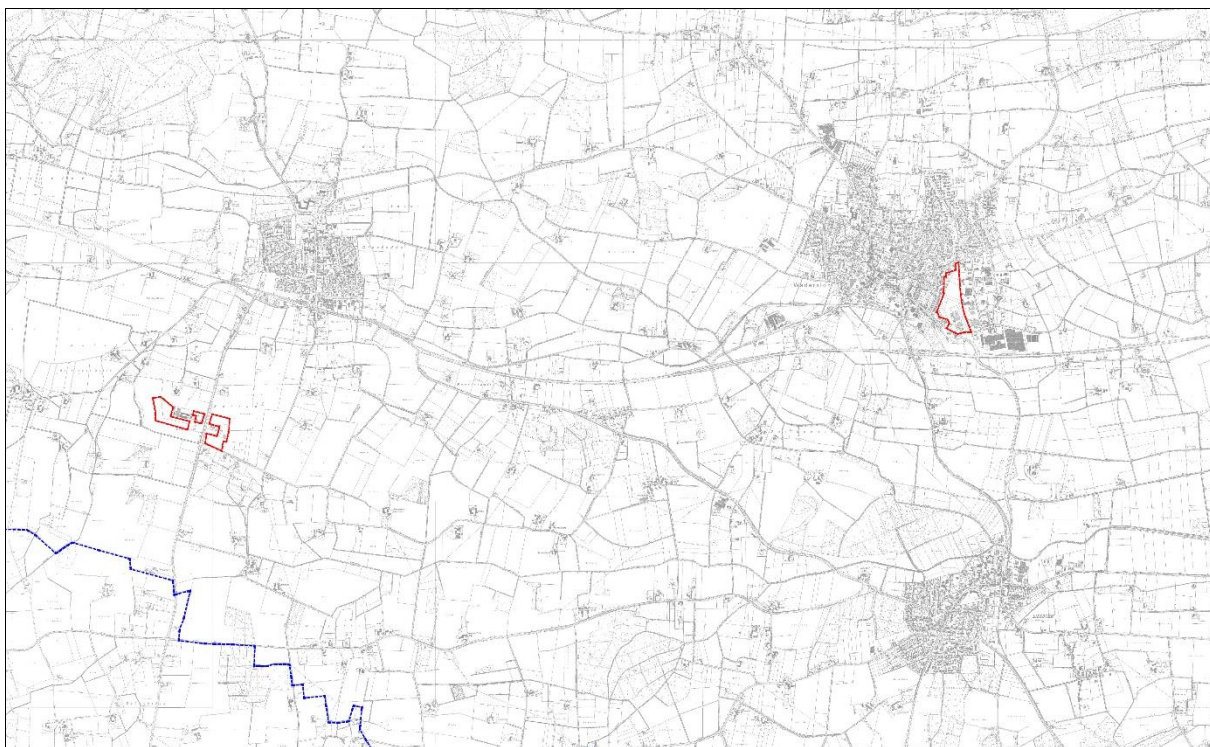


## 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Ortsteil:** Wadersloh

**Plangebiet:** Nördlich der Straße Mauritz, östlich der Von-Galen-Straße und südlich der Bentelerstraße sowie östlich und westlich der Soester Straße



## Begründung

### Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

27.06.2025

**Verfasser:**

**Drees**  **Huesmann**

Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

|          |                                                                                             |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>                                                    | <b>1</b> |
| <b>2</b> | <b>Verfahren .....</b>                                                                      | <b>2</b> |
| <b>3</b> | <b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der<br/>Flächennutzungsplanänderung.....</b> | <b>2</b> |
| <b>4</b> | <b>Ziele der Raumordnung .....</b>                                                          | <b>3</b> |
| <b>5</b> | <b>Darstellung der Nutzung .....</b>                                                        | <b>3</b> |
| <b>6</b> | <b>Belange der Umwelt.....</b>                                                              | <b>6</b> |
| 6.1      | Umweltprüfung/Umweltbericht.....                                                            | 6        |
| 6.2      | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....                                               | 7        |
| 6.3      | Artenschutz.....                                                                            | 7        |
| <b>7</b> | <b>Auswirkungen der Planung .....</b>                                                       | <b>9</b> |
| 7.1      | Immissionsschutz.....                                                                       | 9        |
| 7.2      | Erschließung / Ver- und Entsorgung.....                                                     | 11       |
| 7.3      | Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung .....                           | 12       |
| 7.4      | Belange des Bodenschutzes.....                                                              | 13       |
| 7.5      | Belange der Landwirtschaft / Umwidmungssperrklausel nach § 1a BauGB .....                   | 13       |
| 7.6      | Belange des Denkmalschutzes .....                                                           | 14       |
| 7.7      | Altlasten und Kampfmittel .....                                                             | 14       |

## Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

**Ortsteil:** Wadersloh  
**Plangebiet:** Nördlich der Straße Mauritz, östlich der Von-Galen-Straße und südlich der Bentelerstraße sowie östlich und westlich der Soester Straße

---

**Verfahrensstand:** **Entwurf**  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

---

### 1 Anlass und Ziele der Planung

Auf dem Wohnungsmarkt herrscht eine hohe Marktanspannung, sowohl das untere und öffentlich geförderte Mietpreissegment als auch das Segment der Eigenheime sind angespannt. Aufgrund dessen ist mit der Planung innerhalb des Teilbereiches A ein differenziertes Wohnungsangebot vorgesehen, um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Mit der Planung ist ein zukunftsweisendes Konzept vorgesehen, welches ein vielfältiges Angebot an Wohnformen sowie quartiersbildende Elemente berücksichtigen soll. Darüber hinaus ist ein verträglicher Übergang in Bezug auf den Bestand vor Ort herzustellen und ein städtebaulich gesamtträumliches Gefüge zu schaffen. So ist die Bestandsbebauung innerhalb sowie angrenzend des Plangebietes verträglich in das Konzept einzubinden.

Mit der Planung wird die vorhandene Siedlungslücke zwischen vorhandener wohnbaulicher Bebauung im westlichen Bereich sowie der bestehenden gewerblichen Betriebe im östlichen Bereich geschlossen. Insgesamt fungiert die neue Bebauung innerhalb des Plangebietes als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungen.

Durch die Planung soll dem Wadersloher Wohnungsmarkt ein ergänzendes, alternatives Wohnungsangebot gegenüber den bestehenden Strukturen zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde Wadersloh ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es daher, die mindergenutzten Flächen als Wohngebiet zu entwickeln.

Darüber hinaus besteht ein anhaltender Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken in Wadersloh.

Mit der Planung wird eine sinnvolle Nachverdichtung der in Wohnbebauung eingebetteten Freifläche planungsrechtlich vorbereitet. Die Planung erfüllt damit den in den §§ 1 und 1a BauGB dargelegten Grundsatz, städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung voranzubringen und trägt dadurch zu einem Schutz des Außenbereiches bei und wirkt einer Zersiedelung entgegen.

Durch die Planung kann dem Wohnungsmarkt ein ergänzendes Wohnungsangebot zur Verfügung gestellt werden.

Die Planung entspricht damit den in § 1 (6) Nr. 2 BauGB formulierten, insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen (hier: Wohnbedürfnisse der Bevölkerung). Planungsrechtliche Voraussetzung für eine Umsetzung des Vorhabens ist eine entsprechende bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ und die parallel durchgeführte 36. Änderung des Flächennutzungsplanes geschaffen wird.

## **2 Verfahren**

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als zweistufiges Normverfahren im durchgeführt. Darin werden die inhaltlichen Voraussetzungen und Anforderungen bezogen auf die Ziele der Planung und dabei zu berücksichtigende Belange vertiefend überprüft. Parallel zur Aufstellung der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**Teil B** der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Gemäß des § 1a (3) i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 a) BauGB sind die zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

## **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung**

### Teilbereich A

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

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

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet mit Betrieben, von denen Immissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken und mit der Planung zu berücksichtigen sind.

### Teilbereich B

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Wadersloh in der Flur 216, 215 und 214 und umfasst teilweise die Flurstücke 46, 45, 128, 127, 132, 135, 180, 179, 42.

Der Änderungsbereich ist südlich des Ortsteils Diestedde verortet, der gesamte Bereich ist durch Hofstellen, landwirtschaftliche Betriebe sowie gewerbliche Betriebe geprägt. Die Flächen befinden sich östlich und westlich der Soester Straße und sind einem gewerblichen Betreibe zugeordnet. Diese werden derzeit landwirtschaftlich genutzt, umliegend grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an.

Der Änderungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 5 (2) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

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

## **4 Ziele der Raumordnung**

### Teilbereich A

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

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster befindet sich das Plangebiet innerhalb einer Potenzialfläche für den Allgemeinen Siedlungsbereich.

Da mit der vorliegenden Planung Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Bauleitplanung somit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung entspricht und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

Entsprechend Ziel 6.1-1 LEP NRW hat die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht zu erfolgen. Diesem Ziel wird die Planung durch entsprechende Rücknahme von Bauflächen gerecht, die parallel zur Bauleitplanung für die Entwicklung der Wohnbauflächen zu erfolgen hat. Unter dieser Voraussetzung ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Auf die parallele 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und das betreffende Kapitel 5.2 dieser Begründung wird verwiesen.

### Teilbereich B

Im aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster befindet sich der Änderungsbereich innerhalb eines als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dargestellten Bereiches.

## **5 Darstellung der Nutzung**

### Teilbereich A

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu einem Großteil als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im südlichen Bereich ist eine gemischte Baufläche dargestellt, im nördlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf. Östlich grenzen gewerbliche Bauflächen an. Innerhalb des Plangebietes soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bestehen die Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Entwicklung daher nicht. Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei werden für das Plangebiet



Wohnbauflächen dargestellt, im nördlichen Bereich erfolgt die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Im östlichen Bereich wird aufgrund des geplanten Grünzuges eine öffentliche Grünfläche dargestellt.

Innerhalb des Teilbereiches A sind rd. 4,7 ha bereits real durch die bestehende Gärtnerei baulich genutzte Fläche, sodass die neu in Anspruch genommene Fläche im Teilbereich A nur noch rd. 4,56 ha ausmacht.

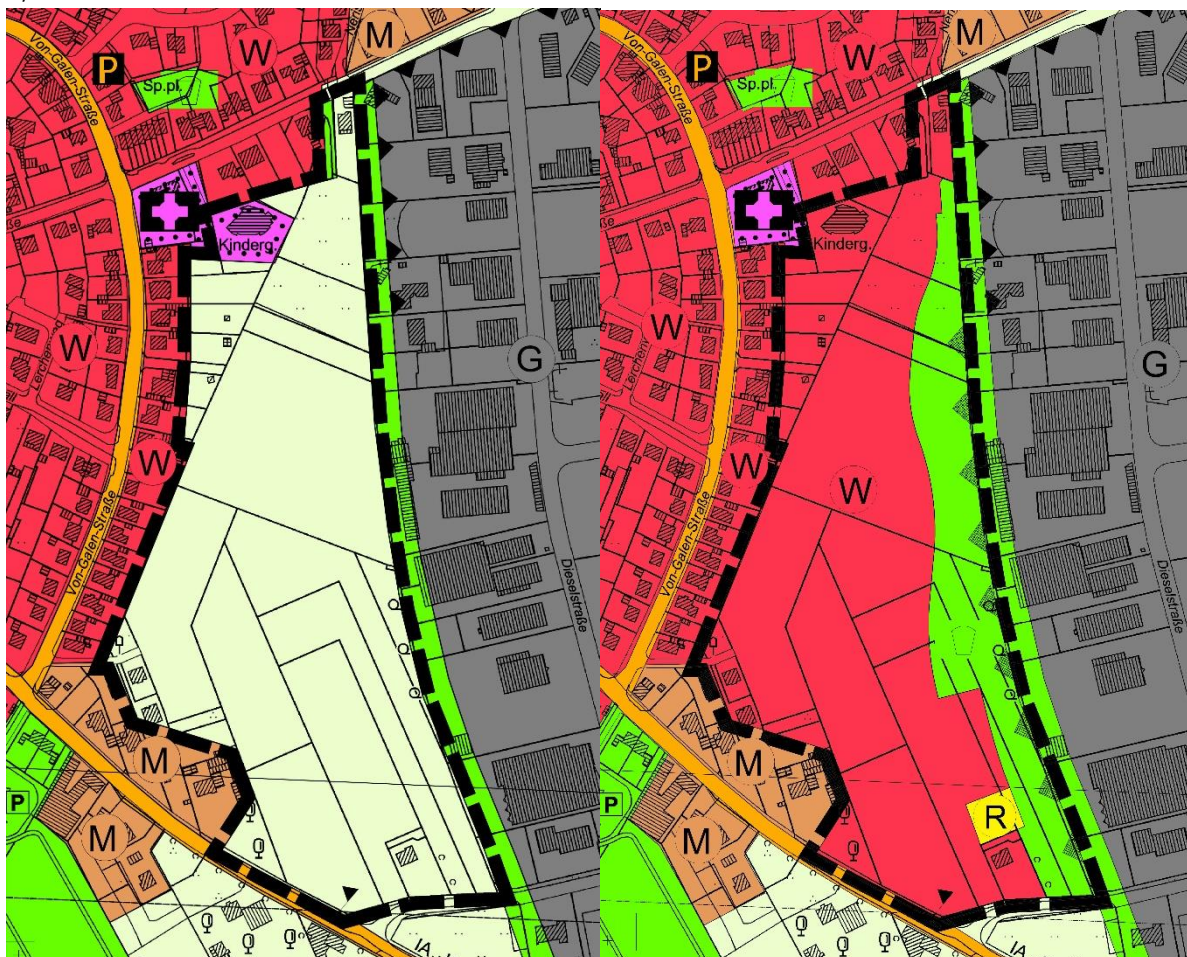


Abbildung 1: Vorher / nachher Darstellung Teilbereich A, o. M.

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

| Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan         | Bisher rd. | Künftig rd. |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB                | ----       | 7,18 ha     |
| Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB | 0,23 ha    | ----        |
| Landwirtschaftliche Flächen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB  | 9,06 ha    | ----        |
| Öffentliche Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB      | 0,04 ha    | 2,03 ha     |
| Versorgungsflächen gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB           | ----       | 0,12        |

|        |         |         |
|--------|---------|---------|
|        |         |         |
| Gesamt | 9,33 ha | 9,33 ha |

### Teilbereich B

Zur Kompensation und zum Ausgleich der kommunalen Siedlungsflächenbilanz erfolgt die Rücknahme von Siedlungsfläche bzw. im Flächennutzungsplan dargestellter Baufläche im Ortsteil Diestedde als im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellter gewerblicher Baufläche an der Soester Straße.

Bei den Flächen handelt es sich um betriebsgebundene Reserven, die an dem Standort nicht weiter für eine mögliche bauliche Inanspruchnahme vorgehalten werden brauchen.

Der Umfang dieser einzelnen Teilflächen (Ord.-Nrn. 17-20 gemäß Siedlungsflächenkonzept der Gemeinde Wadersloh) beträgt rd. 8,4 ha.

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

Mithin wird durch die Flächenrücknahme im Ortsteil Diestedde gegenüber der Neudarstellung im Ortsteil Wadersloh eine Überkompensation auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Dieses geschieht bewusst, da die Gemeinde Wadersloh bestrebt ist, ausschließlich eine bedarfsgerechte Darstellung von Bauflächen in ihrem Flächennutzungsplan vorzunehmen.

Der Umfang der Überkompensation soll bei anderen Flächenentwicklungen als Ausgleich in Anspruch genommen werden.



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

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

| Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan   | Bisher rd. | Künftig rd. |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|
| Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB | 8,4 ha     | ----        |
|                                                 | ----       | 8,4 ha      |

|                                                      |        |        |
|------------------------------------------------------|--------|--------|
| Landwirtschaftliche Flächen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB |        |        |
| Gesamt                                               | 8,4 ha | 8,4 ha |

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

## 6 Belange der Umwelt

### 6.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in Teil B der Begründung (Büro Stelzig, Soest, Juni 2025).

Dieser wird im Wesentlichen eine Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen enthalten mit Angaben zu:

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

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

In der Summe kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der für die einzelnen Belange genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorhabenbedingte Beeinträchtigungen im Wesentlichen so reduziert werden können, dass bei einer Umsetzung des Planvorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben bzw. die Kompensationserfordernisse im Sinne des § 15 BNatSchG erfüllt werden können. In Kombination mit den im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. den vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird der im Rahmen des Planverfahrens nachzuweisende Kompensationsbedarf erfüllt (siehe auch Kap. 9.2) und das Plangebiet grünordnerisch gestaltet.



Die im Umweltbericht in dem Kapitel 4.2 benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind, soweit eine Festsetzungsrelevanz besteht, in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht (separater **Teil B der Begründung**) darzulegen (Büro Stelzig, Soest, Juni 2025).

Die Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangszustands und des Zielzustands ergibt den externen Kompensationsbedarf. Der derzeitige ökologische Wert des Plangebiets beträgt 25.007 Biotopwertpunkte, nach Realisierung der Planung beträgt der ökologische Wert des Plangebiets 17.590 Biotopwertpunkte.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen ergibt sich im Zuge der Planumsetzung durch den Eingriff in die Biotope im zu bilanzierenden Teil des Geltungsbereichs nach gegenwärtigem Planungsstand ein Defizit von 7.416 Ökologischen Werteinheiten. Insgesamt wird die Fläche durch die Planung abgewertet und es müssen 7.416 Ökologische Werteinheiten durch Kompensationsmaßnahmen oder ein Ökokonto ausgeglichen werden.

Die Kompensation des Defizites erfolgt über das bei der UNB neu zu erstellende Ökokonto „Umsetzung WRRL an 5 Abschnitten (A, B, C, E, H) Liese/Maybach“.

## 6.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden (Büro Stelzig, Soest, Juni 2025).

Im Plangebiet kann ein Vorkommen der Arten Rebhuhn, Bluthänfling, Feldlerche und Kiebitz nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher ergab sich die Notwendigkeit zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags der Stufe II.

Die Auswertung des vom LANUK NRW (2025a) bereitgestellten Internetangebotes „@LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“ ergab für das Plangebiet und dessen Wirkraum keinerlei aktuelle Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Im Rahmen der Begehungen wurde im UG insgesamt eine planungsrelevante Art (Turmfalke) überfliegend beobachtet. Lebensstätten dieser Arten konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben für diese Art nicht ausgelöst.

Für die Nahrungsgäste stellt das Plangebiet kein essentielles Nahrungshabitat und kein essentielles Rastgebiet dar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für diese Arten können ausgeschlossen werden.

Alle weiteren Vogelarten (allgemeine Brutvogelfauna), die im Plangebiet bzw. im Wirkraum vorkommen, sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Population befindet sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen auf Populationsebene sind daher auszuschließen. Dennoch sind auch diese Arten besonders geschützt. Um individuelle Verluste bei einer Gehölzentfernung und der Baufeldräumung oder dem Baubeginn zu vermeiden, muss eine Bauzeitenregelung beachtet werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bleiben die Gebäude sowie die Gehölze im Plangebiet erhalten. Sollten die Gebäude im Plangebiet zukünftig baulich verändert oder abgerissen werden, sind sie vor der jeweiligen Baumaßnahme auf ein Fledermausvorkommen zu untersuchen. Gleiches gilt für die zukünftige Entfernung der bestehenden Gehölze im Plangebiet. Direkte Beeinträchtigungen potentieller Lebensstätten von Fledermäusen und die Tötung von Individuen durch das Vorhaben können nach jetzigem Kenntnisstand und bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 5.3) ausgeschlossen werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 1 BNatSchG). Es sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Lokalpopulationen von potentiell vorkommenden gebäude- und baumbewohnenden Fledermausarten führen können. Das Auslösen des Verbotstatbestandes der Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) kann somit ausgeschlossen werden.

Die Beleuchtung des Plangebietes ist zweckdienlich zu halten.

Eine Tötung von europäischen Vogelarten durch das Vorhaben kann unter Einhaltung einer Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Dazu muss die Baufeldräumung außerhalb der Hauptbrutzeit stattfinden.

Eine Tötung von planungsrelevanten Fledermausarten kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Dazu sind die Gebäude im Plangebiet bei zukünftigen baulichen Veränderungen oder Abrissen, vor der jeweiligen Baumaßnahme auf ein Fledermausvorkommen zu untersuchen. Bei Baumfällungen sind die Gehölze vorher auf ein Fledermausvorkommen zu untersuchen.

Baumfällungen und Gehölzschnitt dürfen nur zu bestimmten Zeiten stattfinden (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

Erhebliche Störungen von europäischen Vogelarten sowie von Fledermäusen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern können, können unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Lebensstätten planungsrelevanter Arten oder europäischer Vogelarten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet und im Wirkraum kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.

Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für alle planungsrelevanten Arten weiterhin erhalten.

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen. Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Wohnnutzung zu der gewerblichen Nutzung im Osten sowie der umliegenden Verkehrsflächen (Straße Mauritz und Meerweg (K 14)) ist die Verträglichkeit mit der schützenswerten Wohnnutzung im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht worden (RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2025).

Die Belange des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu ermitteln und abzuwägen. Das Abwägungsgebot des § 1 (7) BauGB ist verletzt, wenn

- eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet
- in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss
- die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder
- der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet.

Daher muss im Rahmen der Bauleitplanung der auf das Baugebiet einwirkende Verkehrs- und Gewerbelärm ermittelt und dahingehend berücksichtigt werden, dass der Lärm im Rahmen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) nicht nur nicht gesundheitsschädlich, sondern in der konkreten städtebaulichen Situation auch zumutbar ist. Im vorliegenden Fall ist sowohl der Verkehrslärm umliegenden Verkehrsflächen als auch die Gewerbebetriebe östlich des Plangebietes maßgeblich zu betrachten.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die gegebene Lärmsituation sowie geeignete Schallschutzmaßnahmen darstellt (RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2025). Diese schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf der Fläche im südlichen Teil entlang der Straßen Meerweg und Mauritz mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht zu rechnen ist. Darüber hinaus können die Richtwerte der TA Lärm im östlichen Bereich des Plangebiets nicht eingehalten werden, da die Wohnbebauung an die Gewerbeflächen heranrückt.

#### Gewerbelärmimmissionen

Für das erste Obergeschoss zeigt das Gutachten, dass für die erste Baureihe für manche Flächen eine Überschreitung des Richtwertes am Tag von 55 dB(A) vorliegt. Für diese Bereiche werden im Bebauungsplan nur eingeschossige Gebäude zugelassen, sodass im Obergeschoss kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Für das erste Obergeschoss gilt in der Nacht, dass fast die gesamte zukünftige Bebauung von einer Belastung unterhalb von 40 dB(A) betroffen sein wird. Entlang der südlichen Lärmschutzwand verbleibt für das Obergeschoss eine Überschreitung um bis zu 5 dB(A). Im Überschreibungsbereich (WA5) dürfen entsprechend der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan oberhalb der Erdgeschossesbene Wohn- und Schlafräumen nur dann errichtet werden, wenn diese mit nicht-

öffnenbaren Fenstern ausgestattet werden. Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn auf Genehmigungsebene der schalltechnische Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (hier: 55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) erbracht wird.

Durch die Festsetzung der Lärmschutzeinrichtungen und der unterschiedlichen Geschossigkeiten im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die benachbarten Gewerbebetriebe noch eine Erweiterungsmöglichkeit haben, da keine volle Ausnutzung der Richtwerte erfolgt. Obwohl auf einer größeren Fläche innerhalb der Baugrenzen auch im 1. Obergeschoss keine Überschreitung der Richtwerte von 55/40 dB(A) Tag/Nacht vorliegt, trägt die Beschränkung der Geschossigkeit einer Planungssicherheit und einer möglichen Erweiterung der Betriebe Rechnung. Eine Einschränkung der Betriebe erfolgt somit nicht.

Da im Osten des Plangebietes bei freier Schallausbreitung für Teilflächen eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiete prognostiziert wird, wenn die Lärmschutzmaßnahmen (Wall/Wand) nicht umgesetzt werden, wird im Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung aufgenommen, welche den Bereich mit mischgebietstypischen Beurteilungspegeln von >55 dB(A) festsetzt. Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches eine Nutzung nach C.2 der textlichen Festsetzungen erst zulässig, wenn die Lärmschutzmaßnahmen im Osten des Plangebietes errichtet wurde.

#### Verkehrslärmimmissionen

In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter. Für ein Allgemeines Wohngebiet führt die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf.

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzung in den Überschreitungsbereichen werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Im Bebauungsplan werden die Lärmpegelbereiche II bis V festgesetzt.

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub>res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm < 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm < 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm < 70 dB(A)

Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm < 75 dB(A)

Die Festsetzung des Lärmpegelbereichs V hat überwiegend deklaratorischen Charakter, da sie lediglich Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksbereiche im unmittelbaren Nahbereich der K14 (Mauritz) betrifft. Eine tatsächliche Betroffenheit geplanter Bauvorhaben ist aufgrund der Lage deutlich außerhalb der Baufenster mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht gegeben.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen, die von einer Überschreitung des Grenzwertes von 59 dB(A) am Tag entlang der Straße Mauritz und Meerweg betroffen sind, sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone nur zulässig, wenn diese im Schallschatten der jeweiligen Gebäude errichtet werden, um eine Eigenabschirmung zu erreichen.

Da es nachts zu einer Überschreitung des Orientierungswertes kommt, sind zusätzlich zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen, die von einer Überschreitung des Grenzwertes von 59 dB(A) am Tag entlang der Straße Mauritz und Meerweg betroffen sind, sind Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone nur zulässig, wenn diese im Schallschatten der jeweiligen Gebäude errichtet werden, um eine Eigenabschirmung zu erreichen.

#### Geruch und Staub

Aufgrund der unmittelbaren Lage zu angrenzenden Gewerbebetrieben sind Immissionen verbunden, die auf das Plangebiet einwirken. Daher wurde eine Immissionsprognose erstellt, um die im Plangebiet zu erwartenden Geruchs- und Staubimmissionen gem. TA Luft 2021 zu ermitteln und den allgemeinen Anforderungen an die Luftqualität zum Schutz der menschlichen Gesundheit gerecht zu werden (DEKRA, Braunschweig, Februar 2025).

Die berechneten Belastungsdaten (Gesamt-Zusatz-Belastung + Vor-Belastung) hinsichtlich Schwebstaub im Plangebiet Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ liegen unterhalb der Immissionswerte gem. TA Luft. Auch die in Wohngebieten zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten werden deutlich eingehalten. Die maximalen prognostizierten Werte für die als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen betragen rund 2,3 % der Jahresstunden bei maximal zulässigen Werten von 10 %. Anhaltspunkte für schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit oder die Umwelt sind somit nicht ersichtlich.

## **7.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

#### Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Teilbereiches A erfolgt ausgehend von der Von-Galen-Straße, die westlich an das Plangebiet angrenzt, sowie ausgehend von der Straße Mauritz (K14), die südwestlich des Plangebietes verläuft.

Die Erschließung des Plangebietes ist mit einem Anschluss an die Straße Mauritz im Süden sowie einem Anschluss an die Von-Galen-Straße im Westen vorgesehen.

#### Trinkwasser/Löschwasser

Die Versorgung des Teilbereiches A mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Von-Galen-Straße sowie der Straße Mauritz erfolgen.

#### Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung



Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Schmutzwasserentsorgung des Teilbereiches A kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Von-Galen-Straße sowie der Straße Mauritz erfolgen. Um das anfallende Niederschlagswasser zurückhalten zu können, ist im südlichen Bereich des Plangebietes, auf der Fläche nördlich angrenzend zum Bestandsgebäude, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

#### Elektrizität/Wärme

Die Versorgung des Teilbereiches A mit Elektrizität, sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Von-Galen-Straße sowie der Straße Mauritz erfolgen.

#### Abfallbeseitigung

Teilbereich A wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Eine Abfallabholung kann somit sichergestellt werden.

### **7.3 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung**

Hochwasserrisiken sind bei der Aufstellung bzw. Fortschreibung und Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Aus den aktuellen Hochwassergefährdungs- und Hochwasserrisikokarten geht hervor, dass für das Plangebiet keine Überschwemmungsbereiche dargestellt werden.

Der Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) bedarf hier somit keiner Berücksichtigung, da in dem Plangebiet bzw. dessen Umfeld kein Risiko für ein Hochwasserereignis besteht. Eine Überflutung des Plangebietes bei einem 100-jährigen ( $HQ_{100}$ ) oder Extrem-Hochwasserereignis ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) ist auszuschließen.

#### Starkregenereignisse

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung durch **Starkregenereignisse** die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>).

Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist eine Darstellung auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Außergewöhnlicher Starkregen‘ (90 mm pro Stunde), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Teilbereich A im Falle eines extremen Starkregenereignisses Wasserstände bis maximal 0,15 m über vorhandenem Gelände im äußersten Südosten vermerkt werden. Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **7.4 Belange des Bodenschutzes**

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

##### Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck (allgemeines Wohngebiet) entsprechende Maß (Orientierungswert für Obergrenzen nach BauNVO) begrenzt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

##### Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen. Gemäß Bodenkarte NRW (ISBK50) steht im Plangebiet „Pseudogley“ und damit ein regional weit verbreiteter und häufig anzutreffender Bodentyp an. Die Schutzwürdigkeit wurde nicht bewertet. Der wohnbaulichen Flächenentwicklung soll im Rahmen der Abwägung Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung des Bodens eingeräumt werden.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

#### **7.5 Belange der Landwirtschaft / Umwidmungssperrklausel nach § 1a BauGB**

Wenngleich es sich bei dem Plangebiet um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, steht die Umwidmungssperrklausel des § 1a BauGB der Planung nicht entgegen, da den unmittelbar im Siedlungszusammenhang gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht gleichermaßen Schutz zukommt, wie vergleichbaren Flächen im Außenbereich. Das Plangebiet ist von Siedlungsflächen umrahmt und kann damit zu einer aus Sicht der Stadtentwicklung sinnvollen Nachverdichtung der Siedlungsflächen beitragen, da eine Ausweitung der Siedlungsflächen in den Landschaftsraum vermieden werden kann. Darüber hinaus besteht eine weiterhin große Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbaugrundstücken. Aufgrund der fehlenden Reserven an Wohnbauflächen kann die Nachfrage nach Wohnbauland aktuell nicht bedient werden.

Die Planung entspricht somit den Vorschriften des § 1a BauGB, nach dem die bauliche Entwicklung der Gemeinde Flächen in Anspruch nimmt, die unmittelbar im Siedlungszusammenhang liegen

und somit Nachverdichtungspotenziale nutzt, sodass damit zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden kann und darüber hinaus eine Arrondierung des Siedlungsrandes entsteht.

## **7.6 Belange des Denkmalschutzes**

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

## **7.7 Altlasten und Kampfmittel**

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten in dem Plangebiet.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **Verfasser:**

#### **Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)