

den 18.05.2023

Stadt Coesfeld

Tel.: 02541-939-1807

Markt 8

Fax.:

48653 Coesfeld

E-Mail: nicole.poeppelmann@coesfeld.de

Bebauungsplan Gebiet Wahrkamp/Hexenweg

Sehr geehrte Frau Pöppelmann,

wir haben uns am 17.05.2023 bereits kennengelernt. Zu dem Bebauungsplan für das Gebiet Wahrkamp/Hexenweg wurde für den Block 2 in **2021** folgendes angegeben:

„Entlang des Hexenweges ist die rückwärtige Baugrenze am Bestand zu orientieren. Aus der Bebauung der Flurstücke 431 und 819 lässt sich eine hintere Baugrenze ableiten, die ca. 37 m hinter der Strassenbegrenzungslinie liegt. Die vordere Baugrenze wird bestandsbezogen auf 4 m festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht auch in Zukunft villenartige Bebauung.“

Ich hatte Frau Gorschlüter am **14.03.2021** als Eigentümer der am Hexenweg gelegenen Flurstücke [REDACTED] und teilweise [REDACTED] bereits im Vorfeld der durch weitere Personen eventuell vorgetragenen Einwände an den in dem Bebauungsplan vorgeschlagenen Baugrenzen darum gebeten, an den oben beschriebenen Baugrenzen festzuhalten. Als Gründe führte ich aus, dass

1. der überwiegende Flächenanteil der Parzelle 820 als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld ausgewiesen ist
2. dieser Bereich in einer Wasserschutzzone II liegt, welche generell ein Bauverbot darstellt und
3. ein bestimmter Bereich des Grundstückes 820 als „Aussenbereich“ festgesetzt ist

Im Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes 157, Teilbereich II Hexenweg/Wildbahn, wurde nun offensichtlich der Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplanes verkleinert. Mit Ausnahme des Flurstückes 715 wurden die Baugrenzen fast exakt dem alten Geltungsbereich, wie oben beschrieben, angepasst. Zu begrüßen ist die Wiederbelebung der sich aus der Bebauung der Flurstücke 431 und 819 ableitbaren hinteren Baugrenze, die ca. 37 bis 39 m hinter der Strassenbegrenzungslinie Hexenweg liegt. Sofern für die in der Wasserschutzzone II gelegenen Grundstücke die oben beschriebene Baugrenze gilt und in der Wasserschutzzone II ein generelles Bauverbot besteht und bestehen bleibt, würde dies meinen

Vorstellungen bezüglich der Bebaubarkeit der Grundstücke entlang der Wildbahn entsprechen und meine Zustimmung finden.

Im Internet wird in der Anlage 2, Entwurf Textbebauungsplan, und der Anlage 3, Entwurf und Begründung, der verkleinerte Geltungsbereich in der Abbildung wie folgt beschrieben:

„Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich II Wohnquartier **Wahrkamp/Hexenweg**“

Der Bezug **Hexenweg/Wildbahn** bleibt in der Abbildung textlich unerwähnt.

Ferner erlaube ich mir auf das hydrogeologische Gutachten aus dem Jahre 2015 zu verweisen. Hier heißt es:

„Dementsprechend sind in der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Wasserschutzgebiet Coesfeld der Bezirksregierung Münster in der Zone II die Errichtung baulicher Anlagen sowie von Baustellen und Baustofflagern verboten. ....

Im Einzelnen stellt eine Baumaßnahme in der Schutzzone II auf einem unverbauten Grundstück im Zustrom der Fassungsanlage eine Einschränkung des Grundwasserschutzes dar.“

Zusätzlich verweise ich auf das Schreiben des Herrn Richter vom 22.08.2017, welches hinreichend kommentiert wurde. In diesem Schreiben wurde die Unbebaubarkeit des Flurstückes 820 dargelegt. Der bereits initiierte Kauf dieses Flurstückes wurde meinerseits nicht umgesetzt, da mir der Erhalt des auf dem Flurstück 820 befindlichen Gartenhauses untersagt wurde. Aufgrund dieses Schreibens sind mir nachweislich finanzielle Nachteile und Unannehmlichkeiten entstanden, die für den Fall, dass der Bebauungsplan für das Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn in der früheren Fassung (siehe Bebauungsplan) doch bestehen bleibt, ich somit das Gartenhaus doch hätte instandhalten dürfen, meinerseits mit den mir zur Verfügung stehenden Mitteln verfolgt wird.

Im Voraus bedanke ich mich für Ihre Bemühungen und verbleibe

mit freundlichen Grüßen





**Kurzfassung des Gutachtens „Auswirkungen einer geplanten Kindertagesstätte in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Coesfeld“ vom 7. August 2015, erweitert durch Informationen aus dem Gespräch zwischen der Stadt Coesfeld und der Stadtwerke Coesfeld GmbH vom 27. Januar 2017**

Die Stadt Coesfeld hat mit Schreiben vom 14.07.2015 der Stadtwerke Coesfeld GmbH als Betreiber des Wasserwerkes Coesfeld mitgeteilt, dass sie auf dem Flurstück 524, Flur 21 der Gemarkung Coesfeld Stadt in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Coesfeld beabsichtigt, eine Kindertagesstätte mit sechs Gruppen und einer integrierten Frühförderstelle zu errichten.

Das Grundstück mit einer Größe von ca. 6.000 m<sup>2</sup> liegt zwischen dem westlich gelegenen Sportplatz des Pius-Gymnasiums und dem östlich gelegenen Kloster Annental am Gerlever Weg und am Vogelsang im südöstlichen Teil der Zone II des Wasserschutzgebietes Coesfeld. Der Gerlever Weg mit einem geringen Verkehrsaufkommen erschließt neben dem Pius-Gymnasium und dem Kloster die Wohnbebauung nördlich des Honigbaches.

Die Stadtwerke Coesfeld GmbH versorgen die Stadt Coesfeld, die Gemeinden Legden und Rosendahl sowie den Ortsteil Rorup der Stadt Dülmen mit Trinkwasser aus den Wasserwerken Coesfeld und Lette. Ferner wird die Gemeinde Nottuln jährlich mit 400.000 m<sup>3</sup> Trinkwasser beliefert. Mit der Gelsenwasser AG besteht ein Notverbund zur Stadt Billerbeck mit einer jährlichen Austauschlieferung in Höhe von 100.000 m<sup>3</sup>. Insgesamt werden zurzeit 3.200.000 m<sup>3</sup>/a Trinkwasser in der Region Coesfeld für die Versorgung der Bevölkerung (>70.000 Einwohner), Gewerbe und Industrie bereitgestellt.

Das Wasserwerk Coesfeld fördert seit 1907 Grundwasser über fünf Entnahmebrunnen aus klüftigen Kalkmergelsteinen der Oberkreide. Es befindet sich am östlichen Stadtrand von Coesfeld am Fuß des Coesfelder Berges. Dort stehen unter nur geringmächtigen eiszeitlichen Ablagerungen Festgesteine der Oberkreide in annähernd flacher Lagerung an, aus denen Grundwasser gefördert wird (**Abb. 1, 2**).

Das Wasserrecht für das Wasserwerk Coesfeld mit einer Laufzeit bis zum 31.12.2029 erlaubt eine Förderung in Höhe von bis zu 550 m<sup>3</sup>/h, 11.000 m<sup>3</sup>/d und 2.000.000 m<sup>3</sup>/a. Insgesamt dürfen max. 8.250.000 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von 5 Jahren und im Mittel 1.650.000 m<sup>3</sup>/a Grundwasser gefördert werden. Diese Variabilität räumt den Stadtwerken die Möglichkeit bei zu geringer Grundwasserneubildung (ausbleibender Regen über längere Zeit) im Wassergewinnungsgebiet Lette/Humberg ein, dort vorhandene ökologisch empfindliche Bereiche durch eine geringere Förderung zu entlasten und die benötigten Trinkwassermengen über das Wasserwerk Coesfeld zu liefern. Das Wasserwerk Coesfeld wird im Grundlastbetrieb betrieben, während das Wasserwerk Lette die Verbrauchsspitzen abdeckt.

Zum Schutz des Grundwassers ist das Wasserschutzgebiet Coesfeld bis September 2022 ausgewiesen worden. Im Jahre 2005 ist aufgrund neuer hydrogeologischer Erkenntnisse die Zone IIIB aufgegeben, die Grenze Zone II im nordwestlichen Bereich an einen Weg angepasst und eine zusätzliche Zone I ausgewiesen worden.

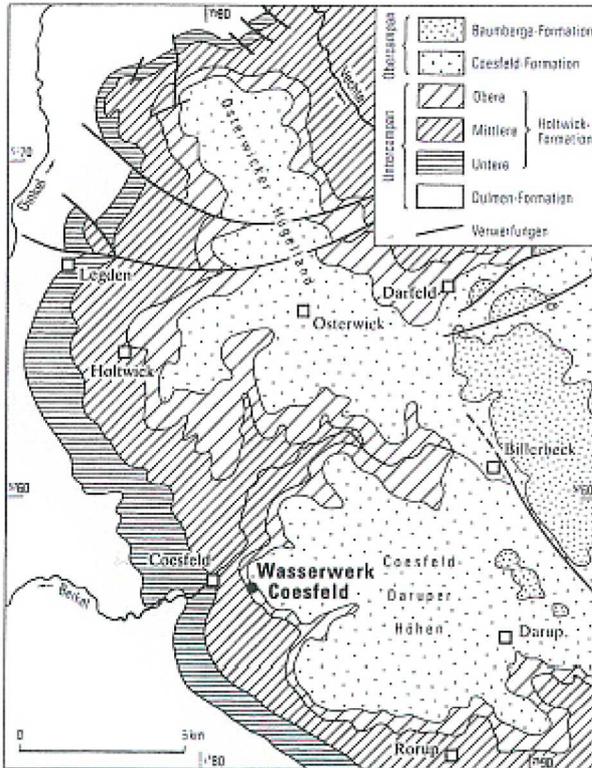


Abb. 1: Geologische Übersichtskarte der Umgebung von Coesfeld mit Lage Wasserwerk aus Gd NRW (2007)

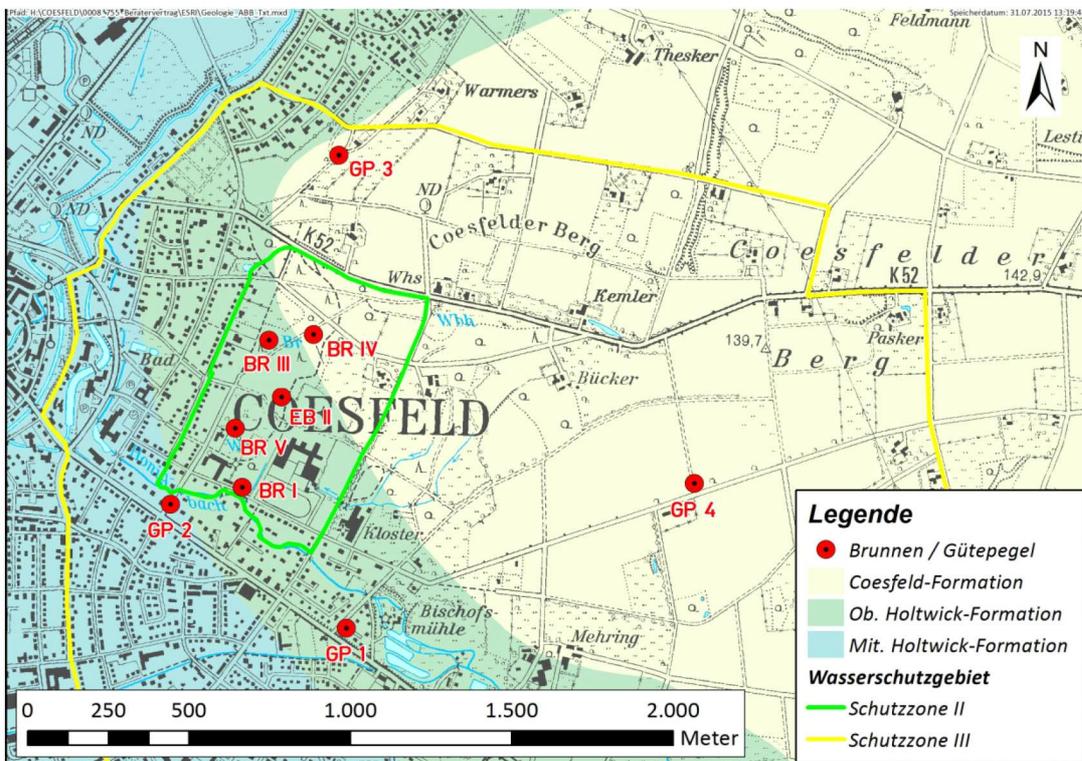


Abb. 2: Geologische Detailkarte, abgeändert nach Gd NRW (2007)

Die Zone II eines Trinkwasserschutzgebietes (Engere Schutzzone) hat die Aufgabe, den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (z.B. Bakterien, Viren, Parasiten, Wurmeier) sowie vor sonstigen Beeinträchtigungen zu gewährleisten, die bei geringer Fließdauer und -strecke zur Wassergewinnungsanlage gefährlich sind (DVGW 2006). Deshalb sollte die Zone II um einen Brunnen so groß sein, dass das genutzte Grundwasser eine Fließzeit von 50 Tagen von der Grenze Zone II zum Brunnen benötigt.

Da es sich in der Fassungsanlage Wasserwerk Coesfeld um einen Kluftgrundwasserleiter mit hohen Fließgeschwindigkeiten handelt, ist für eine Fließzeit von 50 Tagen eine Strecke von mehr als 1.000 m notwendig. Unter diesen Gegebenheiten sollte die Ausdehnung der Zone II auch bei gut schützender Überdeckung zur Wassergewinnungsanlage mindestens 300 m betragen (DVGW 2006). In dem aktuell gültigen Wasserschutzgebiet Coesfeld werden diese Abstände bedingt eingehalten. Beispielsweise ist der von der geplanten Baumaßnahme Kindertagesstätte betroffene Entnahmebrunnen EB I nach Osten hin durch die Grenze der Zone II (Vogelsang) mit einem Abstand von ca. 300 m unter Schutz gestellt. Das Flurstück 524 in der Zone II grenzt an deren südöstlichen Rand.

Mit der Baumaßnahme und dem anschließenden Betrieb der Kindertagesstätte auf dem Flurstück 524 in der Zone II können Gefährdungen für das Grundwasser entstehen, die durch die jetzige landwirtschaftliche Nutzung in der Form nicht gegeben sind.

Im vorliegenden Fall ist durch die geplante Kindertagesstätte in der Zone II eine Gefährdung des Grundwassers in erster Linie durch die Abwasserbeseitigung, Siedlung und Verkehr sowie Eingriffe in den Untergrund (Baumaßnahme mit Zerstörung der schützenden quartären Deckschichten) gegeben (DVGW 2006). Der DVGW weist in seinem zurzeit gültigen technischen Regelwerk darauf hin, dass in der Zone II insbesondere folgende Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge (Ausnahme Maßnahmen zur Sicherung der Wassergewinnung) bezogen auf die geplante Maßnahme „Kindertagesstätte“ in der Regel nicht tragbar sind:

- Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen, Baustelleneinrichtungen
- Ausweisung neuer Baugebiete
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Vom DVGW (2006) liegt eine Auflistung von potenziellen Gefährdungen in Trinkwasserschutzgebieten vor. Danach sind für die Zone II, bezogen auf den geplanten Bau der Kindertagesstätte folgende Einrichtungen/Maßnahmen mit einem sehr hohen Gefährdungspotenzial belegt:

- Bau und Betrieb von Abwasserkanälen und -leitungen
- Ausweisung neuer Baugebiete
- Errichten, Erweitern und Betrieb von baulichen Anlagen mit Eingriffen in den Untergrund (über dem Grundwasser/im Grundwasser)
- Baustelleneinrichtungen, Baustofflager und Wohnunterkünfte für Baustellenbeschäftigte.

Dementsprechend sind in der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Wasserschutzgebiet Coesfeld der Bezirksregierung Münster in der Zone II die Errichtung baulicher Anlagen sowie von Baustellen und Baustofflagern verboten.

Bezüglich der Gefährdung des Grundwassers ist auf eine gutachterliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Münster (PASCALY 1972) hinzuweisen, welche 1968 eine Verkeimung im Entnahmebrunnen EB I aufführt. Der Entnahmebrunnen I weist eine Entfernung zum Flurstück 524

von ca. 230 m auf. Aufgrund der hohen Fließgeschwindigkeiten in dem Kluffgrundwasserleiter erreicht ein Wassertropfen (evtl. mit Keimen oder anderen Schadstoffen verunreinigt), der am Rande der Zone II versickert, innerhalb kürzester Zeit den Brunnen.

Die geplante Errichtung der Kindertagesstätte steht deshalb nicht im Einklang mit dem technischen Regelwerk des DVGW (2006), welches sich mit dem Trinkwasserschutz in Wasserschutzgebieten intensiv auseinandersetzt. Die dort formulierten Maßnahmen und Verbote zum Schutz des Trinkwassers in den Zonen I bis III sind allgemein anerkannt und werden von den Aufsichtsbehörden bei der Ausweisung eines Wasserschutzgebietes berücksichtigt. Dementsprechend sind die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote als wirksame Maßnahmen zum Trinkwasserschutz zu begreifen.

Im Einzelnen stellt eine Baumaßnahme in der Schutzzone II auf einem unverbauten Grundstück im Zustrom der Fassungsanlage eine Einschränkung des Grundwasserschutzes dar. Weiterhin hat der Betrieb der geplanten Kindertagesstätte mit ca. 100 Kindern zur Folge, dass der Verkehr morgens und nachmittags für den An- und Abtransport der Kinder stark zunimmt, wodurch eine zusätzliche dauerhafte Gefährdung des Trinkwassers gegeben ist. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung sind Einrichtungen, die den Zustrom von Menschen fördern, aktuell genehmigungspflichtig; bei der anstehenden Neuausweisung wird diese Situation in der Regel, wie in anderen Wasserschutzgebieten geschehen, mit einem Verbot belegt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass 1993 der geplante Bau eines Altenheimes mit 120 Plätzen auf dem Flurstück 524 aus wasserwirtschaftlichen Gründen vom damaligen StAWA, heute Bezirksregierung Münster, abgelehnt worden war.

Das Wasserwerk Coesfeld, mit dem die Stadtwerke Coesfeld die Grundlast der Trinkwasserversorgung für ihr großes Versorgungsgebiet abdecken, ist somit ein wesentlicher Stützpfeiler zur Bereitstellung eines qualitativ hochwertigen Trinkwassers in ausreichender Menge. Das in wenigen Jahren anstehende Verfahren zur Ausweisung eines neuen Wasserschutzgebietes Coesfeld kann nur erfolgreich durchgeführt werden, wenn die Gefährdungen des Grundwassers so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb sind Eingriffe in die bestehenden Schutzzonen, die die Aufhebung von Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung zur Folge haben, zu vermeiden.

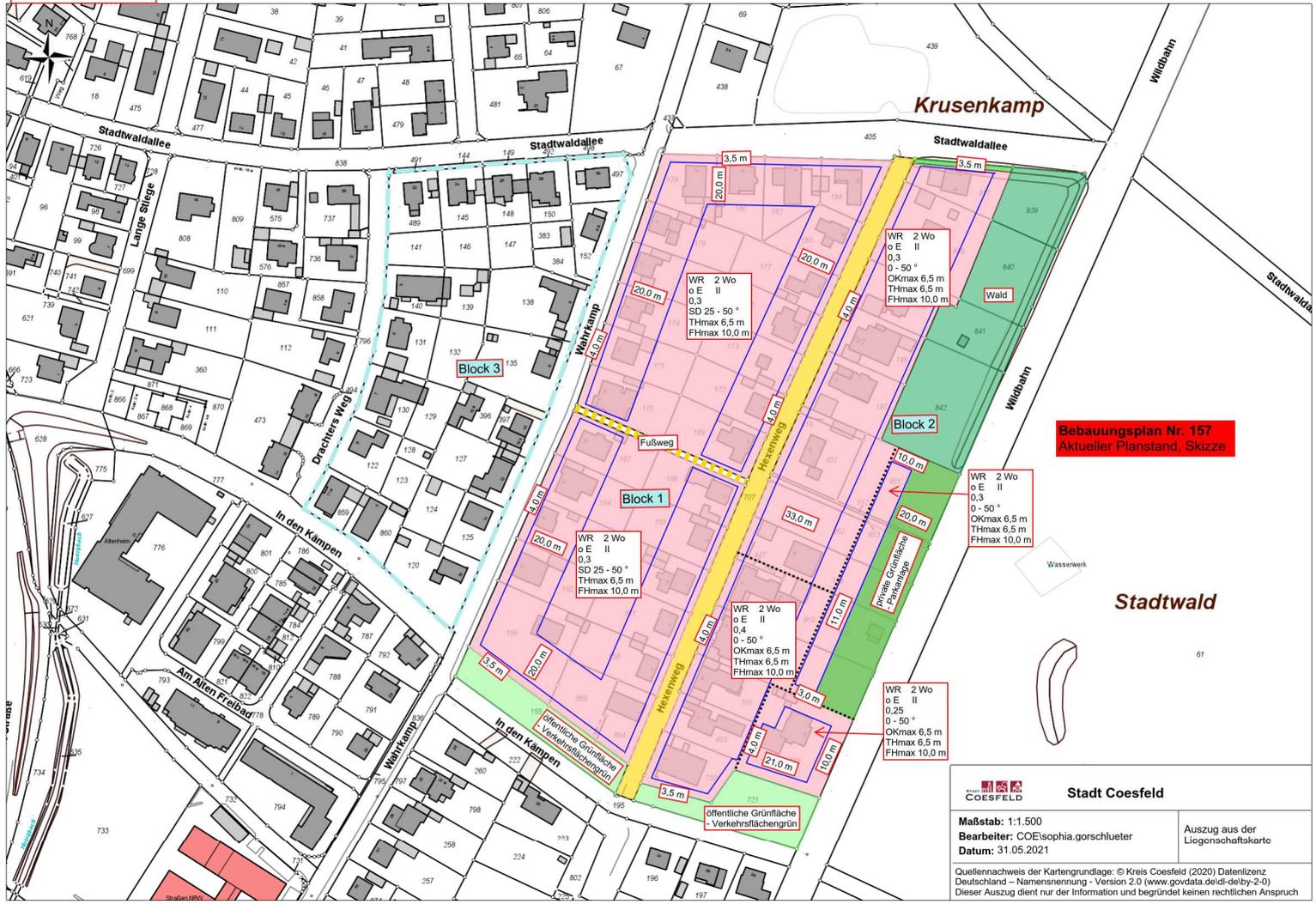
Aufgestellt:

Datteln, 06.02.2017

Dr. Kl

Dr. Kluge





**Bebauungsplan Nr. 157**  
Aktueller Planstand, Skizze

**Stadt Coesfeld**

<p>Maßstab: 1:1.500          Bearbeiter: COE sophia.gorschlueter          Datum: 31.05.2021</p>	<p>Auszug aus der          Liegenschaftskarte</p>
---	---

Quellennachweis der Kartengrundlage: © Kreis Coesfeld (2020) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)  
 Dieser Auszug dient nur der Information und begründet keinen rechtlichen Anspruch



**Per Telefax: 02541/939-7505**  
**Per E-Mail: amtsblatt@coesfeld.de**  
Stadt Coesfeld  
Markt 8  
  
**48653 Coesfeld**



Aktenbezeichnung: \_\_\_\_\_ Auskunft erteilt: \_\_\_\_\_



Sachbearbeiter/-in: \_\_\_\_\_ Datum: 24.05.2023

**Bebauungsplan Nr. 157 „Teilbereich II Wohnquartier  
Hexenweg/Wildbahn“**  
**Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß §  
3 Abs. 2 BauGB**

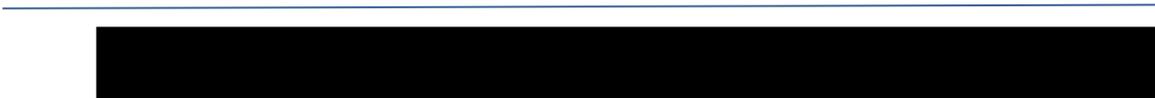
Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit ist Ihnen bekannt, dass ich die rechtlichen Interessen des \_\_\_\_\_ 48653 Coesfeld wahrnehme. Eine auf mich lautende Vollmacht wird rein vorsorglich noch einmal anwaltlich versichert.

Mein Mandant ist Eigentümer des Flurstückes \_\_\_\_\_ Gemarkung Coesfeld. In dieser Funktion erhebe ich die nachfolgenden

### **Einwendungen**

im Zusammenhang mit der oben genannten Bauleitplanung. Hierzu im Einzelnen:



## I.

Das vorgenannte Flurstück grenzt direkt an die Straße „Wildbahn“ an und bildet, umgeben von der vorgenannten Straße, den Straßen „In den Kempen“, „Hexenweg“ „Stadtwaldallee“ einen räumlichen Bereich, der bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Das Flurstück liegt im unbeplanten Innenbereich.

Nach der ursprünglich von der Stadt Coesfeld favorisierten Variante „Block 2-Variante A“ im Rahmen der Bauleitplanung bestand - mit Ausnahme des Flurstückes 715, Flur 19, Gemarkung Coesfeld - die Absicht, der bebaubare Bereich und damit auch die Baugrenze an der ersten Baureihe der Straße „Hexenweg“ zu orientieren.

Nach der öffentlichen Beschlussvorlage 177/2021 vom 02.06.2021 wurden mehrere Beschlussvorlagen aufgeführt. Nach Beschlussvorschlag 6 wäre eine Bebauung unter Vorgabe und Beachtung des Bebauungsplanes dem Grunde nach möglich. Nach dem Beschlussvorschlag 6 (alternativ) wäre eine Bebauung nicht möglich. Nach dem Protokoll der Sitzung entfielen die meisten Stimmen auf den Beschlussvorschlag 6 (alternativ).

Mit Datum vom 11.11.2021 habe ich im Hinblick auf die oben genannte Bauleitplanung für meinen Mandanten einen Hauptantrag, sowie Hilfsanträge im Zusammenhang mit § 24 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.V.m. § 6 der Hauptsatzung der Stadt Coesfeld gestellt.

Nachdem sich der Rat der Stadt Coesfeld erneut mit dem Bebauungsplan befasst hat, erfolgte eine Abänderung der Bauleitplanung. Statt einem einheitlichen Bebauungsplan wurde dieser nunmehr in 2 eigenständige Teilbereiche 1 und 2 aufgeteilt. Die so abgeänderten Aufstellungsbeschlüsse wurden mit Datum vom 18.02.2022 unter Nr. 13/2022 sowie 15/2022 in der Nr. 3 des Amtsblattes der Stadt Coesfeld öffentlich bekannt gemacht. Mit der Änderung der Aufteilung wurde das vorgenannte Vorhabengrundstück meines Mandanten in dem Planbereich mit einbezogen. Die Baugrenze/Baulinie wurde insoweit zugunsten meines Mandanten verschoben.

Am 30.03.2023 hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Coesfeld im Hinblick auf die oben genannte Bauleitplanung den Planbereich abermals abgeändert und nunmehr das Vorhabengrundstück meines Mandanten aus dem bebaubaren Bereich wieder herausgenommen, mithin die Baugrenze/Baulinie so verschoben, dass das Vorhabengrundstück meines Mandanten außerhalb des überbaubaren Bereiches liegt. Gleichzeitig wurde ausweislich der öffentlichen Bekanntmachung die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb der Zeit vom 08.05.2023 bis zum 07.06.2023 Einwendungen im Zusammenhang mit § 3 Abs. 2 BauGB geltend zu machen.

## II.

Mein Mandant ist befugt, Einwendungen zu erheben. Analog zur Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 VwGO gilt hier, dass jede natürliche Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, Einwendungen erheben können. In der planerischen Abwägung sind - neben dem Grundeigentum im Plangebiet - auch die Rechtspositionen und privaten Belange Dritter zu berücksichtigen, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen, jedoch in der Nachbarschaft des Plangebietes liegt und mehr als geringfügigen belastenden Einwirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird. Das in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltene Abwägungsgebot hat nachbarschützenden Charakter auch hinsichtlich planexterner privater Belange, die für die Abwägung erheblich sind. Auch dem "Plannachbarn" steht unter den genannten Voraussetzungen gegenüber der planenden Gemeinde ein Anspruch auf gerechte Abwägung seiner privaten Belange zu (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 04.06.2008 zum Az. 4 BN 13.08-zitiert nach Juris).

## III.

Mein Mandant möchte von dem vorstehenden Recht Gebrauch machen und erhebt innerhalb der vorgenannten Frist die nachfolgenden Einwendungen:

1.

Der Bebauungsplan ist grundlegend formell fehlerhaft. Er hätte nicht im beschleunigten Verfahren nach den §§ 13a, 13b BauGB - ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung - beschlossen werden dürfen. Nach §§ 13a, 13b BauGB können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren beschlossen werden. Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren in das nach § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB dann, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Vorstehendes ist hier im Hinblick auf den angrenzenden Stadtwald der Fall.

Darüber hinaus scheidet eine Anwendbarkeit dann aus, wenn ein ursprünglicher einheitlicher Planbereich "künstlich" in 2 Planbereiche aufgeteilt wird, die dann die Voraussetzungen der §§ 13a, 13b BauGB erfüllen sollen. Hierbei handelt es sich um einen klaren Umgehungstatbestand, der regelmäßig zur Unwirksamkeit beider auf diesem Verfahrensweg aufgestellten Bebauungspläne führt.

2.

Die Bekanntmachung der vorgenannten Bauleitplanung ist verfahrensfehlerhaft. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusam-

menzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2013 zum Az. 4 CN 3.12-zitiert nach Juris).

3.

Dem Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gegen dieses Gebot verstößt ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen der Vollzugsfähigkeit entbehrt und folglich seinen gestalterischen Auftrag verfehlt. Daher ist ein Bebauungsplan unwirksam, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen würden. Dieser Maßstab verlangt als Prognose keine letzte Gewissheit, dass der Vollzug der Regelung unter allen Umständen ausgeschlossen sein wird, sondern die von den konkreten Einzelfallumständen abhängige Prüfung, ob auf der Grundlage der Darlegungen des Planungsträgers in der Planbegründung die Annahme gerechtfertigt ist, dass der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzung realitätsweise umgesetzt werden können (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 24.02.2022 zum Az. 4 BN 49.21-zitiert nach Juris). Gemessen daran fehlt dem Plan die Erforderlichkeit, da, so die Begründung, sich der gesamte Planbereich innerhalb eines Wasserschutzgebietes befindet, der, so die Darlegung, eine Bebaubarkeit ausschließt.

4.

Der Bebauungsplan verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Gemäß der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Einer weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe sind Ziele der Raumordnung nicht zugänglich. Dem für die Festlegung eines Ziels charakteristischen Erfordernis einer abschließenden Abwägung ist genügt, wenn die auf der landesplanerischen Ebene getroffene Planaussage keiner Ergänzung mehr bedarf. Danach ist nach dem derzeitigen Regionalplan eine Ausweisung des hier betroffenen räumlichen Planbereiches nicht vorgesehen.

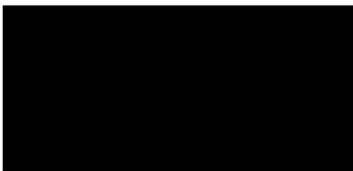
5.

Der Bebauungsplan beruht ferner auf beachtlichen Fehlern bei der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung. Die verfahrensrechtlichen Anforderungen an den Abwägungsvorgang ergeben sich aus § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwä-

gungsmaterial), ermittelt und bewertet werden müssen. Diese Anforderungen decken sich nicht mit denen, die die Rechtsprechung bezogen auf die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, nachdem bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, stellt zudem inhaltliche Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis. Das Abwägungsgebot ist danach verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des eigenen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet.

Durch die fehlende Einbeziehung des Vorhabengrundstückes in die Bauleitplanung fehlt dem Grundstück meines Mandanten die nach dem Bebauungsplan mögliche Bebaubarkeit. Vorstehendes ist im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unberücksichtigt geblieben. Ferner fehlt die Ermittlung der Lärmbeeinträchtigung und hierbei insbesondere die Ermittlung des Verkehrslärms.

Mit freundlichen Grüßen





Coesfeld, den 01.06.23

48653 Coesfeld

**Per Bote**

Stadt Coesfeld  
Markt 8

**48653 Coesfeld**



**Bebauungsplan Nr. 157 "Teilbereich II Wohnquartier  
Hexenweg/Wildbahn";  
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3  
Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorgenannter Angelegenheit weise ich darauf hin, dass ich Eigentümer der Flurstücke [REDACTED] Gemarkung Coesfeld zur Adresse [REDACTED] 48653 Coesfeld bin. Das Grundstück ist bislang mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebaut. Es besteht die Absicht, über die im vorgenannten Bebauungsplan hinausgehenden Bereiche bauliche Anlagen, nämlich Einzelhäuser, zu errichten. Als Eigentümer erhebe ich die nachfolgenden

**Einwendungen**

im Zusammenhang mit der oben genannten Bauleitplanung.  
Hierzu im Einzelnen:

**I.**

Die vorgenannten Flurstücke grenzen direkt an die Straße "Wildbahn" an und bilden, umgeben von der vorgenannten Straße, den Straßen "In den Kämpfen", „Hexenweg" und "Stadtwaldallee" einen räumlichen Bereich, der bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Die Flurstücke liegen im unbeplanten Innenbereich.

Nach der ursprünglich von der Stadt Coesfeld favorisierten Variante „Block 2-Variante A“ im Rahmen der Bauleitplanung bestand - mit Ausnahme des Flurstückes 715, Flur 19, Gemarkung Coesfeld - die Absicht, den bebaubaren Bereich und damit auch die Baugrenze an der ersten Baureihe der Straße "Hexenweg" zu orientieren.

Nach der öffentlichen Beschlussvorlage 177/2021 vom 02.06.2021 wurden mehrere Beschlussvorlagen aufgeführt. Nach Beschlussvorschlag 6 wäre eine Bebauung unter Vorgabe und Beachtung des Bebauungsplans dem Grunde nach auch möglich. Nach dem Beschlussvorschlag 6 (alternativ) wäre eine Bebauung nicht möglich. Nach dem Protokoll der Sitzung entfielen die meisten Stimmen auf den Beschlussvorschlag 6 (alternativ).

Nach erneuter Befassung des Rates der Stadt Coesfeld mit dem Bebauungsplan erfolgte eine Abänderung der Bauleitplanung. Statt einem einheitlichen Bebauungsplan wurde dieser nunmehr in 2 eigenständige Teilbereiche 1 und 2 aufgeteilt. Die so abändernden Aufstellungsbeschlüsse wurden mit Datum vom 18.02.2022 unter Nr. 13/2022 sowie 15/2022 in der Nr. 3 des Amtsblattes der Stadt Coesfeld öffentlich bekannt gemacht. Mit der Änderung der Aufteilung wurde das vorgenannte Vorhabengrundstück in den Planbereich mit einbezogen. Die Baugrenze/Baulinie wurde insoweit verschoben.

Am 30.03.2023 hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Coesfeld im Hinblick auf die oben genannte Bauleitplanung den Planbereich abermals abgeändert und nun das Vorhabengrundstück/die Flurstücke aus dem bebaubaren Bereich wieder herausgenommen, mithin die Baugrenze/Baulinie so verschoben, dass mein Vorhabengrundstück außerhalb des überbaubaren Bereichs liegt. Gleichzeitig wurde ausweislich der öffentlichen Bekanntmachung die Möglichkeit eingeräumt, innerhalb der Zeit vom 08.05. bis zum 07.06.2023 Einwendungen im Zusammenhang mit § 3 Abs. 2 BauGB geltend zu machen.

## **II.**

Ich bin befugt, Einwendungen zu erheben. Analog zur Antragsbefugnis nach § 47 Abs. 2 VwGO gilt hier, dass jede natürliche Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, Einwendungen erheben können. In der planerischen Abwägung sind - neben dem Grundeigentum im Plangebiet - auch die Rechtspositionen und privaten Belange Dritter zu berücksichtigen, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen, jedoch in der Nachbarschaft des Plangebietes liegt und mehr als geringfügigen belastenden

Einwirkungen der durch den Plan ermöglichten Nutzungen ausgesetzt sein wird. Das in § 1 Abs. 7 BauGB enthaltene Abwägungsgebot hat nachbarschützenden Charakter auch hinsichtlich planexterner privater Belange, die für die Abwägung erheblich sind. Auch dem "Plannachbarn" steht unter den genannten Voraussetzungen gegenüber der planenden Gemeinde ein Anspruch auf gerechte Abwägung seiner privaten Belange zu (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 04.06.2008 zum Az. 4 BN 13.08-zitiert nach Juris).

### **III.**

Ferner möchte ich von dem vorstehenden Recht Gebrauch machen und erhebe innerhalb der hierfür vorgesehenen Frist die nachfolgenden Einwendungen:

1.

Der Bebauungsplan ist grundlegend formell fehlerhaft. Er hätte nicht im beschleunigten Verfahren nach den §§ 13a, 13b BauGB - ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung - beschlossen werden dürfen. Nach §§ 13a, 13b BauGB können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren beschlossen werden. Ausgeschlossen ist das beschleunigte Verfahren in das nach § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB dann, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Vorstehendes ist hier im Hinblick auf den angrenzenden Stadtwald der Fall.

Darüber hinaus scheidet eine Anwendbarkeit dann aus, wenn ein ursprünglicher einheitlicher Planbereich "künstlich" in 2 Planbereiche aufgeteilt wird, die dann die Voraussetzungen der §§ 13a, 13b BauGB erfüllen sollen. Hierbei handelt es sich um einen klaren Umgehungstatbestand, der regelmäßig zur Unwirksamkeit beider auf diesem Verfahrensweg aufgestellten Bebauungspläne führt.

2.

Die Bekanntmachung der vorgenannten Bauleitplanung ist verfahrensfehlerhaft. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 18.07.2013 zum Az. 4 CN 3.12-zitiert nach Juris).

3.

Dem Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gegen dieses Gebot verstößt ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen der Vollzugsfähigkeit entbehrt und folglich seinen gestalterischen Auftrag verfehlt. Daher ist ein Bebauungsplan unwirksam, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse tatsächlicher oder rechtlicher Art entgegenstehen würden. Dieser Maßstab verlangt als Prognose keine letzte Gewissheit, dass der Vollzug der Regelung unter allen Umständen ausgeschlossen sein wird, sondern die von den konkreten Einzelfallumständen abhängige Prüfung, ob auf der Grundlage der Darlegungen des Planungsträgers in der Planbegründung die Annahme gerechtfertigt ist, dass der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzung realitätsweise umgesetzt werden können (vergleiche Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 24.02.2022 zum Az. 4 BN 49.21-zitiert nach Juris). Gemessen daran fehlt dem Plan die Erforderlichkeit, da, so die Begründung, sich der gesamte Planbereich innerhalb eines Wasserschutzgebietes befindet, der, so die Darlegung, eine Bebaubarkeit ausschließt.

4.

Der Bebauungsplan verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Gemäß der Begriffsbestimmung des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Einer weiteren Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe sind Ziele der Raumordnung nicht zugänglich. Dem für die Festlegung eines Ziels charakteristischen Erfordernis einer abschließenden Abwägung ist genügt, wenn die auf der landesplanerischen Ebene getroffene Planaussage keiner Ergänzung mehr bedarf. Danach ist nach dem derzeitigen Regionalplan eine Ausweisung des hier betroffenen räumlichen Planbereiches nicht vorgesehen.

5.

Der Bebauungsplan beruht ferner auf beachtlichen Fehlern bei der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung. Die verfahrensrechtlichen Anforderungen an den Abwägungsvorgang ergeben sich aus § 2 Abs. 3 BauGB, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), ermittelt und bewertet werden müssen. Diese Anforderungen decken sich nicht mit denen, die die Rechtsprechung bezogen auf die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus dem Abwägungsgebot des

§ 1 Abs. 7 BauGB entwickelt hat. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, nachdem bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, stellt zudem inhaltliche Anforderungen an den Abwägungsvorgang und an das Abwägungsergebnis. Das Abwägungsgebot ist danach verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtung einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des eigenen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheidet.

Durch die fehlende Einbeziehung meines Vorhabengrundstückes in die Bauleitplanung fehlt meinem Grundstück die nach dem Bebauungsplan mögliche Bebaubarkeit. Vorstehendes ist im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unberücksichtigt geblieben. Ferner fehlt die Ermittlung der Lärmbeeinträchtigung und hierbei insbesondere der Ermittlung des Verkehrslärms.

