleitplans (FNP) können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden. Eine dezidierte Bilanzierung des Eingriffs und die Ermittlung von Ausgleichsbedarfen kann nur unter Bezug auf eine konkrete städtebauliche Planung erfolgen.

Zum aktuellen Zustand und der Flächennutzung im Bereich der Änderungspunkte wird auf die Kapitel 3.1 und 3.3 der vorliegenden Begründung verwiesen. Aufgrund der o. g. Planungsziele ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Mit der vorliegenden 37. FNP-Änderung wird das wesentliche Ziel verfolgt, benötigte Wohnbauflächen für die Gemeinde Wadersloh zu schaffen. Das Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 81 sieht Maßnahmen zur Eingrünung und Grünvernetzung des Plangebiets vor, zudem soll die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Im Zuge des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich der erfolgenden Eingriffe im Plangebiet vorgesehen.

Am 18.08.2024 ist die Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 24.06.2024 über die Wiederherstellung der Natur (Wiederherstellungsverordnung – WVO) in Kraft getreten.[11] Sie verfolgt i. W. das Ziel der langfristigen und nachhaltigen Erholung biodiverser und widerstandsfähiger Ökosysteme in den Land- und Meeresflächen der Mietgliedstaaten durch die Wiederherstellung geschädigter Ökosysteme. Die Entscheidung über die zu ergreifenden Wiederherstellungsmaßnahmen und die Flächen, auf die sie sich beziehen, steht im Ermessen der Mitgliedstaaten und bedarf der Konkretisierung durch die nationale Wiederherstellungsplanung. Diese Konkretisierung steht in Deutschland noch aus. Gleichwohl haben EU-Verordnungen gemäß Artikel 288 AEUV allgemeine Geltung; sie sind in allen ihren Teilen verbindlich und gelten unmittelbar in jedem Mitgliedsstaat.

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

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Für das vorliegende Planverfahren ist ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**[12] - Artenschutzprüfung der Stufe I erstellt worden, in dessen Rahmen durch überschlägige Prognose geklärt wird, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der ermöglichten

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

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

Vorhaben auftreten können. Dabei werden sowohl baubedingte als auch anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Datengrundlage für die Prognose bildeten die Fachinformationssysteme des LANUK NRW zu geschützten und planungsrelevanten Arten in NRW sowie Daten aus den Schutzgebieten, Biotop- und Fundortkatastern. Ergänzend wurden alle bei der Begehung beobachteten Tierarten registriert.

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

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

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

Weitere Maßnahmen aufgrund zu erwartender Lärm- und Lichtemissionen für potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gehölzstrukturen während der Bauarbeiten und durch den Betrieb werden abstandsbedingt und unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen nicht als erforderlich angesehen. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung kann eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitbeschränkung oder durch Einsatz einer ökologischen Baubegleitung vermieden werden.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

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

Nach bisherigem Kenntnisstand bleiben die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung, angesichts der Lage und des geplanten Grün- und Freiflächenanteils, voraussichtlich auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Dichtemaßen, Dachformen etc. sollen auf Basis der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich eine

optimierte Ausrichtung der Baukörper und eine solarenergetische Nutzung der Dachflächen ermöglichen und ausreichend Freiflächen zur Kaltluftproduktion gewährleisten. Im weiteren Verfahren werden im Rahmen des Umweltberichts ergänzende Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung sowie ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

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

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

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

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

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

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

Vor dem Hintergrund der Planungsziele der Gemeinde Wadersloh und der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum in differenzierten Wohnformen wird die Planung weiter als gerechtfertigt und sachgerecht angesehen. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen soll die Entwurfsveröffentlichung durchgeführt werden. Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Wadersloh und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

– Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt. –

Wadersloh, im September 2026