

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

60.01 Stadtplanung

60.07 Bauordnung

70.07 Umweltschutz

Datum:

11.08.2022

Beratungsfolge:

Umweltausschuss

Ausschuss für Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

24.08.2022

25.08.2022

Vorberatung

Entscheidung

## **Bebauungsplan Nr. 157 "Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg / Wildbahn" - Befreiungspraxis in der Wasserschutzzone II - Weiteres Vorgehen**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Es wird beschlossen, die Eigentümer:innen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 Teilbereich II über die Ergebnisse der Abstimmungen mit den Wasserbehörden und das weitere Vorgehen in dem Plangebiet zu informieren.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Es wird beschlossen für den Teilbereich II „Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ lediglich noch einen einfachen Textbebauungsplan zu erarbeiten, der die maximale Anzahl an zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf zwei beschränkt. Alle weiteren Kriterien zu Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich weiterhin am § 34 BauGB, sofern die Untere Wasserbehörde zuvor eine Befreiung zu einem Bauvorhaben, auch für nicht genehmigungspflichtige, erteilt hat.

### **Sachverhalt:**

Um städtebauliche Fehlentwicklungen in einem Ein- bis Zweifamilienhausquartier am Rande Coesfelder Berg zu vermeiden, entschied der Rat der Stadt Coesfeld auf Antrag von Eigentümer:innen im Gebiet am 27.02.2020 für das Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Wildbahn, Stadtwaldallee und In den Kämpen einen Bebauungsplan Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/ Hexenweg“ aufzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen.

Am 17.02.2022 wurde das Gebiet in zwei Teilbereiche gegliedert: BP 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und BP 157 „Teilbereich II Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“. Der Bebauungsplan zum Teilbereich II des Nr. 157 wurde mit Beschluss vom 17.02.2022 herausgeteilt, weil sich Ziele des Bebauungsplanes – analog denen des Teil I Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise, ergänzt um den besonders schützenswerte Baumbestand entlang der Wildbahn als prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes sowie der städtebaulich bedeutsame Übergang in den Außenbereich – mit den Belangen den Wasserschutzes überlagerten. Denn im Rahmen der

frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, hier die Wasserbehörden des Kreises Coesfeld und der Bezirksregierung, wurde eine absehbar komplexe Rechtslage deutlich, die nicht mit dem Verfahren des Teil I kompatibel schien, mindestens aber das Fortkommen des Teil I verzögern würde.

Die Grundstücke im Teilbereich II des Bebauungsplans Nr. 157 liegen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem Wasserwerk in der Wasserschutzzone II. Gemäß § 5 der Wasserschutzgebietsverordnung Coesfeld (WSGVO) von 1982 bedeutet dies ein grundsätzliches Bauverbot. Jede „bauliche Anlage“ (Hauptgebäude, Anbau, Garage, Zufahrt, (überdachter) Stellplatz, Zuwegung, Nebenanlage, Terrasse etc.) bedarf einer wasserrechtlichen Befreiung. Rechtmäßig errichtete Gebäude und bauliche Anlagen, d.h. für die eine Befreiung vorliegt, genießen Bestandsschutz. Die Bauten auf der Ostseite Hexenweg und an der Wildbahn sind aufgrund von Befreiungen nach § 10 der WSGVO zugelassen worden. Seit einigen Jahren wird dem Grundwasser- und Trinkwasserschutz aber eine größere Relevanz zugemessen. Die WSGVO wird heute von den Unteren und Oberen Wasserbehörden rechtlich weitaus enger ausgelegt. Die Befreiungspraxis der Vergangenheit ist nach der aktuellen Rechtsauslegung nicht mehr möglich. Dies haben die Untere wie die Obere Wasserbehörde im Rahmen einer Behördenbeteiligung klargestellt.

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet wurden vor Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Da Baugenehmigungen gem. § 74 Abs. 1 BauO NRW nur erteilt werden dürfen, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen, ist ein Bauvorhaben nicht nur auf seine Übereinstimmung mit dem Bauplanungsrecht (hier: mit § 34 BauGB), sondern auch auf seine Übereinstimmung mit allen anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu prüfen. Scheidet aus wasserrechtlichen Gründen die Erteilung einer Baugenehmigung aus, kann sich das Eigentümerinteresse an einer umfänglichen Baumöglichkeit auf dem gesamten Grundstück nicht gegen wasserrechtliche Belange im Wege der Abwägung durchsetzen – das Wasserrecht steht über dem Bauplanungsrecht. Weitere Versiegelungen und eine höhere Dichte sind durch die WSGVO ausgeschlossen.

Geht man im Wesentlichen vom aktiven Bestandsschutz in dem Plangebiet aus. Aktiver Bestandsschutz bedeutet, dass eine Sanierung/Modernisierung, ein gewisser Aus- und Umbau eines durch Befreiung genehmigten bestehenden Gebäuden möglich ist, da die Belange der Grundwassergewinnung und des Grundwasserschutzes gewährleistet sind. Gleiches gilt für bauliche Nebenanlagen und Freianlagen. Gilt aktiver Bestandsschutz ist einziger aus Sicht der Verwaltung noch denkbarer Fall, der einen Steuerungsbedarf in dem Bereich auslösen könnte und für den ein Bebauungsplan weiterverfolgt werden sollte, die Umnutzung eines größeren Wohnhauses durch Aufteilung in kleinere Wohnungen ohne bauliche Erweiterung, z.B. statt 1 demnächst 3 oder 4 Wohneinheiten. An den zusätzlich nachzuweisenden Stellplätzen wird eine solche Umnutzung dann nicht scheitern, wenn aus diesem Grundstück bereits 3 oder 4 Stellplätze genehmigt sind. Das ist in einigen Fällen so.

Eine Abbildung von künftigen Bauvorhaben auf Basis der Auslegung der Wasserschutzgebietsverordnung in Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans ist nach Rücksprache mit Unterer und Oberer Wasserbehörde nicht möglich. Ein Bebauungsplan stellt immer eine gewisse generalisierende Betrachtung dar. Diese kann aber naturgemäß die Befreiung von den Verboten einer Wasserschutzgebietsverordnung nicht sachgerecht abbilden, da Befreiungen immer an die Würdigung der individuell vorzutragenden Befreiungsgründe anknüpft. Die Wasserbehörden wie die Verwaltung plädieren für ein Belassen des Bauplanungsrechts nach § 34 BauGB. Um jedoch den Interessen der Eigentümer:innen in dem Plangebiet Wahrkamp/Hexenweg und der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung zu tragen, sollte lediglich ein einfacher (Text-)Bebauungsplan erarbeitet werden: Mit der Regelung von

maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude kann der Gebietscharakter als Ein- und Zweifamilienhausgebiet gewahrt werden. Weitere Regelungen sind nicht erforderlich.

In mehreren intensiven Gesprächen mit Unterer und Oberer Wasserbehörde wurde ein erster Orientierungsrahmen mit einer Auflistung möglicher Bauvorhaben und der Wahrscheinlichkeit für eine Befreiung von den Verboten der WSGVO erarbeitet. Es handelt sich um keinen rechtsverbindlichen Bewertungsrahmen, aus dem sich Ansprüche auf eine bestimmte Entscheidung der zuständigen Behörde ableiten lassen. Die zuständige Behörde entscheidet im jeweiligen Einzelfall auf der Grundlage der in der WSGVO genannten Befreiungstatbestände unter Würdigung der im Einzelfall vorliegenden Befreiungsgründe. Auch bei der Kategorie „Befreiung wird nicht erteilt“ besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf Befreiung von den Verboten der WSGVO bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Coesfeld zu stellen. Dieser Antrag ist allerdings nicht erfolgsversprechend. Für jeden Befreiungsantrag wird eine Gebühr von 300 Euro erhoben. Befreiungsanträge sind ggf. auch für nicht genehmigungspflichtige bauliche Anlagen oder Veränderungen im Gelände erforderlich. Nur mit vorliegenden Befreiungsbescheid der Unteren Wasserbehörde ist künftig die Antragstellung von genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Coesfeld sinnvoll.

Der Orientierungsrahmen für die Eigentümer:innen in dem Plangebiet und das weitere Vorgehen des Bebauungsplanverfahrens sollen zunächst mit den Eigentümer:innen im Plangebiet besprochen werden.

Dann soll die Datei als Orientierung in der Bauaufsicht vorliegen und für Eigentümer im Gebiet der Wasserschutzzone II, die noch über das Plangebiet des BP 157 Teilbereich II hinausreicht, öffentlich zugänglich sein. Diese dürfte somit insbesondere für die weiteren Eigentümer:innen von Grundstücken in der Wasserschutzzone II (z.B. Burenstock, Gerlever Weg) von Interesse sein.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich Teilbereich II

Anlage 2: Übersichtskarte Wasserschutzgebiet Coesfeld

Anlage 3: Orientierungsrahmen Befreiungen WSGVO