

Gemeinde Wadersloh
Liesborner Str. 5
59329 Wadersloh

Umweltbericht

zur Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ (Gemeinde Wadersloh)



BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung

www.buero-stelzig.de | info@buero-stelzig.de
Burghofstraße 6 | Dahlweg 112
59494 Soest | 48153 Münster
02921 3619-0 | 0251 2031895-0

Stand: Juni 2025

Auftraggebend: Gemeinde Wadersloh
Fachbereich Planen und Bauen
Liesborner Str. 5
59329 Wadersloh

Auftragnehmend:



Bearbeitung: M. Sc. Umweltnaturwissenschaftlerin Brit Schneider
B. Sc. Geowissenschaftlerin Miriam Paul
Diplom-Geograph Volker Stelzig

Projektnummer: 1557

Stand: Juni 2025

V. Stelzig

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	6
1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	6
1.2	Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitverfahrens	9
1.3	Bestandserfassung und Bewertung/ Angewandte Verfahren	18
1.4	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind	19
1.4.1	Landesentwicklungsplan	19
1.4.2	Regionalplan	20
1.4.3	Flächennutzungsplan	21
1.4.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	22
1.4.5	Landschaftsplan	23
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	23
2.1	Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario).....	23
2.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	23
2.1.2	Schutzgut Fläche	25
2.1.3	Schutzgut Boden.....	26
2.1.4	Schutzgut Wasser	29
2.1.5	Schutzgut Klima und Luft	30
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	34
2.1.7	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	35
2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.3	Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inklusive Abrissarbeiten	39
2.3.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	39
2.3.2	Schutzgut Fläche	42
2.3.3	Schutzgut Boden.....	43
2.3.4	Schutzgut Wasser	44
2.3.5	Schutzgut Klima und Luft	47
2.3.6	Schutzgut Landschaft.....	48
2.3.7	Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	48
2.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	51
2.3.9	Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung.....	52
2.3.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle	53

2.3.11	<i>Kumulierung mit benachbarten Gebieten</i>	53
2.3.12	<i>Eingesetzte Stoffe und Techniken</i>	53
2.3.13	<i>Fazit</i>	53
3	Wechselwirkungen	54
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	54
4.1	Überwachungsmaßnahmen.....	54
4.2	Verminderung- und Vermeidungsmaßnahmen	54
4.2.1	<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	54
4.2.2	<i>Schutzgüter Boden und Wasser</i>	59
4.2.3	<i>Schutzgut Klima und Luft</i>	61
4.2.4	<i>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung</i>	61
4.2.5	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	62
4.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen	63
5	Planungsalternativen/ Angabe von Gründen für die getroffene Wahl	68
6	Erhebliche nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)	68
7	Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse	69
8	Monitoring	69
9	Zusammenfassung	70
10	Literatur	72

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs (rot markiert) (Kartengrundlage: BEZ.-REG. KÖLN 2025).	11
Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung zur Aufstellung des BPlans Nr. 71 (Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH 2025b). Nördlicher Teil des Geltungsbereichs.	17
Abbildung 3: Auszug aus der Planzeichnung zur Aufstellung des BPlans Nr. 71 (Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH 2025b). Südlicher Teil des Geltungsbereichs.	18
Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) mit Lage des Geltungsbereichs (rote Umrandung) und Legende.	20
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg mit Lage des Geltungsbereichs (rote Umrandung) und Legende (Bezirksregierung Münster 2016).	21
Abbildung 6: Auszug aus dem aktuellen FNP (links) sowie der 36. FNP-Änderung (rechts) mit Legende (Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH 2024c).	22
Abbildung 7: Bodentypen BK50 im Geltungsbereich (rote Umrandung). Grau: Pseudogley, blau: Pseudogley-Gley, gelb: Gley-Podsol (Kartengrundlage: BEZ.-REG. KÖLN 2024; LANUK NRW 2025a).	28
Abbildung 8: Auszug aus der Klimatopkarte des LANUK NRW (2025c) mit Lage des Geltungsbereichs (rote Umrandung) (Kartengrundlage: Bez.-Reg. Köln 2024).	32
Abbildung 9: Auszug aus der Klimaanalysekarte des LANUK NRW (2025c) mit Lage des Geltungsbereichs. Dargestellt ist die thermische Tagsituation (Kartengrundlage: Bez.-Reg. Köln 2024).	33
Abbildung 10: Auszug aus der Klimaanalysekarte des LANUK NRW (2025c) mit Lage des Geltungsbereichs. Dargestellt ist die thermische Nachtsituation (Kartengrundlage: Bez.-Reg. Köln 2024).	33
Abbildung 11: Auszug aus der Karte des Kulturlandschaftlichen Fachbeitrags mit Lage des Geltungsbereichs (blaue Umrandung) und Legende (LWL 2013).	38
Abbildung 12: Links - konventionelle Leuchte mit Abstrahlung in den angrenzenden Waldlebensraum, rechts - abgeschirmte Leuchte, die den Lichtkegel nur dorthin fokussiert, wo er benötigt wird (© H. LIMPENS in VOIGT et al. 2019).	56
Abbildung 13: Biotoptypen des Bestandes (Kartengrundlage: Bezirksregierung Köln 2025).	66
Abbildung 14: Biotoptypen der Planung (Kartengrundlage: Bezirksregierung Köln 2025).	66

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Relevante Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und außergesetzliche Regelungen.....	7
Tabelle 2:	Technische Angaben zu den geplanten Wohnblöcken.	13
Tabelle 3:	Bilanzierung nach Kreis Warendorf (Untere Naturschutzbehörde) (2025) des Geltungsbereichs der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ der Gemeinde Wadersloh.	67

Anhangsverzeichnis

Anhang 1:	Biotoptypen des Bestandes (Kartengrundlage: BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2025).
Anhang 2:	Biotoptypen der Planung (Kartengrundlage: BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2025).
Anhang 3:	Bilanzierung nach KREIS WARENDORF (UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE) (2025) des Geltungsbereichs der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ der Gemeinde Wadersloh.

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ der Gemeinde Wadersloh sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes und der damit einhergehenden Nachverdichtung des bestehenden Siedlungszusammenhanges in Wadersloh geschaffen werden.

Parallel zur Aufstellung des BPlans erfolgt die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Wadersloh.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen im Regelverfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zu den Umweltbelangen zählen laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Das Büro Stelzig Landschaft | Ökologie | Planung aus Soest/Münster ist mit der Umweltprüfung beauftragt worden. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden voraussichtliche Auswirkungen durch die vorbereitende Bauleitplanung ermittelt, bewertet und als Teil der Planbegründung zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Bestandteil im Abwägungsprozess der Beschlussfassung.

In entsprechenden Fachgesetzen sind für die zu prüfenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definiert, die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes berücksichtigt werden müssen. In der Tabelle 1 sind die relevanten Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und außergesetzlichen Regelungen aufgeführt.

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und außergesetzliche Regelungen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	FFH- und Vogel- schutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnatur- schutzgesetz/ Landesnatur- schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen in besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege insbesondere • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) zu berücksichtigen.
Fläche	Raumordnungs- gesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört unter anderem, dass der Freiraum durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen ist. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden und die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.

UMWELTBERICHT
ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 71 „WOHNPARK MAURITZ“ (GEMEINDE WADERSLOH)

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Baugesetzbuch	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
	Bundesnaturschutzgesetz	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und gebündelt werden.
Boden	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Vermeidung/Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
Mensch,	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
Kultur- und Sachgüter	Raumordnungsgesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört unter anderem die Erhaltung und Weiterentwicklung von Kulturlandschaften. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
	Bundesnaturschutzgesetz	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

1.2 Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitverfahrens

Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ befindet sich im Siedlungszusammenhang von Wadersloh, nördlich der Straße „Mauritz“, östlich der „Von-Galen-Straße“, südlich der „Bentelerstraße“ und westlich der „Dieselstraße“. Er 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 der Flur 23 und 24, Gemarkung Wadersloh (Abbildung 1).

„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 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 gesamträumliches Gefüge zu schaffen. So ist die Bestandsbebauung innerhalb sowie angrenzend des Geltungsbereichs verträglich in das Konzept einzubinden. Mit der Planung wird die vorhandene Siedlungslücke zwischen vorhandener wohnbaulicher Nutzung im westlichen Bereich sowie der bestehenden gewerblichen Betriebe im östlichen Bereich geschlossen. Insgesamt fungiert die neue Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs 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“ (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

„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“ (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

„Die Planung entspricht damit den in § 1 Abs. 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 gegenständlichen Bebauungsplanes geschaffen wird“ (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Der Geltungsbereich umfasst im Bestand vor allem Freiflächen, die derzeit ackerbaulich genutzt werden. Im Kreuzungsbereich der Straße „Mauritz“ und des „Meerweges“ ist ein ehemaliger Gartenbaubetrieb vorhanden, dessen Gewächshausstrukturen in den rückwärtigen Bereichen bereits abgerissen wurden, sodass im Bestand ausschließlich das an dem „Meerweg“ liegende Wohngrundstück vorhanden ist. Auf den Abrissflächen lagern noch Bodenaufschüttungen gemischt mit Bauschutt. Die nördlichen und westlichen Grenzbereiche sind durch v.a. Wohnhäuser mit Gärten geprägt. Im Norden befinden sich zudem eine Kindertageseinrichtung sowie eine ungenutzte Grünfläche. Innerhalb des Änderungsbereichs 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 den Geltungsbereich einwirken und mit der Planung zu berücksichtigen sind. Westlich des Geltungsbereichs und nördlich der „Bentelerstraße“ befindet sich weitere Wohnbebauung. Südlich der Straße „Mauritz“ liegen vereinzelte Wohnhäuser und landwirtschaftliche Flächen, welche an die Bundesstraße B58 grenzen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs ist mit einem Anschluss an die Straße „Mauritz“ im Süden sowie einem Anschluss an die „Von-Galen-Straße“ im Westen vorgesehen. Zentral im Geltungsbereich ergibt sich eine ringförmige Erschließung, in dessen Mitte die grobkörnigeren Strukturen der geplanten Mehrfamilienhäuser angeordnet sind. Die Planstraße wird in nördliche Richtung weitergeführt und mündet in einer Wendeanlage (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Der geplante Grünzug wird durch fuß- und radläufige Verbindungen begleitet, die ebenfalls eine Anbindung in westliche Richtung darstellen. Insgesamt entsteht somit eine siedlungsräumliche Vernetzung für den nicht motorisierten Verkehr innerhalb des geplanten Quartiers (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser und Elektrizität kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der „Von-Galen-Straße“ sowie der Straße „Mauritz“ erfolgen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

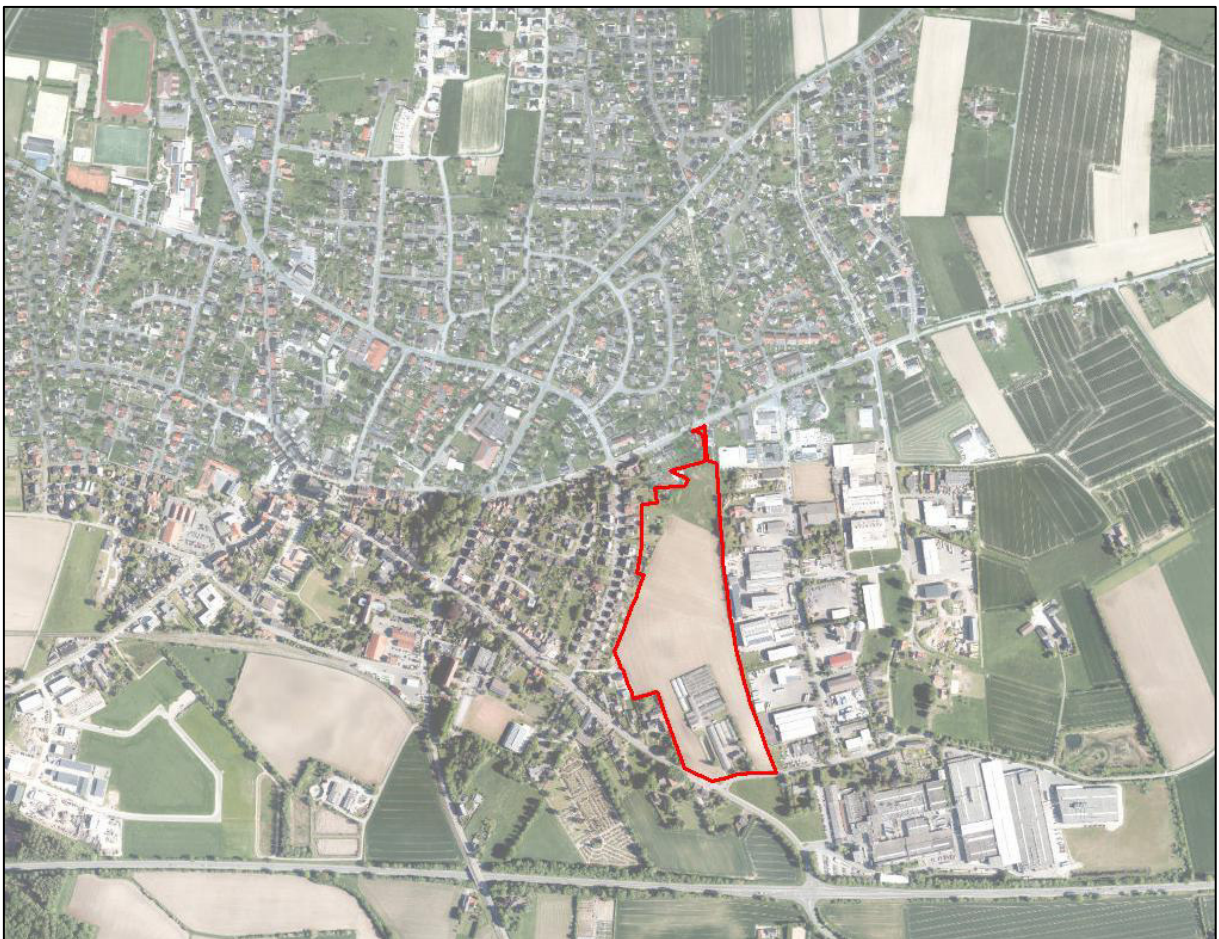


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Geltungsbereichs (rot markiert) (Kartengrundlage: BEZ.-REG. KÖLN 2025).

Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung

Im Plangebiet werden 6 Allgemeine Wohngebiete (WA1 bis WA6) festgesetzt. Die Erschließung erfolgt von Norden. Im Osten wird eine Grünfläche festgesetzt, in der Spielplatzanlagen und ein Lärmschutzwall integriert werden.

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO) entspricht „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA) nach § 4 BauNVO (Abbildung 3, Abbildung 3). Zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Die nach BauNVO in WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden.

Der flächenmäßige Anteil von Baugrundstücken im WA, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, soll gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO mit einer GRZ von maximal 0,4 vorgegeben werden. Es ist eine Überschreitung der GRZ von 0,4 bis zu einem maximalen Wert von 0,6 möglich.

Für das WA4 und damit die künftige Tiny-House-Siedlung wird die Regelung zur zulässigen Grundfläche nicht über eine relative Verhältniszahl geregelt, sondern über eine absolute Obergrenze der Grundfläche der Hauptbaukörper. Hintergrund dieser unterschiedlichen Festsetzungstechnik ist das Ziel der verbindlichen Absicherung des besonders kleinteiligen Charakters der geplanten Tiny-House-Siedlung und eine Vermeidung von einer schleichenden Entwicklung in ein „normales Wohngebiet“ mit größeren baulichen Anlagen. Die max. GR wird auf 80 m² festgelegt. In diesem Wert sind überdachte Terrassen und nicht überdachte Terrassen, die im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper stehen, enthalten.

Weitere Details zu den Maßen der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO) sind in Tabelle 2 angegeben.

Innerhalb des WA2, WA3 und WA6 sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig. Innerhalb des WA4 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Innerhalb des WA5 sind bei einer Größe des Grundstückes von < 1.000 m² maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ab einer Grundstücksgröße von > 1.000 m² sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Tabelle 2: Technische Angaben zu den geplanten Wohnblöcken.

WA	GRZ	GFZ	VG	Dach- form	TH [m]	FH [m]	GH [m]	Bauweise
1	0,4	1,2	3	FD	-	-	10,00	Offene Bauweise
2	0,4	0,8	2	GD	6,50	10,00	-	Offene Bauweise
3	0,4	0,8	2	FD / ZD	6,50	10,00	6,50	Offene Bauweise
4	(Grundfläche= 80 m ²)		1	FD/ GD	-	4,00	4,00	Einzelhäuser
5	0,4	0,4	1	FD/ GD	4,00	7,00	4,00	Offene Bauweise
6	0,4	0,8	2	FD/ GD	6,50	10,00	6,50	Offene Bauweise

Spalte 1: Nummer des Allgemeinen Wohngebiets / Spalte 2: GRZ= Grundflächenzahl, GR= Grundfläche der Hauptkörper/ Spalte 3: Geschossflächenzahl / Spalte 4: Zahl der Vollgeschosse / Spalte 5: Dachform FD= Flachdach, ZD= Zeltdach, GD= Geneigtes Dach / Spalte 6: Maximal zulässige Traufhöhe / Spalte 7: Maximal zulässige Firsthöhe / Spalte 8: Maximal zulässige Gesamthöhe / Spalte 9: Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

Insgesamt entsteht durch die getroffenen Festsetzungen ein ablesbarer Gestaltungszusammenhang hinsichtlich der unterschiedlichen Wohnformen. Angrenzend zu dem östlich geplanten Grünzug und der daran angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzung ist eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen, sodass insgesamt eine Abstufung der Höhenentwicklung in Richtung Osten erfolgt. Angrenzend zur Bestandbebauung ist im Westen eine Höhenentwicklung der Gebäude vorgesehen, die sich am Bestand orientiert und an diesen angleicht. Zentral im Geltungsbereich ist eine Quartiersmitte vorgesehen, sodass hier eine höhere Bebauung angestrebt wird, um einen verdichteten Bereich zu schaffen.

Innerhalb der WA befinden sich zudem „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 19 und 22 BauGB). Nebenanlagen mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche, den Fuß- und Radwegen sowie dem Straßenbegleitgrün sind zulässig, wenn sie nicht an der Erschließungsseite der Baugrundstücke stehen. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung zu begrünen.

Die Straßenzüge im Geltungsbereich werden als „Verkehrsflächen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), genauer „Straßenverkehrsflächen öffentlich“ festgesetzt. Zudem gibt es „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlich“ mit der „Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche“ und der „Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg“.

Im Südosten des Geltungsbereichs wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB) mit der „Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken“

festgesetzt. Im Südosten zudem ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der „Zweckbestimmung Elektrizität“ vorgesehen. In dem Bereich ist zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität die Errichtung einer Trafostation vorgesehen.

Entlang des östlichen Verlaufs des Geltungsbereichs werden „Grünflächen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, genauer „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzt. Diese haben die Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“. Zudem wird ein Fußweg durch die Fläche führen, der jedoch nicht lagegenau in den Plan eingezeichnet ist.

Ebenso sollen „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), genauer „Lärmschutzeinrichtung (Wall und/oder Wand)“ sowie „Lärmschutzwand“ innerhalb der Grünflächen umgesetzt werden. Zusätzlich wird die Unzulässigkeit von Aufenthaltsräumen in den Obergeschossen im WA5 festgesetzt: „In den allgemeinen Wohngebieten WA5 ist oberhalb der Erdgeschossenebene die Errichtung von Wohn- und Schlafräumen nur zulässig, 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.“ Außerdem gilt: „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_wres 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).“ Für den Beurteilungspegel 45 dB(A) nachts gilt: In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Für den Beurteilungspegel 59 dB(A) tags gilt: Innerhalb der 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.

Unter „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) werden Vorgaben zur Dacheindeckung und zur Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen getroffen. Dacheindeckungen aus

unbeschichtetem Metall sind unzulässig. Die Oberfläche von Stellplätzen, Zufahrten und Zufahrten ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.).

Festgesetzt wird zudem ein „Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB). Die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot dieser Brennstoffe erteilt werden.

Zudem wird ein „Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen“ (§ 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) festgesetzt. Bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden sind auf mindestens 30 % der Bruttodachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren. Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

Es erfolgen Festsetzungen zu „Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

- Dachbegrünung: Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung < 10°) von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- Naturnahe Gartengestaltung: Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter oder Kies ist nicht zulässig. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Der Lärmschutzwall wird mit heimischen Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung bepflanzt. Im Grünzug werden Bäume wegbegleitend gepflanzt. Ansonsten wird die Fläche als Wiese/Rasen extensiv bewirtschaftet, da die Flächen auch als Entwässerungsmulden ausgeformt werden (Regenrückhaltebecken ebenso).

Im Bereich der Verkehrsflächen sind 33 Bäume II. Ordnung klimaresilienter Arten entsprechend der Pflanzliste (Kapitel 4.2.1) anzupflanzen. Die genaue Anordnung und Platzierung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich.

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist eine festsetzungskonforme Wohnnutzung innerhalb gekennzeichneten Bereiche erst nach Fertigstellung der im Osten festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen zulässig. Die gekennzeichneten Flächen umfassen die Bereiche, in denen bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von ≥ 55 dB(A) auftreten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 (4) BauO NRW regeln die Gestaltung der Häuser, z.B. Dachform, Farbgebung zwecks Einheitlichkeit und Konformität mit der Umgebung.

Glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen.

Weitere detaillierte Angaben zu den Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften sind der Aufstellung des BPlans Nr. 17 zu entnehmen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a&b).

Die FNP-Änderung und die Aufstellung des BPlans erfolgen im Parallelverfahren.

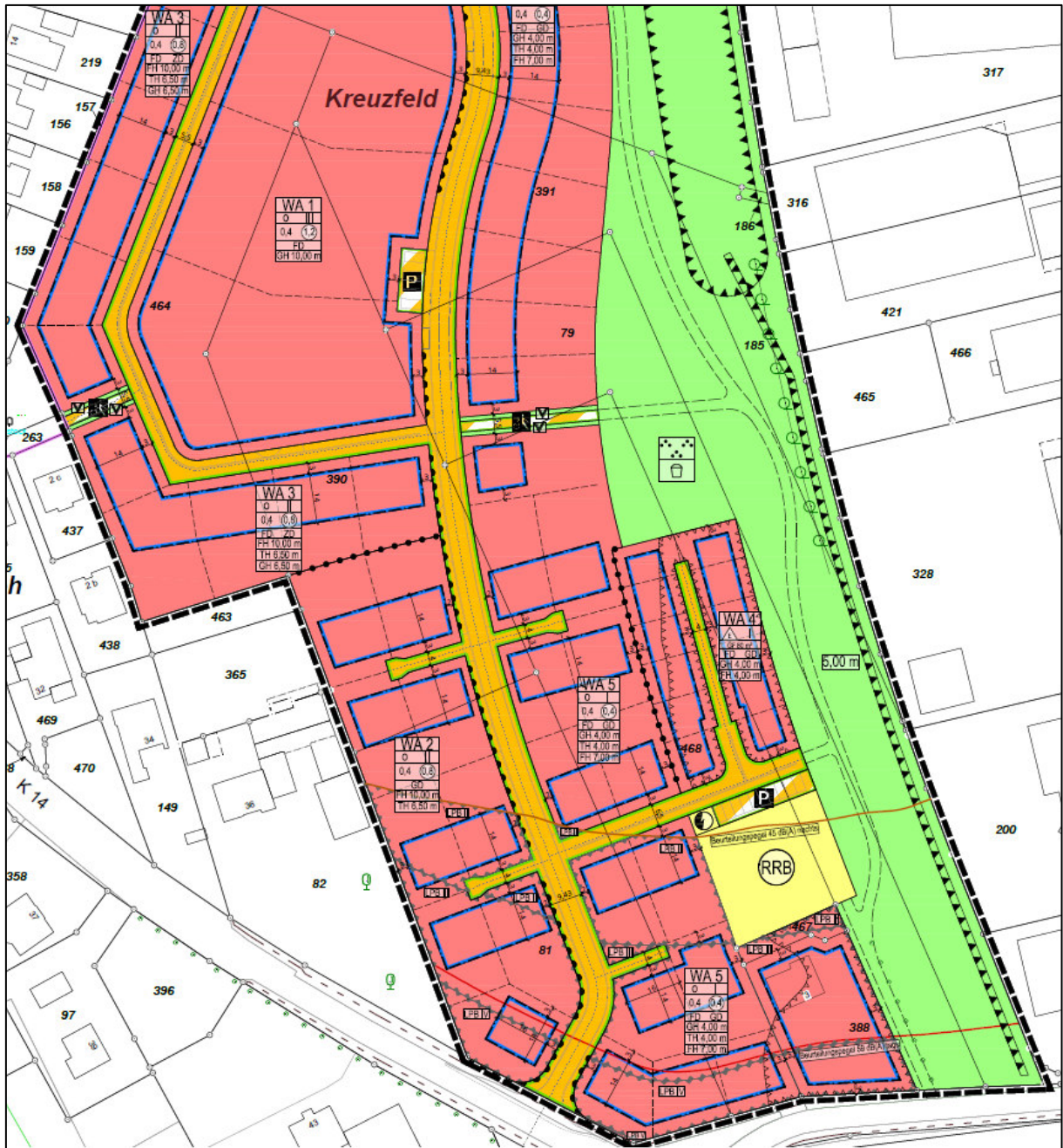


Abbildung 3: Auszug aus der Planzeichnung zur Aufstellung des BPlans Nr. 71 (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025b). Südlicher Teil des Geltungsbereichs.

1.3 Bestanderfassung und Bewertung/ Angewandte Verfahren

Die Angaben wurden auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes im Hinblick auf die Planung und auf Basis der entsprechenden Fachgutachten zur Aufstellung des BPlans Nr. 71 zusammengestellt.

Als weitere Informationsgrundlage dienen die Begründung und Planzeichnung zur Aufstellung des BPlans Nr. 71 (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a&b).

Die für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands erforderlichen Umweltinformationen wurden im Wesentlichen den folgenden Unterlagen entnommen:

- Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUK NRW
- Klimaatlas NRW des LANUK NRW
- Fachinformationssystem Klimaanpassung (Klimaanpassungskarte NRW) des LANUK NRW
- Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan
- Karte der schutzwürdigen Böden (BK 50) des Geologischen Dienstes NRW
- ELWAS – Fachinformationssystem Wasser des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW
- Freizeitinformationen/Wanderwege - Topografisches Informationsmanagement NRW (TIM online)
- Hinweiskarte Starkregengefahren des BKG
- Karte der Erdbebenzonen des Geologischen Dienstes NRW

1.4 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Auch in den entsprechenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt werden.

1.4.1 Landesentwicklungsplan

Wadersloh ist im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Grundzentrum eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des im LEP NRW dargestellten Freiraums. Teils gehen die randlichen Bereiche in den Siedlungsraum über (Abbildung 4).

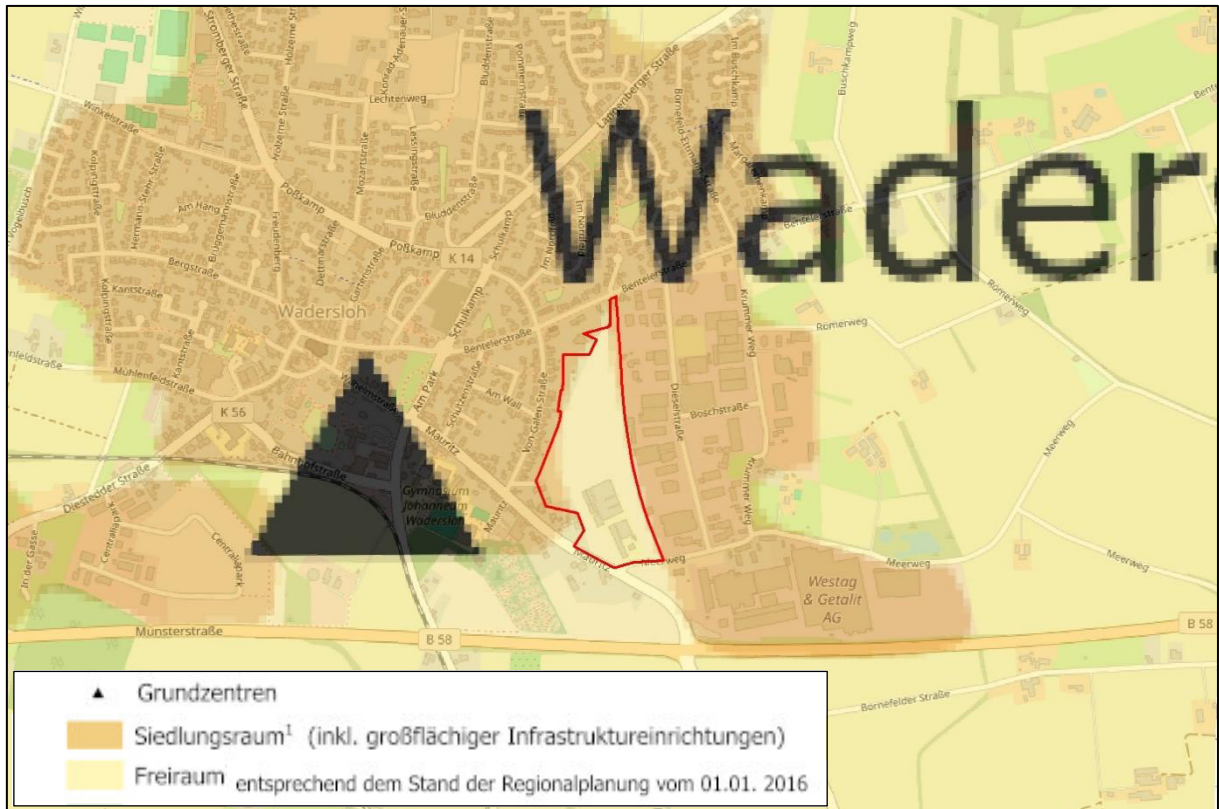


Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) mit Lage des Geltungsbereichs (rote Umrandung) und Legende.

1.4.2 Regionalplan

„Der Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster festgestellt und am 27. Juni 2014 mit der Bekanntmachung wirksam. Seitdem wurde der Regionalplan Münsterland mehrfach geändert. Die umfangreichste Änderung erfolgte im Zuge des Verfahrens zur Anpassung an den Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH). Diese Änderung wurde am 31. März 2025 vom Regionalrat Münster festgestellt und am 17. April 2025 wirksam. In diesem Zusammenhang wurden auch der Sachliche Teilplan Energie und der Sachliche Teilplan Kalkstein in den Regionalplan Münsterland integriert“ (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER 2025).

Der Regionalplan trifft im Geltungsbereich die Festlegung als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ sowie „Potentialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche“. Teils gehen die randlichen Bereiche in den anliegenden „Allgemeinen Siedlungsbereich“ über (Abbildung 5).

„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 die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach

§ 1 Abs. 4 BauGB erfüllt. 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“ (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

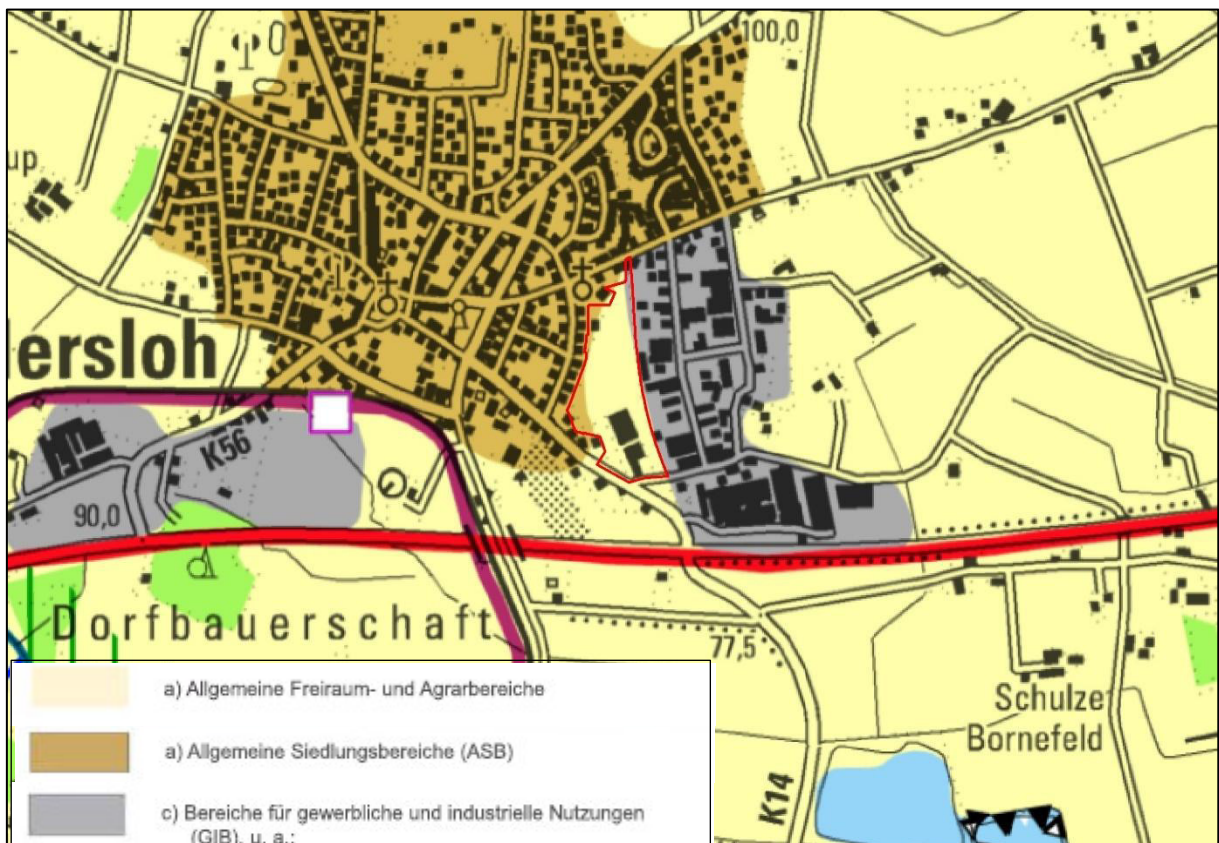


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg mit Lage des Geltungsbereichs (rote Umrandung) und Legende (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER 2016).

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP der Gemeinde Wadersloh stellt den Geltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB), „Fläche für den Gemeinbedarf“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und „Öffentliche Grünflächen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) dar (Abbildung 6).

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung als Wohnbaufläche zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese 36. Änderung des FNPs erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des BPlans.

Im Zuge der 36. FNP-Änderung sollen größtenteils „Wohnbauflächen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), entlang der östlichen Grenze „Öffentliche Grünflächen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und

Abs. 4 BauGB) mit „Spielplatz“ sowie südlich eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB) für „Regenrückhaltung“ dargestellt werden (Abbildung 6).

Somit sollen im Geltungsbereich 9,06 ha „Landwirtschaftliche Flächen“ zugunsten anderer Flächennutzungen zurückgenommen werden.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind rd. 4,7 ha bereits real durch die bestehende Gärtnerei baulich genutzte Fläche, sodass die neu in Anspruch genommene Fläche im Änderungsbereich noch rd. 4,15 ha ausmacht (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a) (d.h. 8,9 ha abzgl. der 4,7 ha).

Zur Kompensation und zum Ausgleich der kommunalen Siedlungsflächenbilanz erfolgt die Rücknahme von 8,4 ha gewerblicher Baufläche im Zuge der 36. Änderung an anderer Stelle. Bei den Flächen handelt es sich um betriebsgebundene Reserven, die an dem Standort nicht weiter für eine mögliche bauliche Inanspruchnahme vorgehalten werden brauchen und zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

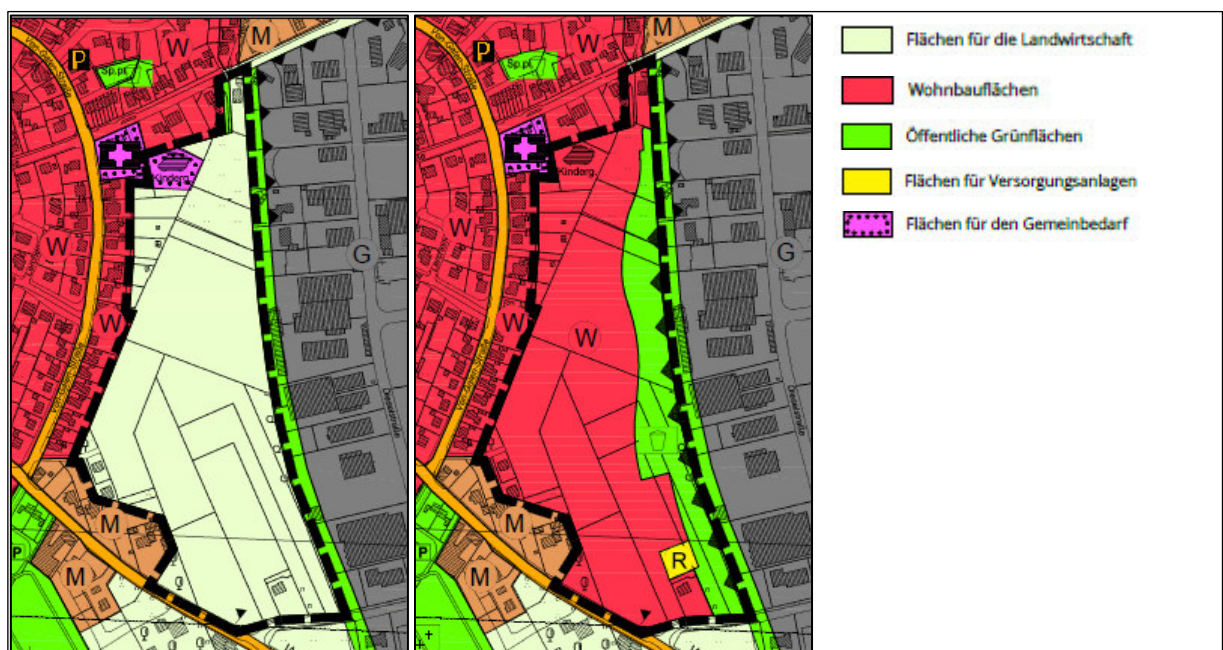


Abbildung 6: Auszug aus dem aktuellen FNP (links) sowie der 36. FNP-Änderung (rechts) mit Legende (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025c).

1.4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen BPlans.

1.4.5 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Wadersloh (KREIS WARENDORF 1991).

Der Landschaftsplan trifft in Geltungsbereich keine Festsetzungen (KREIS WARENDORF 2006).

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)

2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion,
- Biotopvernetzungsfunktion.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt von verschiedenen Kriterien ab, wie z.B. der Lage, Größe, Struktur, Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung.

Biotopfunktion

Der Geltungsbereich umfasst im Bestand vor allem 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. Auf den Abrissflächen lagern noch Bodenaufschüttungen gemischt mit Bauschutt. Die nördlichen und westlichen Grenzbereiche sind durch v.a. Wohnhäuser mit Gärten geprägt. Im Norden befinden sich zudem eine Kindertageseinrichtung sowie eine ungenutzte Grünfläche. Innerhalb des Änderungsbereichs besteht ein von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden verlaufendes Gefälle.

Tiere

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde zunächst ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I erstellt (BÜRO STELZIG 2025). Da ein Vorkommen von Offenlandarten dabei nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde das Plangebiet vertieft artenschutzrechtlich untersucht und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II erstellt (BÜRO STELZIG 2025). In diesem Zusammenhang wurden außerdem Daten des

LINFOS-Informationssystem zum Vorkommen von Amphibien, Avifauna und Fledermausfauna ausgewertet (LANUK NRW 2025a).

Im Rahmen der Begehungen (BÜRO STELZIG 2025) im Jahr 2025 wurde im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich zzgl. Wirkraum) insgesamt eine planungsrelevante Art beobachtet.

Einmalig konnte überfliegend ein **Turnfalke** im Untersuchungsgebiet erfasst werden. Lebensstätten dieser Arten konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben für diese Art nicht ausgelöst.

Da das Wohnhaus im Geltungsbereich derzeit bewohnt wird und die Kita im Norden derzeit ebenfalls genutzt wird, wurden beide Gebäude nicht auf Quartiermöglichkeiten für **gebäudebewohnende Fledermäuse** untersucht. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleiben beide Gebäude zudem erhalten. Für gebäudebewohnende Fledermausarten besteht potentiell Quartierpotential an den Gebäuden im Wirkraum. Die Gebäude im Wirkraum bleiben unverändert bestehen, weshalb sie nicht näher auf Quartiere von Fledermäusen untersucht wurden.

Im Geltungsbereich bestehen im Bereich des Kita-Grundstücks und randlich Gehölze, welche nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen bleiben. Ein Vorkommen von **baumbewohnenden Fledermäusen** in den Gehölzen im Wirkraum kann nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eingriffe in die Gehölze im Untersuchungsgebiet.

Details sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Stufe II zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2025).

Pflanzen

Im Geltungsbereich befinden sich keine seltenen und geschützten Pflanzenarten.

Die Ackerflächen weisen aufgrund ihrer intensiven Nutzung keine seltenen Pflanzen oder artenreiche Vegetation auf. Auch die brachgefallenen Grünflächen, wie vermutlich auch die Gartengrundstücke, sind mäßig bis wenig artenreich.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LANUK NRW 2025a).

Im Bereich des Plangebietes und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine schutzwürdigen Biotop oder gesetzlich geschützten Biotop nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW ausgewiesen (vgl. LANUK NRW 2025a).

Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ werden laut BNatSchG die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen gefasst.

Die ökologische Wertigkeit der Acker-, Grün- und Gartenflächen im Geltungsbereich ist auf floristischer Ebene mittel bis gering. Die versiegelten Flächen (außer die Gebäude) bieten weder Tieren noch Pflanzen Lebensraum.

Die Ackerflächen weisen nur wenig Potential als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bzw. eine geringe biologische Vielfalt auf. Durch die intensive Nutzung finden Vögel auf der Fläche kaum Brutmöglichkeiten. Die Ackerflächen können jedoch insbesondere von Turmfalken aber auch z.B. von Dohlen als Nahrungsfläche genutzt werden. Säugetiere wie Hase, Reh oder Wildschwein können das Plangebiet ebenfalls zur Nahrungssuche aufsuchen und sich je nach Ackerfrucht und Wuchshöhe auf der Fläche verstecken.

Die faunistische Vielfalt ist als gering einzustufen. Das avifaunistische Artenspektrum hat gemäß den Ergebnissen der Kartierungen eine sehr geringe Breite.

Es befinden sich keine geschützten und schutzwürdigen Biotope im Geltungsbereich (LANUK NRW 2025a).

Die biologische Vielfalt im Geltungsbereich wird als gering eingestuft.

Biotopvernetzungsfunktion

Die Biotopverbundplanung ist ein Fachkonzept des Naturschutzes. Sie soll funktionsfähige ökologische Wechselbeziehungen ermöglichen und Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen zusammen mit ihren Lebensstätten, Biotopen und Lebensgemeinschaften sichern. Damit trägt der Biotopverbund zur Verknüpfung der Natura-2000-Gebiete bei. In der Biotopverbundplanung werden Kernflächen mit herausragender Bedeutung für das Biotopverbundsystem und Verbindungsflächen mit besonderer Bedeutung gesichert. Die Kernflächen werden aus aktuell unter Schutz stehenden Flächen und schutzwürdigen Biotopen aus dem Biotopkataster gebildet. Verbindungsflächen dienen der Ausbreitung bzw. dem Austausch von Individuen benachbarter Populationen (LANUK NRW 2025b).

Der Geltungsbereich ist nicht Teil einer Biotopverbundfläche (LANUK NRW 2025a).

2.1.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 8,9 ha.

Die Fläche ist lediglich im Bereich der Bestandsgebäude versiegelt. Der restliche Teil umfasst im Bestand Freiflächen, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Nördlich an die Äcker grenzt eine brachgefallene Grünfläche. 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. Auf den Abrissflächen lagern Bodenaufschüttungen gemischt mit Bauschutt. Die nördlichen und westlichen Grenzbereiche sind durch v.a. Wohnhäuser mit Gärten geprägt.

Der rechtswirksame FNP der Gemeinde Wadersloh stellt den Geltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB), „Fläche für den Gemeinbedarf“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und „Öffentliche Grünflächen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB) dar.

2.1.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologischen Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregelungsfunktion.

Biotopbildungsfunktion

Der Bodentyp im Geltungsbereich entspricht gemäß GEOLOGISCHEM DIENST NRW (2024a) BK50 größtenteils einem Pseudogley ohne Grundwasser- und mit mittlerem Staunäseeinfluss (Abbildung 7). Er hat eine Bodenzahl von 45-60 (mittlere Wertigkeit), eine mittlere nutzbare Feldkapazität, eine mittlere Erodierbarkeit und eine sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeit. Die Schutzwürdigkeit des Bodentyps ist nicht bewertet.

Im Zentrum des Geltungsbereichs befindet sich gemäß GEOLOGISCHEM DIENST NRW (2024a) BK50 teilweise der Bodentyp Pseudogley-Gley mit Grundwasser in 4-8 dm und mit schwachem Staunäseeinfluss (Abbildung 7). Er hat eine Bodenzahl von 25-45 (geringe Wertigkeit), eine mittlere nutzbare Feldkapazität, eine mittlere Erodierbarkeit und eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit. Die Schutzwürdigkeit des Bodentyps ist nicht bewertet.

Im äußersten Südosten des Geltungsbereichs befindet sich gemäß GEOLOGISCHEM DIENST NRW (2024a) BK50 teilweise der Bodentyp Gley-Podsol mit Grundwasser in 8-13 dm und ohne Staunäseeinfluss (Abbildung 7). Er hat eine Bodenzahl von 20-35 (geringe Wertigkeit),

eine mittlere nutzbare Feldkapazität, eine mittlere Erodierbarkeit und eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit. Die Schutzwürdigkeit des Bodentyps ist nicht bewertet.

Auf den Acker- und Grünflächen wird aufgrund der Bewirtschaftung von naturnahem Boden und dem Vorhandensein der natürlichen Bodenfunktionen ausgegangen. Auf den Gartenflächen und im Bereich des ehemaligen Gartenbaubetriebs wird dies nicht angenommen (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2025a).

Die Fläche ist lediglich im Bereich der Bestandsgebäude versiegelt. Der restliche Teil umfasst im Bestand Freiflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Nördlich an die Äcker grenzt eine brachgefallene Grünfläche. 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. Auf den Abrissflächen lagern Bodenaufschüttungen gemischt mit Bauschutt. Die nördlichen und westlichen Grenzbereiche sind durch v.a. Wohnhäuser mit Gärten geprägt.

Die Ackerflächen weisen eine Vorbelastung durch z.B. Bodenbearbeitung und Stoffeinträge durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf. Der Bereich des ehemaligen Gartenbaubetriebs ist von Bodenaufschüttungen gemischt mit Bauschutt überlagert. Die Rasenflächen unterliegen temporär anthropogenen Einflüssen.

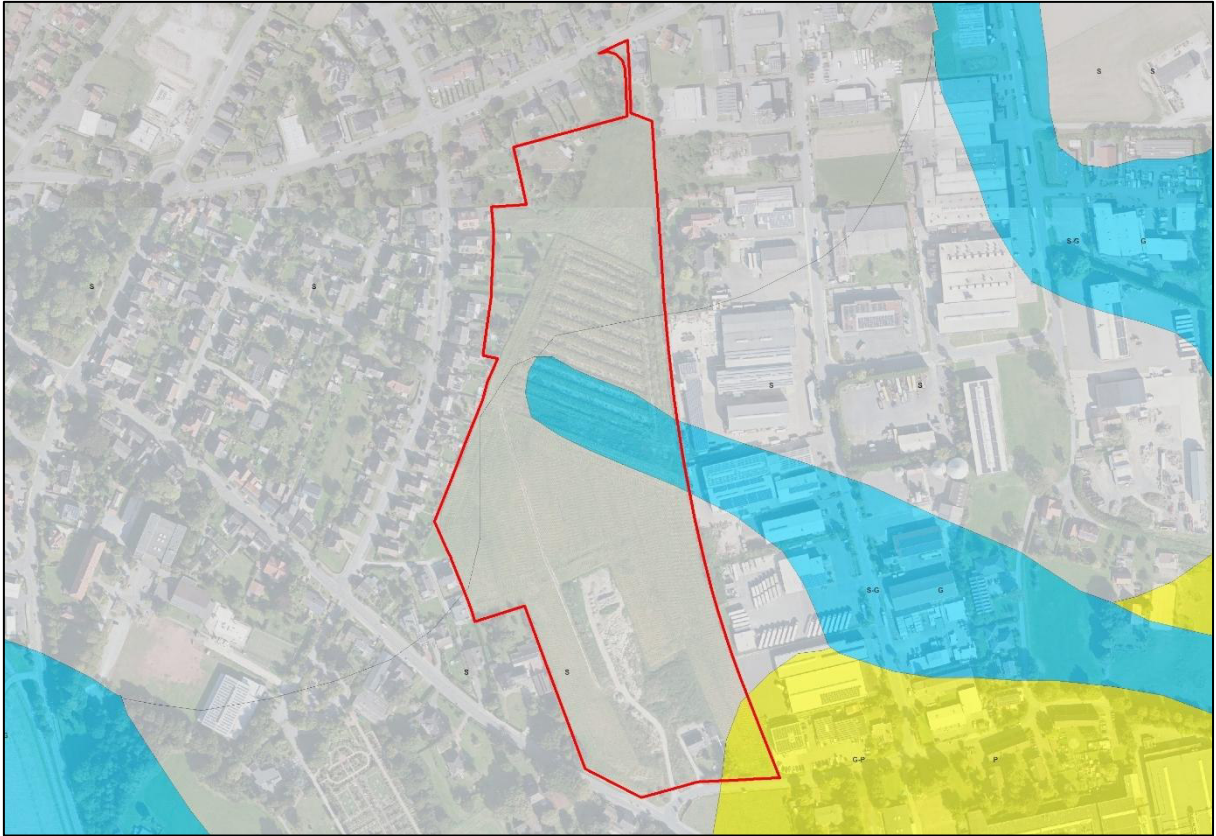


Abbildung 7: Bodentypen BK50 im Geltungsbereich (rote Umrandung). Grau: Pseudogley, blau: Pseudogley-Gley, gelb: Gley-Podsol (Kartengrundlage: BEZ.-REG. KÖLN 2024; LANUK NRW 2025a).

Grundwasserschutzfunktion

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Lippe / Lippestadt“ (278_25). Es ist ein ergiebiger Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit. Der mengenmäßige Zustand wird als „gut“, der chemische Zustand als „schlecht“ bewertet (3. Monitoringzyklus 2013-2018) (ELWAS NRW 2024).

Der Pseudogley unterliegt keinem Grundwasser- jedoch einem mittlerem Staunäseeinfluss, der Pseudogley-Gley unterliegt einem Grundwassereinfluss in 4-8 dm und schwachem Staunäseeinfluss und der Gley-Podsol unterliegt einem Grundwassereinfluss in 8-13 dm und keinem Staunäseeinfluss (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2025a).

Der GEOLOGISCHE DIENST (2024a) bewertet die Böden im Hinblick auf ihre GesamtfILTERfähigkeit im 2-Meter Raum. Die GesamtfILTERfähigkeit des Bodens beschreibt seine mechanischen und physikochemischen Filtereigenschaften, aufgrund derer gelöste oder suspendierte Stoffe aus der durchströmenden Luft oder dem perkolierenden Wasser getrennt werden können. Böden mit einer hohen GesamtfILTERfähigkeit können die Reinigung des Sickerwassers von belastenden Stoffen verbessern und somit einen Eintrag der Stoffe ins Grundwasser abpuffern.

Die GesamtfILTERfähigkeit des Pseudogleys und Pseudogley-Gleys wird als mittel und die des Gley-Podsols als sehr gering eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2025a).

In der Umgebung des Geltungsbereichs sind weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete festgesetzt oder geplant (ELWAS NRW 2024).

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten im Geltungsbereich (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Abflussregulationsfunktion

Der GEOLOGISCHE DIENST NRW (2024a) hat eine Bewertung der Böden im Hinblick auf ihre Versickerungseignung im 2-Meter Raum vorgenommen. Die Auswertung zeigt, in welchem Maße die Böden für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind und welche Gründe gegebenenfalls einer Versickerung entgegenstehen. Böden mit einem großen Wasserrückhaltevermögen im 2-Meter Raum erfüllen eine wichtige Regulationsfunktion im regionalen Wasserhaushalt.

Die Versickerungsfähigkeit des Pseudogleys wird als staunass eingestuft, die des Pseudogley-Gleys und des Gley-Podsols als grundnass, d.h. keine Versickerung möglich, eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2025a).

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserdargebotsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulation von Oberflächengewässern,
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Grundwasserdargebotsfunktion /Grundwasserneubildungsfunktion

Eine Beschreibung des Grundwasserkörpers ist dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

Die Fläche ist im Bereich der Bestandsgebäude versiegelt. Dort findet keine Versickerung und somit keine Grundwasserbildung statt.

Die Versickerungsfähigkeit des Pseudogleys wird als staunass eingestuft, die des Pseudogley-Gleys und des Gley-Podsols als grundnass, d.h. keine Versickerung möglich, eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2025a).

Zudem kann es schnell zur Anstauung von Niederschlagwasser und Bodenverdichtung kommen.

Grundwasserschuttfunktion

Ausführungen zur Grundwasserschuttfunktion sind dem Schutzgut Boden zu entnehmen.

In der Umgebung des Geltungsbereichs sind weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete festgesetzt oder geplant (ELWAS NRW 2024).

Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern

Innerhalb des Geltungsbereichs und im Umfeld befinden sich keine bei ELWAS NRW (2024) eingetragenen Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ELWAS NRW 2024).

Bei einem extremen Starkregenereignis kommt es voraussichtlich im Geltungsbereich punktuell zu Überflutungen. Diese könnten v.a. im Bereich des Gartenbaubetriebs und am Übergang zum Gewerbegebiet (10 bis < 200 cm) auftreten (BKG 2024).

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima und Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Wärmeregulationsfunktion,
- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion.

Der Wärmehaushalt einer Landschaft wird neben der Lage auf dem Breitengrad (Strahlungsgenuss, Sonnenlicht) auch wesentlich durch das Relief und das Landnutzungsmosaik bestimmt. So haben die jeweiligen Flächennutzungen unterschiedliche Einflüsse auf die klimatischen Bedingungen im Bereich und Umfeld des Vorhabens.

Im Hinblick auf den Klimawandel hat das LANUV NRW (2018) eine landesweite Klimaanalyse in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3787, Blatt 1 (VDI 2015) durchgeführt. Die aufgearbeiteten stadtklimatischen Sachverhalte werden in Kartenform zur Verfügung gestellt und dienen der Nutzbarmachung für die Stadt- und Regionalplanung. Die Berücksichtigung thermischer und lufthygienischer Gegebenheiten sowie deren Auswirkungen sind bei Bau- und Planungsmaßnahmen von Bedeutung.

Wärmeregulationsfunktion

In der Klimatopkarte des LANUK NRW (2025c) sind zehn unterschiedliche Klimatoptypen definiert. Klimatope sind räumliche Einheiten, die mikroklimatisch einheitliche Gegebenheiten aufweisen (VDI 2015). Das Mikroklima wird vor allem durch die Faktoren Flächennutzung, Bebauungsdichte, Versiegelungsgrad, Oberflächenstruktur, Relief und Vegetationsart beeinflusst (VDI 2015).

Der Geltungsbereich ist vornehmlich dem Klimatop „Freilandklima“ sowie im westlichen Randbereich dem „Vorstadtklima“ und im Bereich des Gartenbaubetriebs „Gewerbe-, Industrieklima (dicht)“ zugeordnet (Abbildung 8).

In der Klimaanalysekarte werden klimaökologisch relevante Strukturen voneinander abgegrenzt und dargestellt. Im Gegensatz zur Klimatopkarte, die sich aus rein statischen Faktoren ableitet, werden in der Klimaanalysekarte die thermischen Verhältnisse in einer Region (und das damit zusammenhängende Prozessgeschehen) beschrieben, die sich in einer bestimmten thermischen Situation entwickeln.

Im Sommer können thermisch belastende Situationen entstehen, die im Zuge des Klimawandels häufiger auftreten. Die Darstellung der Klimaanalysekarte erfolgt für die Tagsituation (15Uhr) und für die Nachtsituation (4 Uhr).

Zur Bewertung der thermischen Belastung (tagsüber) wird der Index physiologische Äquivalenttemperatur (PET) verwendet. Dieser Index umfasst nicht nur die Lufttemperatur, sondern auch weitere Einflussfaktoren auf das thermische Empfinden des Menschen, wie die Luftfeuchtigkeit, Windgeschwindigkeit oder Strahlungstemperatur.

In der Nachtsituation ist für die Grünflächen ihr Kaltluftproduktionspotenzial entscheidend. In erster Linie zeigen landwirtschaftliche Flächen ein hohes Kaltluftpotenzial, Wälder nur nachgeordnet. Die Grünflächen werden nach ihrer Kaltluftlieferung anhand des mittleren Kaltluftvolumenstroms in Kubikmeter pro Sekunde (m^3/s) gegliedert (LANUK NRW 2025c).

Tagsüber können im Geltungsbereich starke thermische Belastungen auftreten ($\text{PET} > 35$ bis 41°C) (Abbildung 9).

Acker- und Grünlandflächen können grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren und angrenzende, vor allem topographisch niedriger liegende Siedlungsbereiche abkühlen und somit einen Temperatúrausgleich schaffen. Sie zählen zu den idealen Kaltluftproduzenten.

In der Nachtsituation besteht im Geltungsbereich auf den landwirtschaftlichen Flächen ein geringer Kaltluftvolumenstrom. Die Flächen kühlen die Umgebung ab. In den Randbereichen,

dem Bereich des Gartenbetriebs und in der Umgebung es kommt zu einer geringen oder keiner nächtlichen Überwärmung (Abbildung 10).

Es ist im Geltungsbereich kein Klimawandel-Vorsorgebereich ausgewiesen.

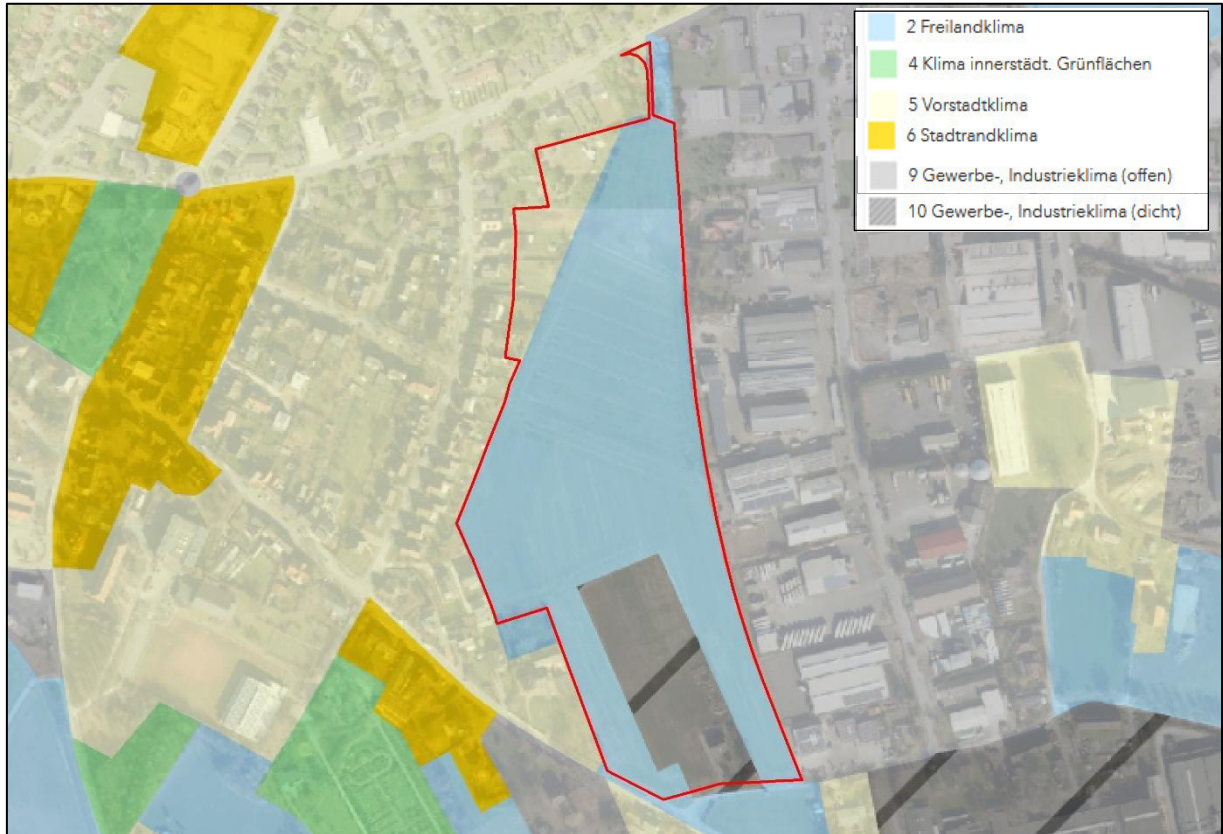


Abbildung 8: Auszug aus der Klimatopkarte des LANUK NRW (2025c) mit Lage des Geltungsbereichs (rote Umrandung) (Kartengrundlage: BEZ.-REG. KÖLN 2024).

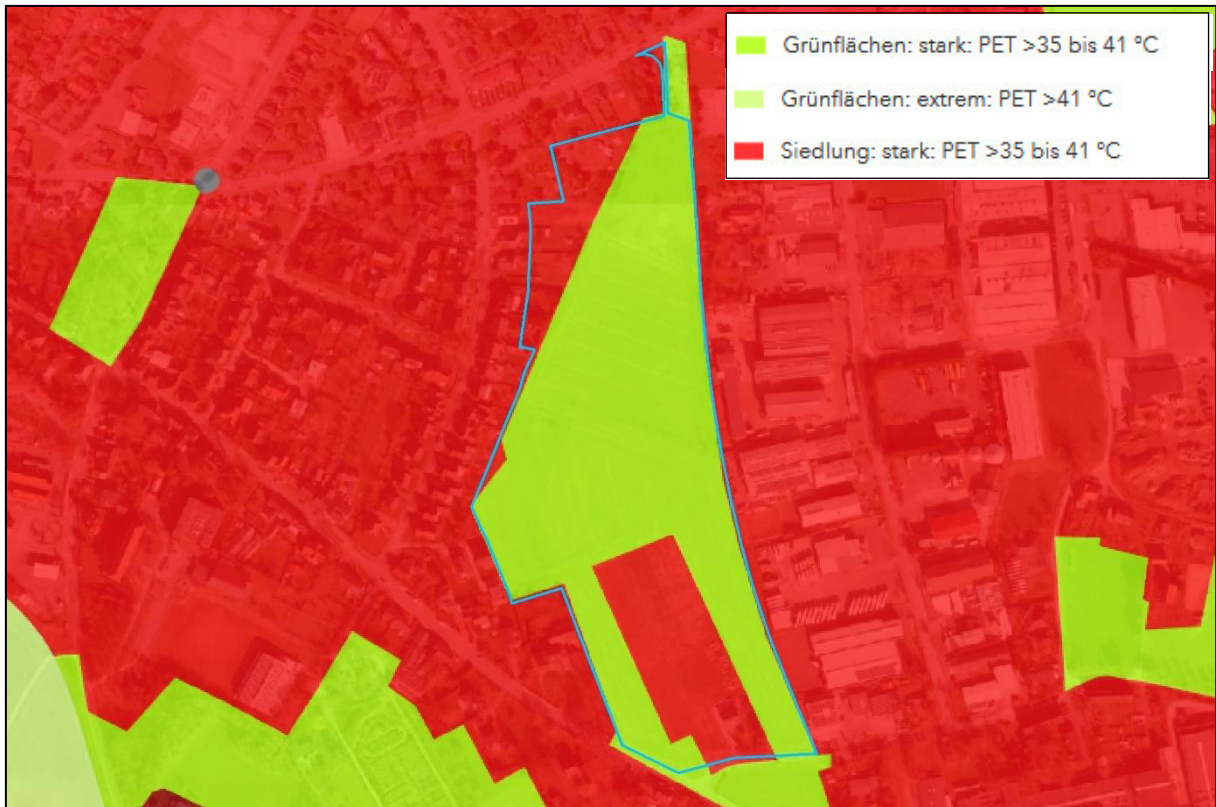


Abbildung 9: Auszug aus der Klimaanalysekarte des LANUK NRW (2025c) mit Lage des Geltungsbereichs. Dargestellt ist die thermische Tagsituation (Kartengrundlage: BEZ.-REG. KÖLN 2024).

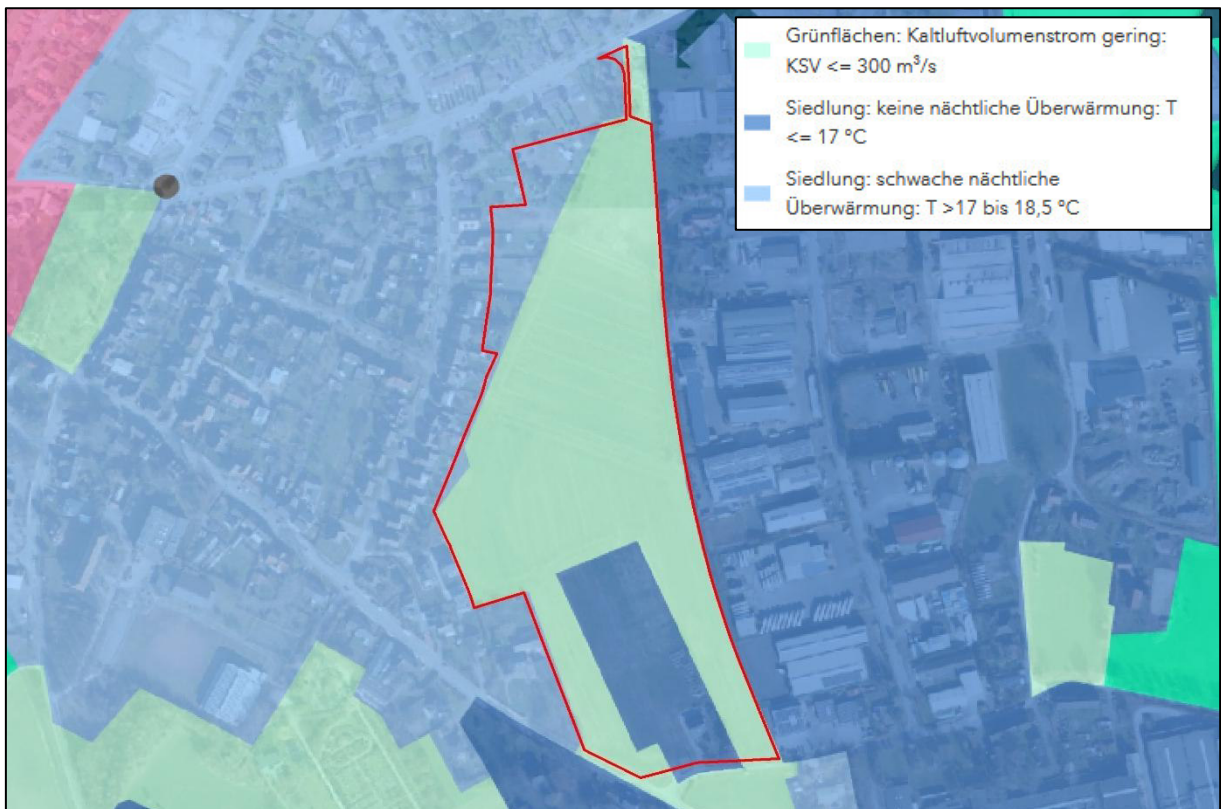


Abbildung 10: Auszug aus der Klimaanalysekarte des LANUK NRW (2025c) mit Lage des Geltungsbereichs. Dargestellt ist die thermische Nachtsituation (Kartengrundlage: BEZ.-REG. KÖLN 2024).

Durchlüftungsfunktion

Als Luftleitbahnen für Kalt- und Frischluft sowie für den allgemeinen Luftaustausch fungieren vor allem Freiflächen mit ausreichender Breite (min. 50 m) und ohne natürliche oder künstliche Barrieren, wie z.B. Wald oder flächige Bauwerke (GASSNER et al. 2010).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines geringen Kaltluftvolumenstroms, welcher das Stadtgebiet umfließt und die Flächen indirekt beeinflusst. Der Kaltluftvolumenstrom sorgt für Abkühlung und transportiert Frischluft in umliegende Bereiche. Zur Kaltluftentstehung dienen kleinräumig u.a. die landwirtschaftlichen Flächen (Abbildung 10).

Gemäß LANUK NRW (2025c) wird dem Geltungsbereich in der Klimaanalyse Gesamtbetrachtung eine geringe bis weniger günstige thermische Ausgleichsfunktion zugeordnet.

Luftreinigungsfunktion

Die Luftqualität im Geltungsbereich unterliegt einer geringen Vorbelastung durch den Verkehr auf der Straße „Mauritz“ und dem „Meerweg“ und den bestehenden Gebäuden sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung. Ebenso gehen Belastungen von den umliegenden landwirtschaftlichen Bereichen aus. Zudem unterliegt der Bereich Einflüssen aus den anliegenden Wohngebieten und dem Gewerbegebiet.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich teilweise Einzelbäume und kleinere Gehölzbestände. Diese tragen durch Filterung von Luftschadstoffen in lokalem Maße zur Lufterneuerung bzw. -reinhaltung bei. Der Geltungsbereich selbst, hat aufgrund lediglich randlich vorhandener Gehölze lokal eine geringe Bedeutung für die Luftreinigungsfunktion.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Für das Schutzgut Landschaft sind die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume wesentliches Schutzziel. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Der Geltungsbereich befindet sich in der Naturräumlichen Haupteinheit „Kernmünsterland“ (NR 541).

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum „Wadersloher Grundmoräne“ (LR-IIIa-076). Laut LANUK NRW (2025a) ist es eine ackergeprägte, offene Ackerlandschaft. „Das Landschaftsbild der Wadersloher Grundmoräne wird von der sanft hügeligen Landschaft am Fuße der kulissenbildenden Beckumer Berge geprägt. Der stark agrarisch geprägte Raum weist in

vielen Teilbereichen noch Reste der reich strukturierten Münsterländer Parklandschaft auf. Eine Besonderheit sind die zahlreichen Obstbaumwiesen und -reihen, die stark das Landschaftsbild prägen. Im Norden bei Haus Nottbeck liegt eines der größten Obstbaumgebiete im Kreis Gütersloh, das aufgrund seiner besonderen Schönheit und als landschaftsraumtypisches Element des Vorlandes der Beckumer Berge hervorzuheben ist. Der Landschaftsraum enthält lärmarme Erholungsräume mit dem Lärmwert $< 50 \text{ dB (A)}$.

Der Geltungsbereich umfasst im Bestand vor allem 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. Auf den Abrissflächen lagern noch Bodenaufschüttungen gemischt mit Bauschutt. Die nördlichen und westlichen Grenzbereiche sind durch v.a. Wohnhäuser mit Gärten geprägt. Im Norden befinden sich zudem eine Kindertageseinrichtung sowie eine ungenutzte Grünfläche. Innerhalb des Änderungsbereichs besteht ein von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden verlaufendes Gefälle.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs bildet sich grundsätzlich aus landwirtschaftlichen Flächen in einer Siedlungslücke zwischen vorhandener wohnbaulicher Bebauung im westlichen Bereich sowie der bestehenden gewerblichen Betriebe im östlichen Bereich.

Es sind keine oberirdischen technischen Elemente vorhanden.

Landschaftsbildliche Vorbelastungen bestehen durch das Gewerbegebiet, die teils bestehende Bebauung im Geltungsbereich sowie im Umfeld und die Verkehrswege.

Die landwirtschaftlichen Flächen des Geltungsbereichs stellen einen in Teilen landschaftstypischen Ausschnitt dar, weisen jedoch keine charakteristischen Landschaftselemente wie bspw. Obstbaumwiesen oder besondere Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe auf. Die Wertigkeit des Geltungsbereichs im Landschaftsraum ist daher als gering bis mittel anzusehen.

Es bestehen Sichtbeziehungen von der Straße „Mauritz“ und dem „Meerweg“ sowie der umliegenden Bebauung auf den Geltungsbereich.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Geschützten Landschaftsbestandteile. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LANUK NRW 2025a).

2.1.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem

Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeit zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich das zum Gartenbaubetrieb gehörige Wohngebäude sowie weitere Häuser am östlichen Rand und eine Kindertagesstätte. Der Geltungsbereich bildet eine Siedlungslücke zwischen vorhandener wohnbaulicher Bebauung im westlichen Bereich sowie der bestehenden gewerblichen Betriebe im östlichen Bereich.

Es befinden sich keine touristik- und erholungsrelevanten Strukturen im Geltungsbereich oder der direkten Umgebung (GEOBASIS NRW 2024).

Gesundheit und Wohlbefinden

Der Geltungsbereich unterliegt einer Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Verkehr auf der Straße „Mauritz“ und dem „Meerweg“ und den bestehenden Gebäuden sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung. Ebenso gehen Belastungen von den umliegenden landwirtschaftlichen Bereichen aus. Zudem unterliegt der Bereich Einflüssen aus den anliegenden Wohngebieten und dem Gewerbegebiet.

Zudem ist mit zeitweiser Lärm-, Staub- und Schadstoffimmission durch landwirtschaftliche Fahrzeuge auf den Ackerflächen zu rechnen.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Erdbebenzonen (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2025b).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ELWAS NRW 2024).

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten im Geltungsbereich (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag Münsterland wird auf Folgende besonderen Merkmale hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter hingewiesen:

Der Geltungsbereich befindet sich in der Kulturlandschaft „Kernmünsterland“ (Abbildung 11). „Das Kernmünsterland ist ein überwiegend ebenes bis flach hügeliges Gelände. Größere Erhebungen bis etwa 180 m über NN liegen v. a. im Nordwesten und Osten. Das Kernmünsterland grenzt sich durch seine lehmhaltigen, fruchtbareren Böden („Kleimünsterland“) von dem umgebenden „Sandmünsterland“ ab. In dieser waldarmen, ackerbaulich genutzten Landschaft entstand der Begriff der „Münsterländischen Parklandschaft“. Die kleinen Wälder und Hecken bilden die Kulisse für weite Blicke auf Hofstellen mit Hofbäumen, hofnahe Grünland oder Obstweiden sowie die Fluss- und Bachniederungen mit Ufergehölzen. Die Heckendichte ist jedoch gegenüber den Nachbarlandschaften deutlich reduziert. Typisch sind auch größere Waldflächen auf den Hügeln.“ (LWL 2013).

Der Geltungsbereich liegt aus Fachsicht der Denkmalpflege im bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich „Stromberg, Wadersloh, Liesborn“ (D 5.11) (Abbildung 11). „Der Kulturlandschaftsbereich wird geprägt von der Höhenburg. Von Süden her kommend treten Paulusturm und Hl. Kreuz Kirche ins Blickfeld. Die innerhalb des Burgareals liegende Wallfahrtskirche zum Hl. Kreuz ist seit rund 800 Jahren Anziehungspunkt für Pilger und gilt als einer der bedeutendsten Wallfahrtsorte Westfalens. Zur Kirche führt ein bedeutender Kreuzweg“ (LWL 2013).

Der Geltungsbereich liegt in einer Fläche mit potentiell bedeutsamen, zu reaktivierenden Sichtbeziehungen auf das raumwirksame Objekt 311 „Katholische Pfarrkirche St. Margaretha“. Aus dem Plangebiet bestehen Sichtbeziehungen über die Bestandsbebauung westlich hinweg zur Kirche.

Es bestehen Sichtbeziehungen von der Straße „Mauritz“ und dem „Meerweg“ sowie der umliegenden Bebauung auf den Geltungsbereich.

Es sind keine Boden-, Kultur- oder sonstigen Denkmäler im Geltungsbereich bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Kulturgüter beansprucht.

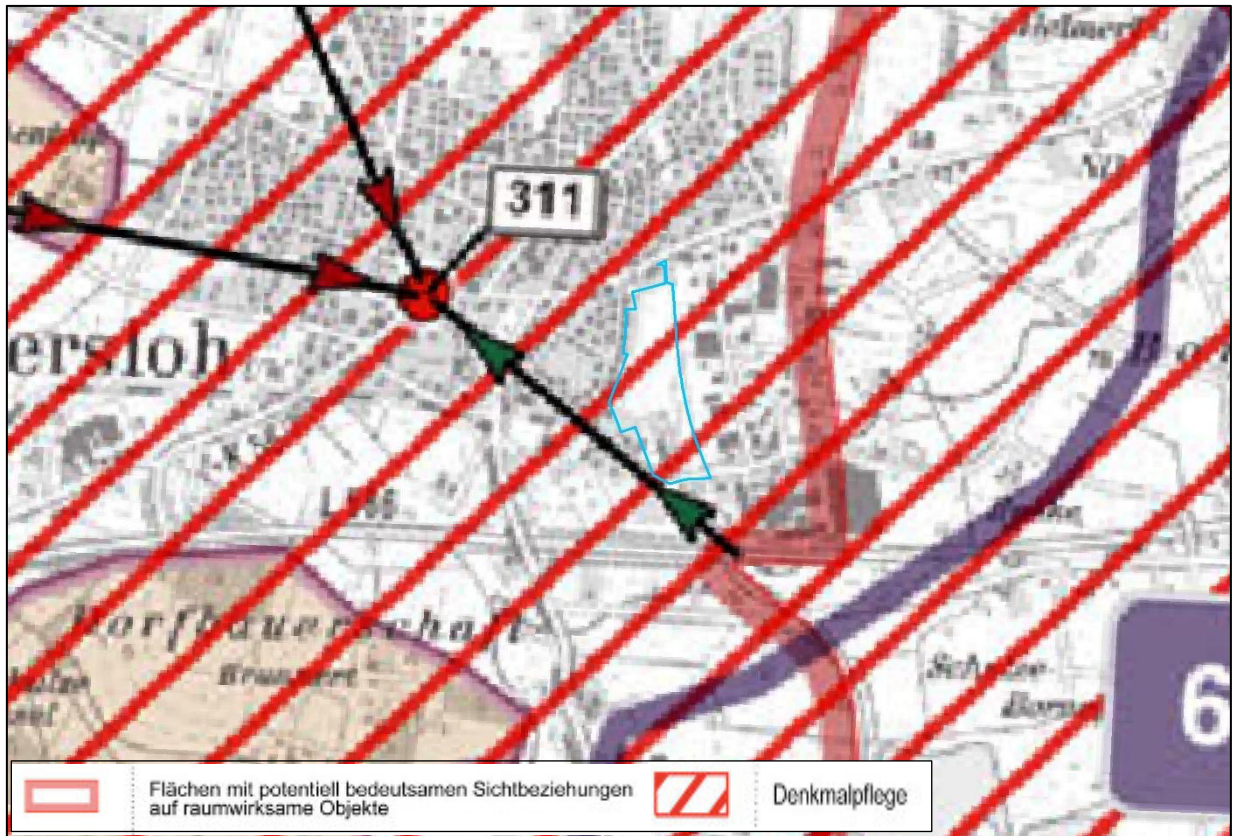


Abbildung 11: Auszug aus der Karte des Kulturlandschaftlichen Fachbeitrags mit Lage des Geltungsbereichs (blaue Umrandung) und Legende (LWL 2013).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter der Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 bis 25 Jahren.

Es ist davon auszugehen, dass unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung des Geltungsbereichs keine wesentlichen Änderungen der Umweltqualität resultieren. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterläge weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren. Das Landschaftsbild würde sich nicht verändern und weiterhin durch die aktuelle Flächennutzung bestimmt.

2.3 Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inklusive Abrissarbeiten

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Folgenden in Relation zum aktuellen Umweltzustand sowie den herrschenden Vorbelastungen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert und bewertet. Dabei werden auch mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

Nach Anlage 1 Nr. 2b BauGB (Mai 2017) soll die Prognose bei Durchführung der Planung weiter ausdifferenziert werden. Dies berücksichtigt – sofern von Belang – direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige (bis zu einem Jahr¹), mittelfristige (ein bis fünf Jahren¹) und langfristige (dauerhafte) (über fünf Jahre¹), ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen. Innerhalb des Umweltberichtes sollen sowohl Umweltschutzziele auf Ebene der Europäischen Union als auch auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene berücksichtigt werden.

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Beanspruchung von Ackerflächen sowie zu einer partiellen Versiegelung dieser Flächen. Die Ackerflächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen langfristig nicht mehr zur Verfügung.

Tiere

Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2025 wurde im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich zzgl. Wirkraum) insgesamt eine planungsrelevante Art beobachtet.

Einmalig konnte überfliegend ein **Turnfalke** im Untersuchungsgebiet erfasst werden. Lebensstätten dieser Arten konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben für diese Art nicht ausgelöst.

Der Geltungsbereich stellt kein essentielles Nahrungshabitat und kein essentielles Rastgebiet dar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für **Nahrungsgäste** können ausgeschlossen werden.

Neben den planungsrelevanten Vogelarten konnten im Untersuchungsgebiet weitere Vogelarten der **allgemeinen Brutvogelfauna** festgestellt werden. Diese sind weit verbreitet und ungefährdet. Ihre Populationen befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand. Beeinträchtigungen auf Populationsebene sind daher auszuschließen. Dennoch sind auch diese Arten

¹ In Anlehnung an die Zeitspannen im Finanzwesen

nach der Vogelschutzrichtlinie geschützt. Um individuelle Verluste bei der Baufelddräumung zu vermeiden, werden Vorgaben zu günstigen Räumungszeiträumen gegeben (Kapitel 4.2.1).

Sollte bei zukünftig geplanten Gebäuden im Geltungsbereich die Errichtung großer Glasfronten vorgesehen werden, sollte auf eine möglichst vogelfreundliche Gestaltung geachtet werden, um Vogelschlag zu vermeiden (Kapitel 4.2.1).

Für **gebäudebewohnende Fledermausarten** besteht potentiell Quartierpotential an den Gebäuden im Untersuchungsgebiet. Die Gebäude im Untersuchungsgebiet bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand unverändert bestehen, weshalb sie nicht näher auf Quartiere von Fledermäusen untersucht wurden.

Im Geltungsbereich bestehen im Bereich des Kita-Grundstücks und randlich Gehölze, welche nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls bestehen bleiben. Ein Vorkommen von **baumbewohnenden Fledermäusen** in den Gehölzen im Untersuchungsgebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Es erfolgen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eingriffe in die Gehölze im Untersuchungsgebiet.

Eine direkte Beeinträchtigung potentieller Lebensstätten von Fledermäusen und die Tötung von Individuen durch das Vorhaben können ausgeschlossen werden, da entsprechende Habitatstrukturen nicht entfernt 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.

Essentielle Leitstrukturen von Fledermäusen verlaufen nicht durch den Geltungsbereich. Bei dem Plangebiet und dessen Wirkraum handelt es sich um kein essentielles Nahrungshabitat. Die Funktion als Nahrungshabitat ist nach Umsetzung des Vorhabens vermindert, doch bleibt weiterhin erhalten.

Bei zukünftigen Neubauten und der Gestaltung von Außenanlagen im Geltungsbereich ist auf eine zweckmäßige Beleuchtung zu achten, um potentielle Jagdhabitats nicht durch zu starke Lichtimmissionen zu stören und nachtaktive Insekten, die den Fledermäusen als Nahrung dienen, nicht aus den ursprünglichen Jagdhabitats wegzulocken bzw. nicht den Tod der Insekten durch Verbrennen an heißen Leuchtmitteln herbeizuführen. Vorgaben zu tierfreundlicher Beleuchtung werden in Kapitel 4.2.1 gegeben.

Eine Beeinträchtigung der Fledermausfauna durch das Vorhaben und das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.1) ausgeschlossen werden.

Sollten die Gebäude im Geltungsbereich zukünftig baulich verändert oder abgerissen werden, sind sie vor der jeweiligen Baumaßnahme im Rahmen der Baugenehmigung auf ein Fledermausvorkommen zu untersuchen. Gleiches gilt für die zukünftige Entfernung der bestehenden Gehölze im Geltungsbereich (Kapitel 4.2.1)

Details sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Stufe II zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2025).

Pflanzen

Durch die Umwandlung und Versiegelung Freilandflächen gehen keine Biotope mit besonderer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen verloren. Eingriffe in Biotope müssen dennoch entsprechend kompensiert werden (Kapitel 4.3).

Schützenswerte Vegetationsbestände (gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG NRW oder schutzwürdige Biotope) sind durch das Vorhaben nicht betroffen und befinden sich in ausreichender Entfernung, sodass keine Beeinträchtigungen durch die Planung ausgelöst werden. Innerhalb des Geltungsbereichs konnten keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten festgestellt werden.

Es werden Grünfestsetzungen getroffen, welche neuen Vegetationsraum schaffen: Innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 19 und 22 BauGB) sind Abstandsflächen durch eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung zu begrünen. Innerhalb der „Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und Gartengestaltung getroffen.

Zudem wird festgesetzt, dass der Lärmschutzwall wird mit heimischen Sträuchern und Bäumen zweiter Ordnung bepflanzt wird. Im Grünzug werden Bäume wegbegleitend gepflanzt. Ansonsten wird die Fläche als Wiese/Rasen extensiv bewirtschaftet, da die Flächen auch als Entwässerungsmulden ausgeformt werden (Regenrückhaltebecken ebenso).

Im Bereich der Verkehrsflächen sind 33 Bäume II. Ordnung klimaresilienter Arten entsprechend der Pflanzliste (Kapitel 4.2.1) anzupflanzen. Die genaue Anordnung und Platzierung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

Die Grünflächen entlang der Fußgängerwege und Spielplatzflächen, innerhalb des Regenrückhaltebeckens sowie in und um die Bereiche der Entwässerungsmulden sind durch eine Einsaat mit geeignetem Regiosaatgut als Extensivgrünland zu entwickeln (Kapitel 4.2.1).

Der Lärmschutzwall ist mit einer frei wachsenden Baum-Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu begrünen (Kapitel 4.2.1).

Details zu den Grünfestsetzungen sind Kapitel 1.2 und Kapitel 4.2.1 zu entnehmen.

Es sind Versiegelungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete, den Straßenverkehrsflächen, den Wegen innerhalb der Grünflächen sowie der Lärmschutzwand vorgesehen.

Ein Verlust der Acker- und Ruderalflächen hat keine Beseitigung seltener und geschützter Pflanzenarten zur Folge.

Biologische Vielfalt

Der Einfluss des Vorhabens auf die biologische Vielfalt ist aufgrund des geringen floristischen und faunistischen Artenspektrums im Bestand als gering einzustufen.

Der Geltungsbereich ist nicht Teil einer Biotopverbundfläche (LANUK NRW 2025a). Er hat zudem keine besondere Bedeutung in der Biotopvernetzung.

Mit den Grünfestsetzungen werden im Geltungsbereich stellenweise neue potentielle Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die von Vögeln und Insekten als Nahrungshabitate oder Brutplätze genutzt werden können. Bei den Vögeln profitieren dabei vor allem Arten, die als Kulturfolger bekannt sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.1) und der getroffenen Festsetzungen als gering eingestuft.

2.3.2 Schutzgut Fläche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schließung einer Siedlungslücke zwischen wohnbaulicher Entwicklung im Westen sowie gewerblicher Nutzung im Osten beabsichtigt, wodurch der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt nachgekommen werden soll. Auf der im Siedlungszusammenhang gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche, sollen mit der Planung die Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Es werden folgende Bereiche festgesetzt: „Allgemeines Wohngebiet“, „Verkehrsflächen“, „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“, sowie „Öffentliche Grünflächen“.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Beanspruchung von Flächen des im LEP NRW dargestellten Freiraums und teils Siedlungsraums. Abbildung 4. Im Plangebiet sind etwa 50.400 m² als Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Zusammen mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50% der GRZ (nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) könnten in diesem Bereich also insgesamt ca. 30.264 m² Fläche versiegelt werden. Im Bebauungsplan werden jedoch Festsetzungen getroffen, die die Vollversiegelung reduzieren sollen. Soll sind die Ober-

fläche von Stellplätzen und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o. ä.). Hinzu kommen weitere ca. 9.600 m² Verkehrsflächen, für die eine Vollversiegelung angenommen wird. Weitere Versiegelungen von Flächen erfolgen im Bereich der Lärmschutzwand und im Bereich der Wege durch die Grünflächen. Damit ist insgesamt von einer Neuversiegelung von Fläche von ca. 40.000 m² auszugehen.

Auch nicht teil- oder unversiegelte Bereiche können durch Befahren etc. verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden.

Zur Kompensation und zum Ausgleich der kommunalen Siedlungsflächenbilanz erfolgt im Zuge der 36. FNP-Änderung im Parallelverfahren die Rücknahme von gewerblicher Baufläche an anderer Stelle. Dort erfolgt eine Rücknahme von 8,4 ha gewerblicher Baufläche zugunsten für Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich. Bei den Flächen handelt es sich um betriebsgebundene Reserven, die an dem Standort nicht weiter für eine mögliche bauliche Inanspruchnahme vorgehalten werden brauchen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a). Die dort zurückgenommenen Flächen können zukünftig nicht mehr versiegelt werden und werden somit geschützt.

Neben der direkten Inanspruchnahme von Fläche, werden die angrenzenden Bereiche durch Lärm- und Lichtemissionen, die vom Wohngebiet ausgehen, beeinflusst.

Emissionen in Form von Licht, Lärm und Staub auf angrenzende Flächen ergeben sich auch während der Bauphase. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und können durch Vermeidungsmaßnahmen auf ein Minimum beschränkt werden.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche werden aufgrund der Inanspruchnahme und Neuversiegelung von Fläche im Freiraum als hoch eingestuft. Durch die Rücknahme von gewerblicher Baufläche an anderer Stelle erfolgt ein Ausgleich der kommunalen Siedlungsflächenbilanz. Zudem findet das Vorhaben im Zuge einer Nachverdichtung statt. Aus diesen Gründen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als vertretbar und nicht erheblich eingestuft.

2.3.3 Schutzgut Boden

Es sind Versiegelungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete, den Straßenverkehrsflächen, den Wegen innerhalb der Grünflächen sowie der Lärmschutzwand vorgesehen. Inklusive Nebenanlagen und Verkehrswegen ist eine Versiegelung von ca. 40.000 m² zu erwarten (Kapitel 2.3.2). In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren und es findet keine Pedogenese mehr statt. Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser

abgeschlossen ist, geht die Bodenfauna zugrunde, welche wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt. Der Boden steht damit nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen sowie als Produktionsfläche und Filterkörper bei der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Innerhalb der Grünflächen im Osten wird ein 5,50 m hoher Lärmschutzwall angelegt. In diesem Bereich finden ebenfalls Eingriffe in den Boden statt. Durch die Aufwallung kommt es zu einer Veränderung der natürlichen Bodenschichtung. Da der Boden jedoch unversiegelt bleibt, bleiben die natürlichen Bodenfunktionen hier weitgehend erhalten.

In den Hausgärten und den Grünflächen können die Bodenfunktionen weiterhin weitgehend erfüllt werden. Im Bereich der östlichen Grünflächen ist die Nutzung im Vergleich zur momentan betriebenen Ackernutzung weniger intensiv.

Die Böden im Geltungsbereich weisen hohe bis sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz kann es zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen kommen. Auch die nicht überbauten Bereiche können durch das Befahren mit schweren Maschinen und Transportfahrzeugen im Zuge der Bauarbeiten verdichtet werden. Hierdurch verringert sich das Porenvolumen der Böden vor allem im Bereich der für den Luft- und Wasseraustausch wichtigen Mittel- und Grobporen. Auch die Porenkontinuität, also die Vernetzung der Poren untereinander, verringert sich. Damit wird der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und es verschlechtern sich damit die Lebensbedingungen für Bodenorganismen, die Durchwurzelbarkeit sowie die Bodenfruchtbarkeit.

Es sind Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.2) zu beachten, um Bodenverdichtungen und maßgebliche stoffliche Belastung des Bodens und indirekt auch des Grundwassers durch eine sachgerechte Bauausführung während der Bauphase zu vermeiden. Weiterhin sind grundsätzlich bei Bodenarbeiten die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetz und der Bundesbodenschutzverordnung einzuhalten.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als hoch und erheblich eingestuft. Es sind Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.2) zu beachten. Im weiteren Verfahren muss hinsichtlich des Bodenschutzes einerseits und der städtebaulichen Ziele andererseits abgewogen werden.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Es sind Versiegelungen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete, den Straßenverkehrsflächen, den Wegen innerhalb der Grünflächen sowie der Lärmschutzwand vorgesehen.

Bei einem extremen Starkregenereignis kann es im Geltungsbereich punktuell zu Überflutungen kommen. Diese könnten v.a. im Bereich des Gartenbaubetriebs und am Übergang zum Gewerbegebiet (bis 120 cm) auftreten (BKG 2024).

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser und somit zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Da sich der Boden nicht für eine dezentrale Versickerung von Regenwasser eignet, ist nicht davon auszugehen, dass sich selbst bei größtmöglicher Versiegelung erhebliche mengenmäßige Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben.

Gemäß den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

„Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Erschließungsgebiet ist bedingt durch die vorhandenen Bodenarten (gem. Bodengutachten) nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss daher komplett abgeleitet bzw. zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden“ (REDEKER GMBH 2025). „Zum Schutz der unterliegenden Kanalisation ist ein Regenrückhaltebecken als Zwischenspeicher vorgesehen. Zum Schutz der Bebauung vor Überflutungen sind bauliche Maßnahmen im Zuge des Straßenbaus vorgesehen“ (REDEKER GMBH 2025).

Um das anfallende Niederschlagswasser zurückhalten zu können, ist im Süden, auf der Fläche nördlich angrenzend zum Bestandsgebäude, die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die entsprechende Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der „Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken“ festgesetzt (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Bedingt durch die begrenzte Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation im „Meerweg“ und um eine Verschlechterung der Entwässerungssituation durch die geplante Oberflächenversiegelung für das nachfolgende Kanalnetz zu verhindern, ist ein Rückhaltebecken mit rd. 750 m³ Speichervolumen als Zwischenspeicher im RW-Netz vorgesehen. Ein Drosselbauwerk reduziert den Abfluss aus dem Becken auf 30,00 l/s (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der „Von-Galen-Straße“ sowie der Straße „Mauritz“ erfolgen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Für das auf dem Lärmschutzwall anfallende Niederschlagswasser ist jeweils am Fußpunkt eine Entwässerungsmulde vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser ableitet und über Einläufe und Leitungen dem Entwässerungsnetz zuführt. Das gilt auch für die Abschnitte mit einer Lärmschutzwand (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird im BPlan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a) (Kapitel 4.2.2).

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Geltungsbereich neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Da infolge der Überplanung des Geltungsbereichs keine landwirtschaftliche Bewirtschaftung mehr im Geltungsbereich stattfindet, wird auch ein potentieller Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Untergrund reduziert. So ist in geringen Maßen eine Verbesserung des chemischen Zustandes des Grundwassers zu erwarten.

Während der Bauphase möglicher konkreter Bauprojekte kann es zu einer kurzfristigen Verunreinigung von Böden kommen und damit indirekt zum Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser. Durch eine sachgerechte Bauausführung sowie durch eine fachgerechte Entsorgung von Schmutzwasser kann eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bauarbeiten müssen Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden, um Grundwasserverunreinigungen zu vermeiden (Kapitel 4.2.2).

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer und keinen Einfluss auf die Trinkwassergewinnung

Es befinden sich keine Hochwasser- oder Überschwemmungsflächen im Geltungsbereich oder dessen naher Umgebung.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Neuversiegelung derzeit unversiegelter Flächen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Beeinträchtigungen werden als gering und unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.2) während der Bauarbeiten sowie unter Voraussetzung einer fachgerechten Entwässerung als nicht erheblich eingestuft.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Vorhaben zieht eine Erhöhung des Versiegelungsgrades nach sich. Damit gehen Verluste an Acker- und Ruderalflächen, der Verlust an Kaltluftentstehungsgebieten, sowie eine gewisse Umlenkung des geringen Kaltluftvolumenstroms und die Ausweitung des „Vorstadtklimas“ einher.

Die getroffenen Grünfestsetzungen (wie z.B. Straßenbäume, Bepflanzung Lärmschutzwall) wirken sich potentiell positiv auf die Luftreinigungsfunktion aus.

Neben den Grünfestsetzungen werden weitere Festsetzungen getroffen, die positive Effekte aufs Klima haben können. Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung $< 10^\circ$) von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a). Stellplätze sind insbesondere auch in Form von E-Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorgesehen, um ein zukunftsorientiertes Wohnen zu ermöglichen. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden zudem mit einer Bedachung in Form eines Solardaches ausgestattet (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Zuge der Aufstellung des BPlans wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b festgesetzt, dass bei Neuerrichtung von Gebäuden auf mindestens 30 % der Bruttodachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind. Die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas für die Wärme- und Warmwasserversorgung soll unzulässig sein (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Während der Bauarbeiten ist mit einer temporären Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nur vorübergehend.

Durch die Errichtung eines Wohngebiets ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten und damit mit einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft zu rechnen. Die Luftqualität unterliegt einer geringen Vorbelastung durch den Verkehr auf der Straße „Mauritz“ und dem „Meerweg“ und den bestehenden Gebäuden sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung. Ebenso gehen Belastungen von den umliegenden landwirtschaftlichen Bereichen aus. Zudem unterliegt der Bereich Einflüssen aus den anliegenden Wohngebieten und dem Gewerbegebiet.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden aufgrund der Auswirkungen als regional mittel und bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.3) wie klimarelevanten Gestaltungen als nicht erheblich eingestuft.

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs bildet sich grundsätzlich aus landwirtschaftlichen Flächen. Im Zuge der Errichtung eines Wohngebiets werden diese Flächen vorrangig durch Wohnbebauung überprägt. Es besteht jedoch eine Vorbelastung durch die vorhandene wohnbauliche Bebauung im westlichen Bereich sowie die bestehenden gewerblichen Betriebe im östlichen Bereich. Für das Landschaftsbild besitzt der Geltungsbereich daher schon im Ist-Zustand aufgrund der Vorbelastung durch umliegende Bebauung sowie weitgehend fehlenden Gehölzen, als landschaftsgliedernde Elemente eine geringere Bedeutung. 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 Geltungsbereichs als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Mit der Umsetzung des Planvorhabens werden die bestehenden Sichtbeziehungen auf den Geltungsbereich verändert.

Durch die getroffenen Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten entsteht ein ablesbarer Gestaltungszusammenhang hinsichtlich der unterschiedlichen Wohnformen. Angrenzend zu dem östlich geplanten Grünzug und der daran angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzung ist eine kleinteiligere Bebauung vorgesehen, sodass insgesamt eine Abstufung der Höhenentwicklung in Richtung Osten erfolgt. Angrenzenden zur Bestandbebauung ist im Westen eine Höhenentwicklung der Gebäude vorgesehen, die sich am Bestand orientiert und an diesen angleicht. Zentral im Geltungsbereich ist eine Quartiersmitte vorgesehen, sodass hier eine höhere Bebauung angestrebt wird, um einen verdichteten Bereich zu schaffen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Im Geltungsbereich befinden sich keine Geschützten Landschaftsbestandteile. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LANUK NRW 2025a).

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, der Grünfestsetzungen und der gestalterischen Festsetzungen als gering und nicht erheblich eingestuft.

2.3.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Sichtbeziehungen

Mit der Umsetzung des Planvorhabens werden die bestehenden Sichtbeziehungen auf den Geltungsbereich verändert. Dies wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der gestalterischen Festsetzungen als annehmbar eingestuft.

Mit der Planung wird die vorhandene Siedlungslücke zwischen vorhandener wohnbaulicher Bebauung im Westen sowie der bestehenden gewerblichen Betriebe im Osten geschlossen. Insgesamt fungiert die neue Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich das zum Gartenbaubetrieb gehörige Wohngebäude sowie weitere Häuser am östlichen Rand und eine Kindertagesstätte. Der Geltungsbereich bildet eine Siedlungslücke zwischen vorhandener wohnbaulicher Bebauung westlich angrenzend sowie der bestehenden gewerblichen Betriebe östlich angrenzend.

„Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 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“ (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a nach RP Schalltechnik 2025). Es wurden Festsetzungen getroffen, um eine Vereinbarkeit zwischen den geplanten und den umliegenden Nutzungen herzustellen (siehe auch nachfolgendes Unterkapitel *Geruchs-, Lärm- und Lichtimmissionen*).

„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 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“ (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Entlang des östlichen Verlaufs des Geltungsbereichs werden „Grünflächen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB“, genauer „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzt. Diese haben die „Zweckbestimmung: Spielplatz“ und „Zweckbestimmung: Parkanlage“. Prägnante Festsetzungen zur Gestaltung werden jedoch nicht getroffen, wodurch sich der Erholungswert nicht abschätzend lässt.

Geruchs-, Lärm- und Lichtimmissionen

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und eventuellen Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Staubentwicklung. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär auf die Bauzeit beschränkt.

Durch die Errichtung eines Wohngebiets ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten und damit mit einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft zu rechnen.

Die Planung sieht bereits vor Durchführung der Schallimmissionsprognose unmittelbar an der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Lärmschutzwand im nördlichen Abschnitt mit einer Höhe von 5,00 m vor, im mittleren Bereich wird diese durch einen Wall mit einer Höhe von 5,50 m fortgeführt und im südlichen Bereich durch eine Wand mit 5,00 m Höhe abgeschlossen.

„Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 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“ (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a nach RP Schalltechnik 2025a&b).

Die schalltechnische Untersuchung kam 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 nicht eingehalten werden, da die Wohnbebauung an die Gewerbeflächen heranrückt (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a nach RP Schalltechnik 2025a&b).

Aus den Ergebnissen des Schallgutachtens bezüglich der Gewerbelärmimmissionen entstand die Festsetzung eingeschossiger Gebäude für die erste Baureihe mancher Flächen. Entlang der südlichen Lärmschutzwand besteht nachts für das Obergeschoss eine Überschreitung um bis zu 5 dB(A). Im Überschreibungsbereich (WA5) dürfen entsprechend der getroffenen Festsetzungen oberhalb der Erdgeschossesebene Wohn- und Schlafräumen nur dann errichtet werden, wenn diese mit nicht-öffnbaren Fenstern ausgestattet werden. Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden. Zudem ist nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb des östlichen Bereichs die auf Bebauungsplanebene festgesetzte Art der baulichen Nutzung erst zulässig, wenn die Lärmschutzmaßnahmen im Osten errichtet wurde (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a nach RP Schalltechnik 2025a).

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen werden zum Schutz der geplanten Wohnnutzung in den Überschreibungsbereichen Festsetzungen getroffen. Dazu werden die Lärmpegelbereiche II bis V festgesetzt. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Zudem sind innerhalb der überbaubaren Flächen, die von einer Überschreitung des Grenzwertes von 59 dB(A) am Tag entlang der Straßen „Mauritz“ und „Meerweg“ betroffen

sind, Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone nur zulässig, wenn diese im Schallschatten der jeweiligen Gebäude errichtet werden, um eine Eigenabschirmung zu erreichen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a nach RP Schalltechnik 2025b).

Zukünftig entstehen im Geltungsbereich voraussichtlich vermehrt Lichtimmissionen durch festinstallierte Beleuchtungseinrichtungen sowie durch an- und abfahrende Fahrzeuge. Die festinstallierten Beleuchtungseinrichtungen sollen zweckdienlich gehalten werden (Kapitel 0).

Die berechneten Belastungsdaten hinsichtlich Schwebstaub im Geltungsbereich liegen unterhalb der Immissionswerte gem. TA Luft. Auch die in Wohngebieten zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten werden deutlich eingehalten (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a nach DEKRA AUTOMOBIL GMBH 2025).

Gefährdungen

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten in dem Geltungsbereich (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Das Geltungsbereich liegt nach aktueller Kenntnis nicht innerhalb des Abstandsgebotes eines Störfallbetriebes.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Gemeinde Wadersloh - Örtliche Ordnungsbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

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 Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung werden unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen als gering angesehen und unter Berücksichtigung weiterer Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 0) als nicht erheblich eingestuft.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Boden-, Kultur- oder sonstigen Denkmäler im Geltungsbereich bekannt. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Kulturgüter beansprucht.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Der LWL- Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Unteren Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG) (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW) (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Bekannte Bau- oder Bodendenkmäler sind vom Vorhaben nicht betroffen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein Bodendenkmal entdeckt werden, besteht laut §§15,16 DSchG Meldepflicht. Es muss die Untere Denkmalbehörde der zuständigen Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen beteiligt werden (Kapitel 4.2.5).

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter werden als gering angesehen und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.5) als nicht erheblich eingestuft.

2.3.9 Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung

Eine Beschreibung der Auswirkungen von Licht und Belästigung ist dem Schutzgut Mensch zu entnehmen.

Im Rahmen der Baumaßnahmen sowie während Wartungs- und Vegetationspflegearbeiten kann es durch die Maschinen in geringem Umfang zu einer Wärmeerzeugung kommen. Diese ist jedoch nur temporär und übersteigt nicht die Wärmeerzeugung, die durch die landwirtschaftlichen Maschinen hervorgerufen wird.

Im Rahmen der Wohnnutzung ergeben sich Emissionen in Form von Wärme, die jedoch voraussichtlich keine schädlichen Ausmaße annehmen oder negativ auf angrenzende Bereiche oder den Geltungsbereich selbst wirken.

Mit der Erhöhung von Strahlung ist im Rahmen der geplanten Nutzungen nicht zu rechnen, da keine Funkmasten, Hochspannungsleitungen oder ähnliche Anlagen errichtet werden oder innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen.

Während der Bauphase kann es temporär zu Erschütterungen kommen. Durch eine fachgerechte Bauausführung müssen diese vermieden werden, um keine Schäden an vorhandener Bausubstanz in der Umgebung hervorzurufen.

Weitere Beeinträchtigungen oder Belästigungen für angrenzende Bereiche oder den Geltungsbereich selbst konnten nach aktuellem Stand nicht ermittelt werden.

2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle entsprechen voraussichtlich den Standardwerten. Bei Einhaltung der aktuellen technischen Standards sind durch das stringente System der Abfallentsorgung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Das Geltungsbereich wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Eine Abfallabholung kann somit sichergestellt werden (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Auswirkungen durch erzeugte Abfälle sind nicht zu erwarten.

2.3.11 Kumulierung mit benachbarten Gebieten

In der direkten Umgebung des Vorhabens sind keine weiteren Bauvorhaben bekannt. Negative kumulierende Auswirkungen mit anderen Planverfahren sind durch die Planung folglich nicht zu erwarten.

2.3.12 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem aktuellen Stand. Es ergeben sich keine Auswirkungen.

2.3.13 Fazit

Durch die Aufstellung des BPlans Nr. 71 werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen.

Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt; Wasser; Landschaft; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung; Kultur- und sonstige Sachgüter), mittel (Klima und Luft) und hoch (Boden, Fläche) eingestuft.

Es bestehen Zielkonflikte zwischen der planerischen Stadtentwicklung und dem Bodenschutz. Die Konflikte sind innerhalb der Bauleitplanung abzuwägen.

Für die genannten Schutzgüter wird unter Berücksichtigung von bestehenden Vorbelastungen sowie bei Durchführung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

3 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen in Wechselwirkungen zueinander und können teilweise nicht vollständig getrennt voneinander betrachtet werden. Die im Falle der Planung auftretenden Beziehungen wurden deshalb bei der Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter erwähnt und bewertet. So kann z.B. aus einer zusätzlichen, baubedingten Verdichtung des Bodens (Auswirkung für das Schutzgut Boden) auch eine verminderte Versickerung von Niederschlägen und somit eine Abnahme der Grundwasserneubildung resultieren (Schutzgut Wasser). Darstellungen dieser Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern befinden sich in der vorangegangenen Betrachtung der einzelnen Güter.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Überwachungsmaßnahmen

Die sachgerechte Ausführung der Bauarbeiten muss während der gesamten Arbeiten gewährleistet werden, um schädliche Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Ebenso sind die Arbeiten zur Entsorgung von Abfällen inklusive dem während der Bauarbeiten anfallendem Bodenmaterial fachgerecht auszuführen.

4.2 Verminderung- und Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter sind im Folgenden aufgeführt. Dies folgt dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Bezug auf § 18 Abs. 1 BNatSchG.

4.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere

Bauzeitenregelung zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna

Die Brutzeit der Vögel umfasst den Zeitraum 1. März bis 30. September. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes und der Beginn der Bauarbeiten müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) der vorkommenden Vogelarten weitestgehend vermieden werden.

Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle im Wirkraum an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit

kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen

Darüber hinaus sind laut § 39 Abs. 5 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nicht zulässig

Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen

Ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten in den Bestandsgebäuden im Plangebiet kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auch ein Vorkommen von baumbewohnenden Fledermausarten in den wenigen Gehölzen im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, wenngleich die Gehölze keine sichtbaren Risse, Spalten und Höhlen aufweisen.

Sollten die Gebäude im Plangebiet zukünftig baulich verändert oder abgerissen werden, sind sie vor der jeweiligen Baumaßnahme im Rahmen der Baugenehmigung auf ein Fledermausvorkommen zu untersuchen. Gleiches gilt für die zukünftige Entfernung der bestehenden Gehölze im Plangebiet.

Je nach Ergebnis der dann erfolgten Untersuchung werden weitere Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Vorgabe von Abriss-/Umbauzeiten oder Gehölzfällfristen) und/oder Ausgleichsmaßnahmen (z.B. das Anbringen von Fledermauskästen) notwendig.

Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen

Durch die meist hohen Temperaturen an Außenlampen erleiden nachtaktive Fluginsekten, die vom Licht angelockt werden, häufig Verbrennungen oder werden getötet. Die dadurch entstehenden Verluste für die lokalen Populationen der betroffenen Arten sind durchaus erheblich (RÖSSLER et al. 2022). Die Konzentration der Insekten um diese zusätzlichen Lichtquellen beeinflusst wiederum die Fledermäuse, die weniger Insekten in den umliegenden Jagdhabitaten erbeuten können. Einige Fledermausarten meiden außerdem das Licht herkömmlicher Straßenbeleuchtung. Von einer Beleuchtung in Fledermaushabitaten ist demnach generell abzu-sehen. Falls diese jedoch unumgänglich ist, gibt es Alternativen zur herkömmlich warm-weiß strahlenden Laterne. Um die Lichtimmissionen so gering wie möglich zu halten, soll die Beleuchtung zweckdienlich gehalten werden.

In Bezug auf RÖSSLER et al. (2022) ergeben sich für die Beleuchtung folgende Empfehlungen:

- Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird
Nicht frequentierte Bereiche müssen auch nicht beleuchtet werden.
- Beleuchtung nicht länger als notwendig

Durch Bewegungsmelder und Dimmer kann nicht nur Energie, sondern auch Lichtimmission gespart werden.

- Begrenzung des Lichtkegels auf den zu beleuchtenden Bereich

Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Horizontales Licht lockt Insekten schon von weitem an und verstärkt somit die Gefahr der Verbrennung und Irritation. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtpunkte einzurichten, wenn dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können (Abbildung 12).

- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln

Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, wird dadurch minimiert.

Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden (RÖSSLER et al. 2022). Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs installiert werden.

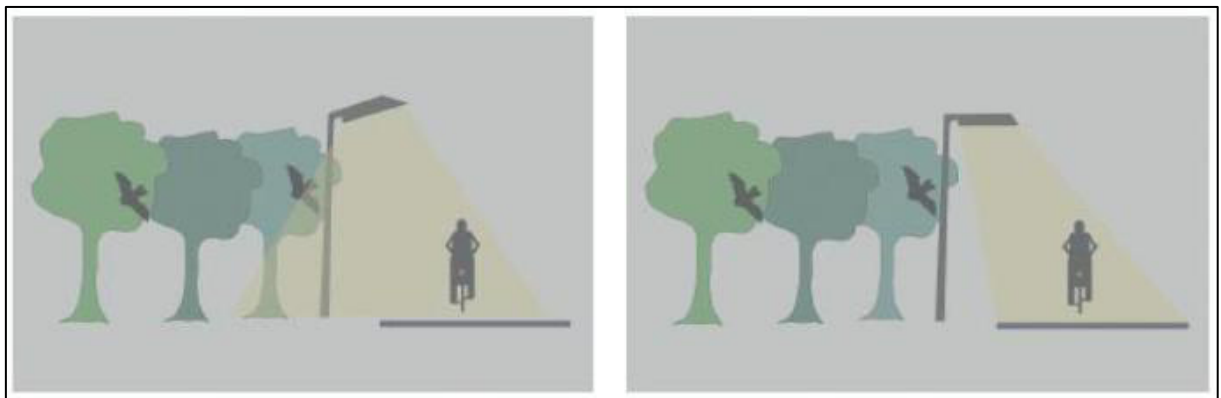


Abbildung 12: Links - konventionelle Leuchte mit Abstrahlung in den angrenzenden Waldlebensraum, rechts - abgeschirmte Leuchte, die den Lichtkegel nur dorthin fokussiert, wo er benötigt wird (© H. LIMPENS in VOIGT et al. 2019).

Hinweis zur Vermeidung von Vogelschlag

Sollte bei zukünftig geplanten Gebäuden im Plangebiet die Errichtung großer Glasfronten vorgesehen werden, sollte auf eine möglichst vogelfreundliche Gestaltung geachtet werden, um Vogelschlag zu vermeiden.

Pflanzen und biologische Vielfalt

„Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 19 und 22 BauGB).

Nebenanlagen mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche, den Fuß- und Radwegen sowie dem Straßenbegleitgrün sind zulässig, wenn sie nicht an der Erschließungsseite der Baugrundstücke stehen. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung zu begrünen.

„Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachbegrünung: Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung < 10°) von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Naturnahe Gartengestaltung: Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer Wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter oder Kies ist nicht zulässig. Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung einer mehrreihigen Baum-Strauchhecke für den Lärmschutzwall

Anpflanzung einer mehrreihigen Baum-Strauchhecke zur Begrünung des Lärmschutzwalls: Anpflanzung frei wachsender Baum-Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,0 m zwischen den Sträuchern und 1,0 bis 1,5 m zwischen den Reihen. Einzelne oder gruppenweise Überhälter aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen sind anzulegen (je Ordnung mindestens ein Baum je laufende 20,0 m Walllänge).

Qualität: Laubbäume (II. Ordnung) als aufgeasteter Hochstamm mit einem Stammumfang von 8-10 cm in 1,0 m Höhe und Sträucher mit einer Pflanzqualität (Sträucher 2xv, ohne Ballen 60 – 100 cm oder besser). Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenvorschläge für Sträucher: Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnlicher

Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*) und Korbweide (*Salix viminalis*).

Artenvorschläge für Laubbäume II. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holzbirne (*Pyrus pyrastra*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Extensive Grünfläche

Die Grünflächen entlang der Fußgängerwege und Spielplatzflächen, innerhalb des Regenrückhaltebeckens sowie in und um die Bereiche der Entwässerungsmulden sind durch eine Einsaat mit geeignetem Regiosaatgut (z. B. Regiosaatgutmischung mit Arten der klassischen artenreichen Frisch-/Fettwiese (Blumen 30 %/ Gräser 70 %) aus dem Produktionsraum 1 Nordwestdeutsches Tiefland (NW), Ursprungsgebiet 2 Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland) als Extensivgrünland zu entwickeln. Entwicklungsziel ist eine extensiv unterhaltene artenreiche Mähwiese mit potentieller Eignung als Nahrungshabitat für Insekten.

Hinweise zur Aussaat und Pflege:

Die Einsaat ist im Frühjahr oder im Herbst vorzunehmen. Im ersten Jahr sollte ein Pflegeschnitt durchgeführt werden, um konkurrenzstarke Pflanzenarten zurückzudrängen. Pflegemaßnahmen dürfen nicht im Zeitraum vom 15. März bis 31. Juli vorgenommen werden. In Abhängigkeit der Wuchshöhe ist jährlich im Zeitraum von Anfang August bis Ende Oktober eine ein- bis zweimalige Mahd durchzuführen. Die Schnitthöhe ist dabei auf 10 cm anzulegen. Der Aufwuchs des Extensivgrünlandes darf nicht genutzt werden und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Das Extensivgrünland muss dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Zertifiziertes und regionales Wildpflanzensaatgut ist beispielsweise von den Saatzuchtbetrieben VWW-Regiosaaten®, Rieger-Hofmann oder SaatenZeller® zu beziehen.

Das anfallende Schnittgut ist bei den Pflegeschnitten vollständig zu entfernen.

Straßenbäume

Im Bereich der Verkehrsflächen sind 33 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Die Laubbäume (Hochstämme, 4x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18,3 cm gemessen in 1 m Höhe) sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche um den Stamm muss mindestens 9 m² betragen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum

von mindestens 12 m³ mit Baumsubstrat herzustellen. Des Weiteren ist ein vorsorglicher Schutz vor Stammschäden zu schaffen.

Neben den standortgerechten, heimischen Arten sind auch nicht heimische Arten zulässig. Die Baumarten müssen im Hinblick auf den Klimawandel geeignet sein und sich daher besonders durch eine Resistenz gegenüber Trockenheit und Hitze ausweisen. Als Baumarten können u. a. folgende Arten verwendet werden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Säulenhainbuche (*Carpinus betulus* „Frans Fontaine“, Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“), Mehlsbeere (*Sorbus intermedia* „Brouwers“), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) Vogelkirsche (*Prunus avium* „Plena“), Purpurerle (*Alnus spaethii*), Felsenbirne (*Amelanchier arborea* „Robin Hill“), Blumenesche (*Fraxinus ornus*).

4.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Grundsätzlich sind bei den Bodenarbeiten die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV einzuhalten.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Boden müssen Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden (LABO 2009, BVB 2013):

- Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz z.B. durch Treib- und Schmierstoffe sind durch eine fachgerechte Bauausführung (beispielsweise Betankung der Baufahrzeuge an geeigneter Stelle außerhalb des Geltungsbereichs) zu vermeiden.
- Die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen, um Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Betriebsflächen sollen möglichst klein gehalten werden, jedoch ausreichende Dimensionen erhalten, um den störungsfreien Bauablauf zu sichern ohne ungeschützten Boden zu beanspruchen. Ist die Einrichtung einer Baustraße notwendig, sind hier ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu treffen. Die geplanten Einrichtungen müssen grundsätzlich die aufgetragenen Lasten für den darunter liegenden Boden gehend schadlos und dauerhaft aufnehmen und dürfen nicht zu einem Schadstoffeintrag und zu einer Vermischung mit anstehendem Boden führen.
- Auf den nicht überbaubaren Böden mit hoher Verdichtungsempfindlichkeit sollen grundsätzlich Radlasten von über 6 t vermieden und ausreichend dimensionierte Lastverteilungsplatten eingesetzt werden.
- Nach Möglichkeit sollen bodenschonende Geräte wie Kran, Seilbagger (Dragline), Raupendumper etc. statt Radfahrzeugen zum Lastentransport eingesetzt werden. Die Größe ist der Maßnahmengröße anzupassen. Vorgaben zu Baugeräten und Laufwerken sowie

den maximalen Bodendrücken sind zu berücksichtigen, sodass nach Bauabschluss noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt oder ohne großen Aufwand wiederherstellbar ist.

- Beim Befahren der Böden sind darüber hinaus die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen. Beispielsweise sind trockene Böden in der Regel tragfähiger und weniger verdichtungsanfällig. Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
- Während der Bauphase sind sowohl etwaige Dränwässer als auch Grund- und Niederschlagswasser im notwendigen Umfang aus dem Baufeld geregelt abzuleiten.
- Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.
- Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Die Verwertung des anfallenden Bodenaushubs muss ordnungsgemäß und schadlos erfolgen. Die Regelungen des BBodSchG sind zu beachten. Dazu zählt u.a., dass kein Boden auf Flächen aufgetragen werden soll, die die Bodenfunktionen im besonderen Maße erfüllen. Durch den Bodenauftrag darf keine zusätzliche Beeinträchtigung entstehen. Die Mächtigkeit ist anhand bodenschutzfachlicher Kriterien zu bestimmen. Bei der Ausbringung müssen ebenfalls bodenschonende Ausbringungsverfahren zum Einsatz kommen. Auch eine eventuell notwendige Zwischenlagerung des Bodens muss bestimmten Anforderungen genügen, die BBodSchV und die DIN 19731 sind zu beachten. Dazu zählen insbesondere die Vermeidung von Vermischung, Vernässung, Wasserstau und Verdichtung sowie Begrünung der Mieten bei längeren Standzeiten.
- Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Hinweis zur Verwendung von Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Geltungsbereich zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Um zu verhindern, dass aufgrund der Niederschlagswasserableitung des Dachflächenwassers Schwermetalle in das Grundwasser/Gewässer eingetragen werden, wird im BPlan gem. § 9

Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall verwendet werden dürfen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

4.2.3 Schutzgut Klima und Luft

Um der Belastung und dem Klimawandel entgegenzuwirken haben Grünflächen und schatten spendende Gehölze eine hohe Bedeutung. Insbesondere Bäume können durch ihren Schattenwurf für ein angenehmeres Aufenthaltsklima sorgen, da der höhere Bewuchs den Strahlungseinfluss deutlich vermindert.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung < 10°) von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a)

Stellplätze sind insbesondere auch in Form von E-Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorgesehen, um ein zukunftsorientiertes Wohnen zu ermöglichen. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden zudem mit einer Bedachung in Form eines Solardaches ausgestattet (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Zuge der Aufstellung des BPlans wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b festgesetzt, dass bei Neuerrichtung von Gebäuden auf mindestens 30 % der Bruttodachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind. Die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas für die Wärme- und Warmwasserversorgung soll unzulässig sein (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Auch die in Kapitel 4.2.1 aufgeführten Grünfestsetzungen haben einen positiven Effekt auf das Schutzgut Klima und Luft.

4.2.4 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Aus den Ergebnissen des Schallgutachtens bezüglich der Gewerbelärmimmissionen entstand die Festsetzung eingeschossiger Gebäude für die erste Baureihe mancher Flächen. Entlang der südlichen Lärmschutzwand besteht nachts für das Obergeschoss eine Überschreitung um bis zu 5 dB(A). Im Überschreitungsbereich (WA5) dürfen entsprechend der getroffenen Festsetzungen oberhalb der Erdgeschosebene Wohn- und Schlafräumen nur dann errichtet werden, wenn diese mit nicht-öffnbaren Fenstern ausgestattet werden. Hiervon kann im Einzelfall abgewichen werden. Zudem ist nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb des östlichen Bereichs die auf BPlan-Ebene festgesetzte Art der baulichen Nutzung erst zulässig, wenn die Lärmschutzmaßnahmen im Osten errichtet wurde (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a nach RP Schalltechnik 2025a).

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen werden zum Schutz der geplanten Wohnnutzung in den Überschreitungsbereichen Festsetzungen getroffen. Dazu werden die Lärmpegelbereiche II bis V festgesetzt. In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Zudem sind innerhalb der überbaubaren Flächen, die von einer Überschreitung des Grenzwertes von 59 dB(A) am Tag entlang der Straßen „Mauritz“ und „Meerweg“ betroffen sind, Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone nur zulässig, wenn diese im Schallschatten der jeweiligen Gebäude errichtet werden, um eine Eigenabschirmung zu erreichen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a nach RP Schalltechnik 2025b).

Um unnötige Lichtimmissionen zu umliegenden Wohnbauflächen zu vermeiden, sollen die Beleuchtungseinrichtungen im Geltungsbereich zweckdienlich gehalten werden. Das bedeutet, dass Beleuchtung nur dort eingesetzt wird, wo sie benötigt wird und nicht länger als notwendig. Dies dient nicht nur zum Schutz der Anwohner*innen, sondern auch zum Schutz der Fauna.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die Gemeinde Wadersloh - Örtliche Ordnungsbehörde und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

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 Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

4.2.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Der LWL- Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Unteren Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG) (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW) (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Befunden oder Funden ist der zuständigen Unteren Denkmalbehörde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen Westfalen/Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

4.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ der Gemeinde Wadersloh kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB, der entsprechend auszugleichen ist.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,9 ha.

Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln. Die Bilanzierung wird nach dem Warendorfer Modell (KREIS WARENDORF (UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE) 2025) durchgeführt.

Als Ausgangslage zur Bilanzierung ist das bestehende Planungsrecht anzunehmen. Bislang liegt für den bilanzierenden Teil des Geltungsbereichs kein Bebauungsplan vor. Hier werden als Ausgangszustand die tatsächlich vorhandenen Strukturen angenommen, die bei einer Biotoptypenkartierung am 05.12.2024 sowie anhand des Luftbilds ermittelt wurden.

Bestand

Der Geltungsbereich kennzeichnet sich hauptsächlich durch offene, zum Großteil unverbauete Flächen. Es dominiert landwirtschaftlich genutzte Fläche (Biotoptyp 3.1 Ackerflächen mit 0,3 ÖWE/m²). Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich an der Straße „Meerweg“ ein Wohngrundstück (Biotoptyp 1.1 mit 0,0 ÖWE/m²) mit Gartenbereich (Biotoptyp 4.2 mit 0,3 ÖWE/m²). Angrenzend an das Wohngrundstück befinden sich die Flächen eines ehemaligen Gartenbaubetriebs, dessen Gewächshausanlagen in den hinteren Bereichen bereits abgerissen wurden. Auf den Abrissflächen lagern noch Bodenaufschüttungen gemischt mit Bau-schutt. Diese Flächen haben sich als Hochstaudenflur mit stellenweise dichtem Brombeerbewuchs entwickelt. Diese Bereiche werden als versiegelte Flächen (Biotoptyp 1.1) mit 0 ÖWE/m² bilanziert (Schriftliche Mitteilung GEMEINDE WADERSLOH 2021). Die umliegenden

Flächen auf dem Grundstück des ehemaligen Gartenbaubetriebes werden als Private Grünflächen ohne Ausschluss von Schotterflächen (Biotoptyp 4.1) mit 0,3 ÖWE/m² bewertet. Das Gebäude des Kindergartens im Nordwesten des Geltungsbereichs wird als voll versiegelt angenommen (Biotoptyp 1.1) mit 0,0 ÖWE/m². Die umliegenden Flächen des Außengeländes des Kindergartens werden als Biotoptyp 4.1 Private Grünflächen ohne Ausschluss von Schotterflächen mit 0,3 ÖWE/m² in der Bilanzierung berücksichtigt.

Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs ist durch die Gärten (Biotoptyp 4.2) der westlich angrenzenden Wohnbauten mit vereinzelt versiegelten Flächenanteilen (Biotoptyp 1.1), einer als Wegeverbindung dienenden Rasenfläche (Biotoptyp 4.3) und einer brachliegenden Gartenfläche (Biotoptyp 5.1) geprägt. Im Nordosten des Geltungsbereichs befindet sich angrenzend an die Ackerfläche eine Grünflächenbrache, die als Biotoptyp 5.1 berücksichtigt wird.

Planung

Im Hinblick auf den Planungszustand wird auf die Darstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ verwiesen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025b).

Im Geltungsbereich sind Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Allgemeines Wohngebiet, Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Fläche für Versorgungsanlagen, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB und Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Die Verkehrsflächen (Rad- und Gehweg, Parkfläche, Straßenverkehrsfläche) werden als Biotoptyp 1.1 berücksichtigt.

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes werden in die Baugebiete WA 1 bis WA 6 unterteilt sowie im Norden im Randbereich der Erschließung durch einen Rad- und Gehweg ein Allgemeines Wohngebiet ohne konkrete Zuordnung. Innerhalb der Flächen der Baugebiete WA 1 bis WA 3 und WA 5 und WA 6 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und somit zzgl. Überschreitungen (nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) eine Versiegelung von 60 % (Biotoptyp 1.1) zulässig. Für das Allgemeine Wohngebiet im Norden des Geltungsbereiches ist zzgl. Überschreitungen ebenfalls eine Versiegelung von 60 % (Biotoptyp 1.1) zulässig (Mündliche Mitteilung Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH Juni 2025). Die unverbauten Flächen werden als Gartenflächen mit Ausschluss von Schotterflächen (Biotoptyp 4.2) berücksichtigt. Für das WA 4 (Tiny-House-Siedlung) wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Es wird eine Obergrenze der Grundfläche (GR) der Hauptbaukörper von 80 m² festgesetzt. Für die 17

Grundstücke für Tiny-Houses ergeben sich damit 2.425 m² (17*80 m²) versiegelbare Grundfläche (Biotoptyp 1.1). Die unverbauten Flächen werden ebenfalls als Gartenflächen mit Ausschluss von Schotterflächen (Biotoptyp 4.2) berücksichtigt.

Die im Geltungsbereich der Bilanzierung enthaltenen Flächen für Straßenbegleitgrün werden als Biotoptyp 2.2 mit einem Wertfaktor von 0,4 berücksichtigt.

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB ist ein Regenrückhaltebecken (Biotoptyp 7.7 - Regenrückhalte-Trockenbecken mit kompensierenden Pflanz- und Sukzessionsflächen) vorgesehen. Dort erfolgt eine Eingrünung mit Regio-Saatgut.

Die Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie Parkanlage festgesetzt und wird als Biotoptyp 4.3 Öffentliche Grünstruktur (Grün- und Parkanlage) berücksichtigt. Der Wertfaktor für die Fläche wird aufgrund der nicht lagegenauen Festsetzungen der enthaltenen Wege- und Spielplatzflächen des veranschlagten Biotyps auf 0,3 abgewertet. Die Grünflächen, die nicht von Wegen durchzogen sind, werden als Extensivrasen festgesetzt. Die geplante Lärmschutzwand wird als Biotoptyp 1.1 berücksichtigt. Der Lärmschutzwall ist mit einer heimischen Baum-Strauchhecke zu begrünen und findet als Biotoptyp 2.3 (2.3 Lärmschutzwälle, bepflanzt mit bodenständigen Gehölzen) Berücksichtigung. Innerhalb der Verkehrsflächen sind insgesamt 33 Straßenbäume zu pflanzen, die als Biotoptyp 8.1 mit 1,0 ÖWE/m² bewertet werden. Die Auswahl an Gehölzen für die Straßenbäume und die Gehölze für den Lärmschutzwall sind innerhalb der Pflanzliste der Grünfestsetzungen genannt.

In der Abbildung 13 und Anhang 1 werden die Biotypen des Bestandes und in der Abbildung 14 und Anhang 2 die Biotypen der Planung dargestellt. Die Bilanzierung ist der Tabelle 3 und dem Anhang 3 zu entnehmen.

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“ (GEMEINDE WADERSLOH 2025).

UMWELTBERICHT
ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 71 „WOHNPARK MAURITZ“ (GEMEINDE WADERSLOH)

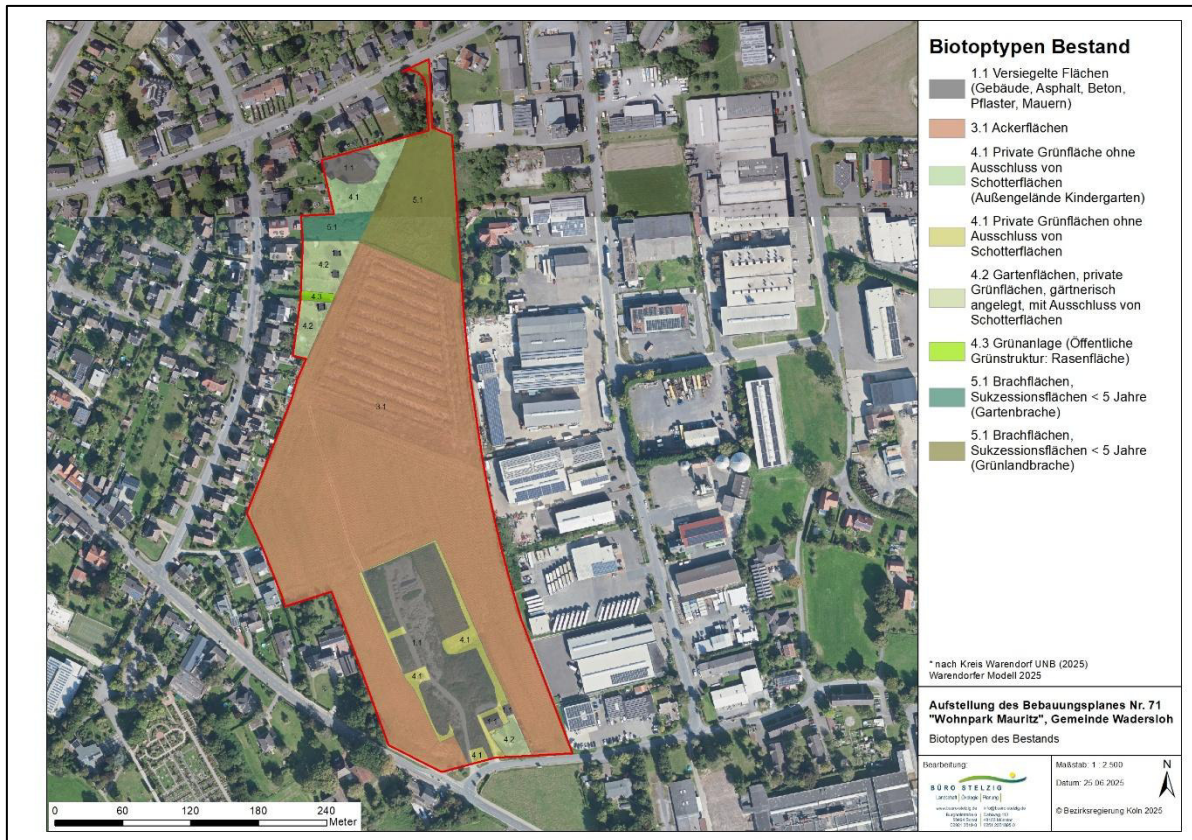


Abbildung 13: Biotoptypen des Bestandes (Kartengrundlage: BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2025).

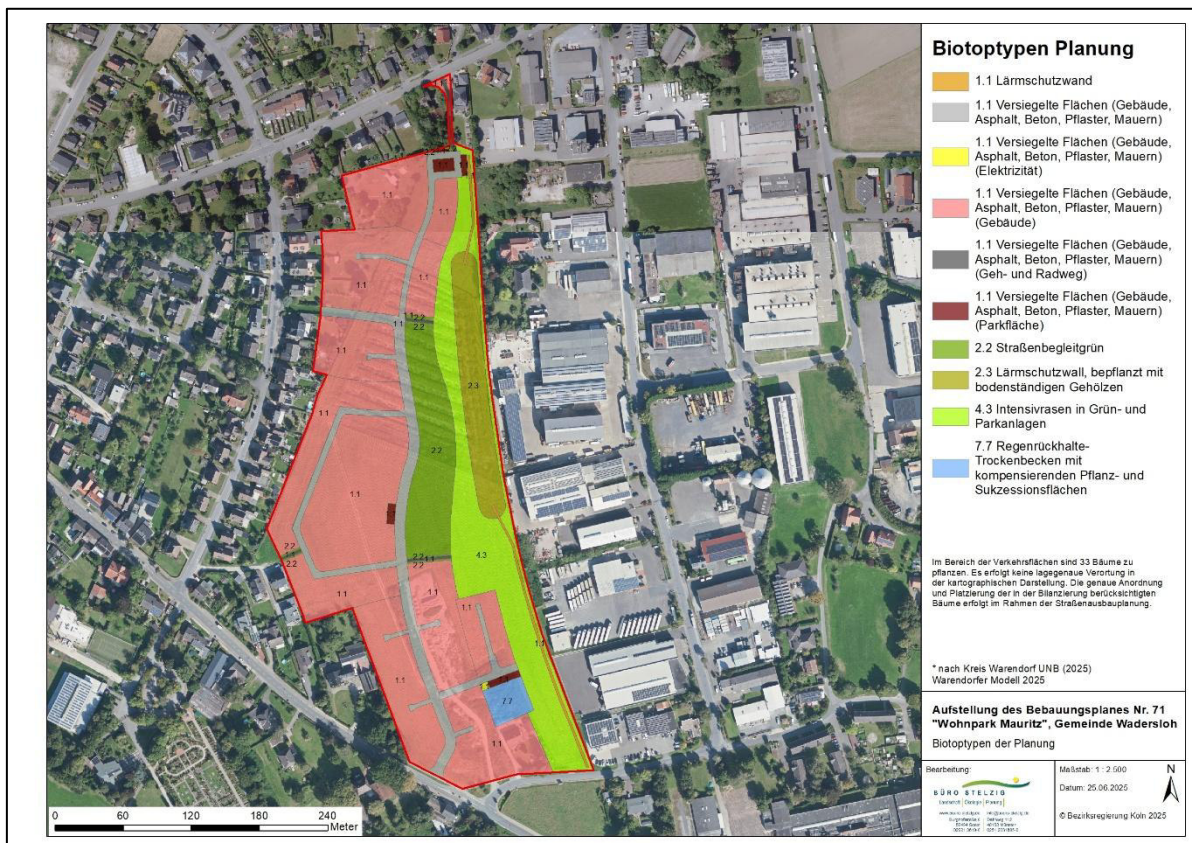


Abbildung 14: Biotoptypen der Planung (Kartengrundlage: BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2025).

UMWELTBERICHT
ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 71 „WOHNPAK MAURITZ“ (GEMEINDE WADERSLOH)

Tabelle 3: Bilanzierung nach KREIS WARENDORF (UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE) (2025) des Geltungsbereichs der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ der Gemeinde Wadersloh.

Bebauungsplan Nr. 71 "Wohnpark Mauritz" (Gemeinde Wadersloh)

Bestand (Grundlage: Tatsächlicher Bestand)

Biototyp nach Warendorfer Modell 2025	Größe [m²]	Wertfaktor [ÖWE/m²]	Biotoppunkte
Tatsächlicher Bestand (88.889 m²)			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern)	11.871	0,0	0
3.1 Ackerflächen	59.073	0,3	17.722
4.1 Private Grünfläche ohne Ausschluss von Schotterflächen (Außengelände Kindergarten)	1.952	0,3	586
4.1 Private Grünflächen ohne Ausschluss von Schotterflächen	2.807	0,3	842
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen	3.562	0,3	1.069
4.3 Grünanlage (Öffentliche Grünstruktur: Rasenfläche)	237	0,4	95
5.1 Brachflächen, Sukzessionsflächen < 5 Jahre (Gartenbrache)	1.362	0,5	681
5.1 Brachflächen, Sukzessionsflächen < 5 Jahre (Grünlandbrache)	8.025	0,5	4.013
Gesamtwert:	88.889		25.007

Planung (Grundlage: Bebauungsplan Nr. 71 "Wohnpark Mauritz" Stand 27.06.2025)

Biototyp nach Warendorfer Modell 2025	Größe [m²]	Wertfaktor [ÖWE/m²]	Biotoppunkte
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen ge. § 19 (4) BauNVO) = 9.639 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60 %)	5.783	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	3.856	0,3	1.157
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen ge. § 19 (4) BauNVO) = 14.289 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60 %)	8.573	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	5.716	0,3	1.715
Allgemeines Wohngebiet WA 3 (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen ge. § 19 (4) BauNVO) = 7.908 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60 %)	4.745	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	3.163	0,3	949
Allgemeines Wohngebiet WA 4 (17 Grundstücke mit je 80 m² als Obergrenze der Grundfläche der Hauptbaukörper) = 3.444 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (17*80m²)	1.360	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen	2.084	0,3	625
Allgemeines Wohngebiet WA 5 (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen ge. § 19 (4) BauNVO) = 10.988 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60 %)	6.593	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	4.395	0,3	1.319
Allgemeines Wohngebiet WA 6 (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen ge. § 19 (4) BauNVO) = 4.042 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60%)	2.425	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	1.617	0,3	485
Allgemeines Wohngebiet WA = Erschließung im Norden (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen ge. § 19 (4) BauNVO) = 133 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60%)	80	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	53	0,3	16
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB = 1.197 m²			
7.7 Regenrückhalte-Trockenbecken mit kompensierenden Pflanz- und Sukzessionsflächen	1.197	0,3	359
Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB = 27.626 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Mauern: Lärmschutzwand)	716	0,0	0
4.3 Öffentliche Grünstruktur (Grün- und Parkanlage)*	14.481	0,3	4.344
2.2 Straßenbegleitgrün	7.099	0,4	2.840
2.3 Lärmschutzwälle, bepflanzt mit bodenständigen Gehölzen	5.330	0,4	2.132
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB = 9.623 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster: Parkfläche)	652	0,0	0
1.1 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster: Elektrizität)	44	0,0	0
1.1 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster: Rad- und Gehweg)	469	0,0	0
1.1 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster: Straße) abzgl. Biototyp 8.1 Einzelbäume im Straßenraum	6.808	0,0	0
Gehölze (Neupflanzung von 33 Straßenbäumen Laubbaum Hochstamm, 2. Ordnung, STU >= 14/16, Kronenfläche = 50 m²) = 1.650 m²			
8.1 Einzelbäume (Straßenbäume)*	1.650	1,0	1.650
Gesamtwert:	88.889		17.590

* Abwertung des Biotopwertes, da Grünflächen mit Spielplatzanlagen und Wegen durchzogen sind (Lage nicht genau festgesetzt)

** Pflanzqualität und Pflanzbereich Angaben in Grünfestsetzungen angegeben

Gesamtbilanz -7.416

5 Planungsalternativen/ Angabe von Gründen für die getroffene Wahl

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Es ist ein verträglicher Übergang in Bezug auf den Bestand vor Ort herzustellen und ein städtebaulich gesamträumliches Gefüge zu schaffen. So ist die Bestandsbebauung innerhalb sowie angrenzend des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereichs als Bindeglied zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

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 Geltungsbereich unabdingbar (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sind Maßnahmen zur Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 Abs. 5 BauGB grundlegend zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden (DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB 2025a).

6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)

Es liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über erheblich nachteilige Auswirkungen durch Krisenfälle vor.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Erdbebenzonen (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2025b).

Es ist nach aktuellem Kenntnisstand kein umgegangener Bergbau dokumentiert.

Bei einem Starkregenereignis kommt es voraussichtlich im Geltungsbereich punktuell zu Überflutungen. Diese könnten v.a. im Bereich der Gartenbaubetriebs und am Übergang zum Gewerbegebiet (10 bis < 200 cm) auftreten (BKG 2024).

In Reichweite des Geltungsbereichs gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine gefährdenden Betriebe (Seveso-III-Richtlinie).

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ELWAS NRW 2024).

7 Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse

Die Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte zum einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme, Pläne (z.B. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan etc.) und Karten und zum anderen durch eine Geländebegehung.

Im Jahr 2025 wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II seitens des Büro Stelzig angefertigt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 erfolgt die 36. FNP-Änderung der Gemeinde Wadersloh. Der zugehörige Umweltbericht wird durch das Büro Stelzig erstellt.

Die Angaben wurden auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes im Hinblick auf die Planung und auf Basis der entsprechenden Fachgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans zusammengestellt.

Als weitere Informationsgrundlage dienten die Begründung und Planzeichnung zur Aufstellung des BPlans Nr. 71.

8 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung von Bauleitplänen auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die entsprechende Gemeinde. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Ein Monitoring ist hinsichtlich der Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich. Des Weiteren ist die sachgerechte Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen. Dies muss innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplanes seitens der zuständigen Behörden kontrolliert und dokumentiert werden. Zuständig hierfür ist die Gemeinde Wadersloh.

9 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des BPlans Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ der Gemeinde Wadersloh sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes und der damit einhergehenden Nachverdichtung des bestehenden Siedlungszusammenhanges in Wadersloh geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst im Bestand Freiflächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Nördlich an die Äcker grenzt eine brachgefallene Grünfläche. 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. Auf den Abrissflächen lagern noch Bodenaufschüttungen gemischt mit Bauschutt. Die nördlichen und westlichen Grenzbereiche sind durch v.a. Wohnhäuser mit Gärten geprägt. Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden verlaufendes Gefälle.

Im Geltungsbereich werden folgende Bereiche festgesetzt: „Allgemeines Wohngebiet“, „Verkehrsflächen“, „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“, sowie „Öffentliche Grünflächen“.

Innerhalb des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Durch die Aufstellung des BPlans Nr. 71 werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen.

Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt; Wasser; Landschaft; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung; Kultur- und sonstige Sachgüter), mittel (Klima und Luft) und hoch (Boden, Fläche) eingestuft.

Für das Schutzgut Boden werden die Beeinträchtigungen als erheblich eingestuft. Es bestehen Zielkonflikte zwischen der planerischen Stadtentwicklung und dem Bodenschutz. Die Konflikte sind innerhalb der Bauleitplanung abzuwägen.

Für die restlichen genannten Schutzgüter wird unter Berücksichtigung von bestehenden Vorbelastungen sowie bei Durchführung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich nach gegenwärtigem Planungsstand bei der Planumsetzung ein Defizit von 7.416 Ökologischen Werteinheiten. 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“ (GEMEINDE WADERSLOH 2025).

Aufgestellt, Soest, im Juni 2025

(Volker Stelzig)



BÜRO STELZIG
Landschaft | Ökologie | Planung |
www.buero-stelzig.de info@buero-stelzig.de
Burghofstraße 6 Dahlweg 112
59494 Soest 48153 Münster
02921 3619-0 0251 2031895-0

10 Literatur

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2016): Regionalplan Münsterland. Stand 16.02.2016.

BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO) (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.

BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (BKG) (2024): WMS Hinweiskarte Starkregengefahren. Online unter: https://sgx.geodatenzentrum.de/wms_starkregen (zuletzt abgerufen am 04.12.2024).

BUNDESVERBAND BODEN (BVB) (2013): BVB-Merkblatt Band 2: Bodenkundliche Baubegleitung BBB. Leitfaden für die Praxis. Berlin.

BÜRO STELZIG (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ (Gemeinde Wadersloh, Kreis Warendorf).

DEKRA AUTOMOBIL GMBH (2025): Immissionsprognose Geruch und Staub Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ Wadersloh. Stand Februar 2025. Braunschweig.

DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB (2025a): Gemeinde Wadersloh Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“. Begründung Entwurf. Stand 27.06.2025. Bielefeld.

DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB (2025b): Gemeinde Wadersloh Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“. Planzeichnung Entwurf. Stand 27.06.2025. Bielefeld.

DREES & HUESMANN STADTPLANER PARTGMBB (2025c): Gemeinde Wadersloh 36. Änderung des Flächennutzungsplanes. Planzeichnung Entwurf. Stand 27.06.2025.

ELEKTRONISCHES WASSERWIRTSCHAFTLICHES VERBUNDSYSTEM FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG NRW [ELWAS NRW] (2024): Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (abgerufen am 04.12.2024).

GASSNER, E., WINKELBRANDT, A., BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage. Heidelberg.

GEMEINDE WADERSLOH (2021): Schriftliche Mitteilung Untere Naturschutzbehörde Kreis Warendorf an die Gemeinde Wadersloh vom 01.03.2021.

GEMEINDE WADERSLOH (2025): Schriftliche Mitteilung des Dezernat III der Gemeinde Wadersloh an das Büro Stelzig vom 24.06.2025.

GEOBASIS NRW (2024): Topografisches Informationsmanagement NRW (TIM online). Freizeitinformationen/Wanderwege. Online unter: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/?bg=base-mapDE_grau&bbox=365819,5664103,375137,5669737¢er=370478,5666920&wms=https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_tfis,nw_tfis&legend=true (abgerufen am 04.12.2024).

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2025a): IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 – WMS. Krefeld. Online unter: <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> (zuletzt abgerufen am 20.01.2025).

- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2025b): Karte der Erdbebenzonen – WMS. Krefeld. Online unter: https://www.gd.nrw.de/pr_kd_erdbebenzonen-karte-350000.php (zuletzt abgerufen am 20.01.2025).
- KREIS WARENDORF (1991): Landschaftsplan Kreis Warendorf. Stand 18.10.1991.
- KREIS WARENDORF (2006). Landschaftsplan Kreis Warendorf Festsetzungskarte. Stand August 2006.
- KREIS WARENDORF (UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE) (2025): Das Warendorfer Modell. Eingriffsregelung BNatSchG/BauGB.
- LANDESAMT FÜR NATUR. UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW [LANUV NRW] (2018): Klimaatlas. Klimaanalyse Nordrhein-Westfalen. LANUV-Fachbericht 86. Online unter: https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/3_fachberichte/Fachbericht_86_gesichert.pdf (abgerufen am 04.12.2024).
- LANDESAMT FÜR NATUR. UMWELT UND KLIMA NRW [LANUK NRW] (2025a): Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS). Online unter: <https://linfos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/start> (zuletzt abgerufen am 05.06.2025).
- LANDESAMT FÜR NATUR. UMWELT UND KLIMA NRW [LANUK NRW] (2025b): Biotopverbund in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <https://www.lanuk.nrw.de/themen/natur/landschaftsplanung/biotopverbund-in-nrw> (abgerufen am 05.06.2025).
- LANDESAMT FÜR NATUR. UMWELT UND KLIMA NRW [LANUK NRW] (2025c): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte> (abgerufen am 05.06.2025).
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN NRW [LEP NRW] (2020): Geltender Landesentwicklungsplan NRW.
- LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE [LWL] (2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag Münsterland.
- REDEKER GMBH (2025): Gemeinde Wadersloh Erschließung Bebauungsplan „Wohnpark Mauritz“ Entwässerungskonzept. Stand Mai 2025. Detmold.
- RP SCHALLTECHNIK (2025a): Gemeinde Wadersloh Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ Fachbeitrag Schallschutz Gewerbelärm. Stand Mai 2025. Osnabrück.
- RP SCHALLTECHNIK (2025b): Gemeinde Wadersloh Fachbeitrag Schallschutz für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnpark Mauritz“ (Verkehrslärm). Stand Mai 2025. Osnabrück.
- VEREIN DEUTSCHER INGENIEURE E.V. [VDI] (2015): VDI-Richtlinie VDI 3787 Blatt 1. Umweltmeteorologie - Klima- und Lüfthygienekarten für Städte und Regionen. Stand September 2015



Biotoptypen Bestand

- 1.1 Versiegelte Flächen
(Gebäude, Asphalt, Beton,
Pflaster, Mauern)
- 3.1 Ackerflächen
- 4.1 Private Grünfläche ohne
Ausschluss von
Schotterflächen
(Außengelände Kindergarten)
- 4.1 Private Grünflächen ohne
Ausschluss von
Schotterflächen
- 4.2 Gartenflächen, private
Grünflächen, gärtnerisch
angelegt, mit Ausschluss von
Schotterflächen
- 4.3 Grünanlage (Öffentliche
Grünstruktur: Rasenfläche)
- 5.1 Brachflächen,
Sukzessionsflächen < 5 Jahre
(Gartenbrache)
- 5.1 Brachflächen,
Sukzessionsflächen < 5 Jahre
(Grünlandbrache)

* nach Kreis Warendorf UNB (2025)
Warendorfer Modell 2025

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71
"Wohnpark Mauritz", Gemeinde Wadersloh**
Biotoptypen des Bestands

Bearbeitung:



Maßstab: 1 : 2.500

Datum: 25.06.2025

© Bezirksregierung Köln 2025





Biotoptypen Planung

-  1.1 Lärmschutzwand
-  1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern)
-  1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (Elektrizität)
-  1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (Gebäude)
-  1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (Geh- und Radweg)
-  1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (Parkfläche)
-  2.2 Straßenbegleitgrün
-  2.3 Lärmschutzwand, bepflanzt mit bodenständigen Gehölzen
-  4.3 Intensivrasen in Grün- und Parkanlagen
-  7.7 Regenrückhalte-Trockenbecken mit kompensierenden Pflanz- und Sukzessionsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen sind 33 Bäume zu pflanzen. Es erfolgt keine lagegenaue Verortung in der kartographischen Darstellung. Die genaue Anordnung und Platzierung der in der Bilanzierung berücksichtigten Bäume erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

* nach Kreis Warendorf UNB (2025)
Warendorfer Modell 2025

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71
"Wohnpark Mauritz", Gemeinde Wadersloh**
Biotoptypen der Planung

Bearbeitung:

Landschaft | Ökologie | Planung
www.buero-stelzig.de info@buero-stelzig.de
Burghofstraße 6 48153 Münster
59494 Soest 0251 2031855-0

Maßstab: 1 : 2.500
Datum: 25.06.2025
© Bezirksregierung Köln 2025



Bebauungsplan Nr. 71 "Wohnpark Mauritz" (Gemeinde Wadersloh)

Bestand (Grundlage: Tatsächlicher Bestand)			
Biototyp nach Warendorfer Modell 2025	Größe [m²]	Wertfaktor [ÖWE/m²]	Biotoppunkte
Tatsächlicher Bestand= 88.889 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern)	11.871	0,0	0
3.1 Ackerflächen	59.073	0,3	17.722
4.1 Private Grünfläche ohne Ausschluss von Schotterflächen (Außengelände Kindergarten)	1.952	0,3	586
4.1 Private Grünflächen ohne Ausschluss von Schotterflächen	2.807	0,3	842
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen	3.562	0,3	1.069
4.3 Grünanlage (Öffentliche Grünstruktur: Rasenfläche)	237	0,4	95
5.1 Brachflächen, Sukzessionsflächen < 5 Jahre (Gartenbrache)	1.362	0,5	681
5.1 Brachflächen, Sukzessionsflächen < 5 Jahre (Grünlandbrache)	8.025	0,5	4.013
Gesamtwert:	88.889		25.007

Planung (Grundlage: Bebauungsplan Nr. 71 "Wohnpark Mauritz" Stand 27.06.2025)			
Biototyp nach Warendorfer Modell 2025	Größe [m²]	Wertfaktor [ÖWE/m²]	Biotoppunkte
Allgemeines Wohngebiet WA 1 (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) = 9.639 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60 %)	5.783	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	3.856	0,3	1.157
Allgemeines Wohngebiet WA 2 (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) = 14.289 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60 %)	8.573	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	5.716	0,3	1.715
Allgemeines Wohngebiet WA 3 (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) = 7.908 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60 %)	4.745	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	3.163	0,3	949
Allgemeines Wohngebiet WA 4 (17 Grundstücke mit je 80 m² als Obergrenze der Grundfläche der Hauptbaukörper) = 3.444 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (17 * 80 m²)	1.360	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen	2.084	0,3	625
Allgemeines Wohngebiet WA 5 (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) = 10.988 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60 %)	6.593	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	4.395	0,3	1.319
Allgemeines Wohngebiet WA 6 (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) = 4.042 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60 %)	2.425	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	1.617	0,3	485
Allgemeines Wohngebiet WA = Erschließung im Norden (GRZ 0,4 zzgl. zulässiger Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO) = 133 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, Pflaster, Mauern) (60 %)	80	0,0	0
4.2 Gartenflächen, private Grünflächen, gärtnerisch angelegt, mit Ausschluss von Schotterflächen (40 %)	53	0,3	16
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs.1 Nr. 12 und 14 BauGB = 1.197 m²			
7.7 Regenrückhalte-Trockenbecken mit kompensierenden Pflanz- und Sukzessionsflächen	1.197	0,3	359
Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB = 27.626 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Mauern: Lärmschutzwand)	716	0,0	0
4.3 Öffentliche Grünstruktur (Grün- und Parkanlage)*	14.481	0,3	4.344
2.2 Straßenbegleitgrün	7.099	0,4	2.840
2.3 Lärmschutzwälle, bepflanzt mit bodenständigen Gehölzen	5.330	0,4	2.132
Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB = 9.623 m²			
1.1 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster: Parkfläche)	652	0,0	0
1.1 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster: Elektrizität)	44	0,0	0
1.1 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster: Rad- und Gehweg)	469	0,0	0
1.1 Versiegelte Flächen (Asphalt, Beton, Pflaster: Straße) abzgl. Biototyp 8.1 Einzelbäume im Straßenraum	6.808	0,0	0
Gehölze (Neupflanzung von 33 Straßenbäumen Laubbaum Hochstamm, 2. Ordnung, STU >= 14/16, Kronenfläche = 50 m²) = 1.650 m²			
8.1 Einzelbäume (Straßenbäume)**	1.650	1,0	1.650
Gesamtwert:	88.889		17.590

* Abwertung des Biotopwertes, da Grünflächen mit Spielplatzanlagen und Wegen durchzogen sind (Lage nicht genau festgesetzt)

** Pflanzqualität und Pflanzbereich in Grünfestsetzungen angegeben

Gesamtbilanz	-7.416
--------------	--------