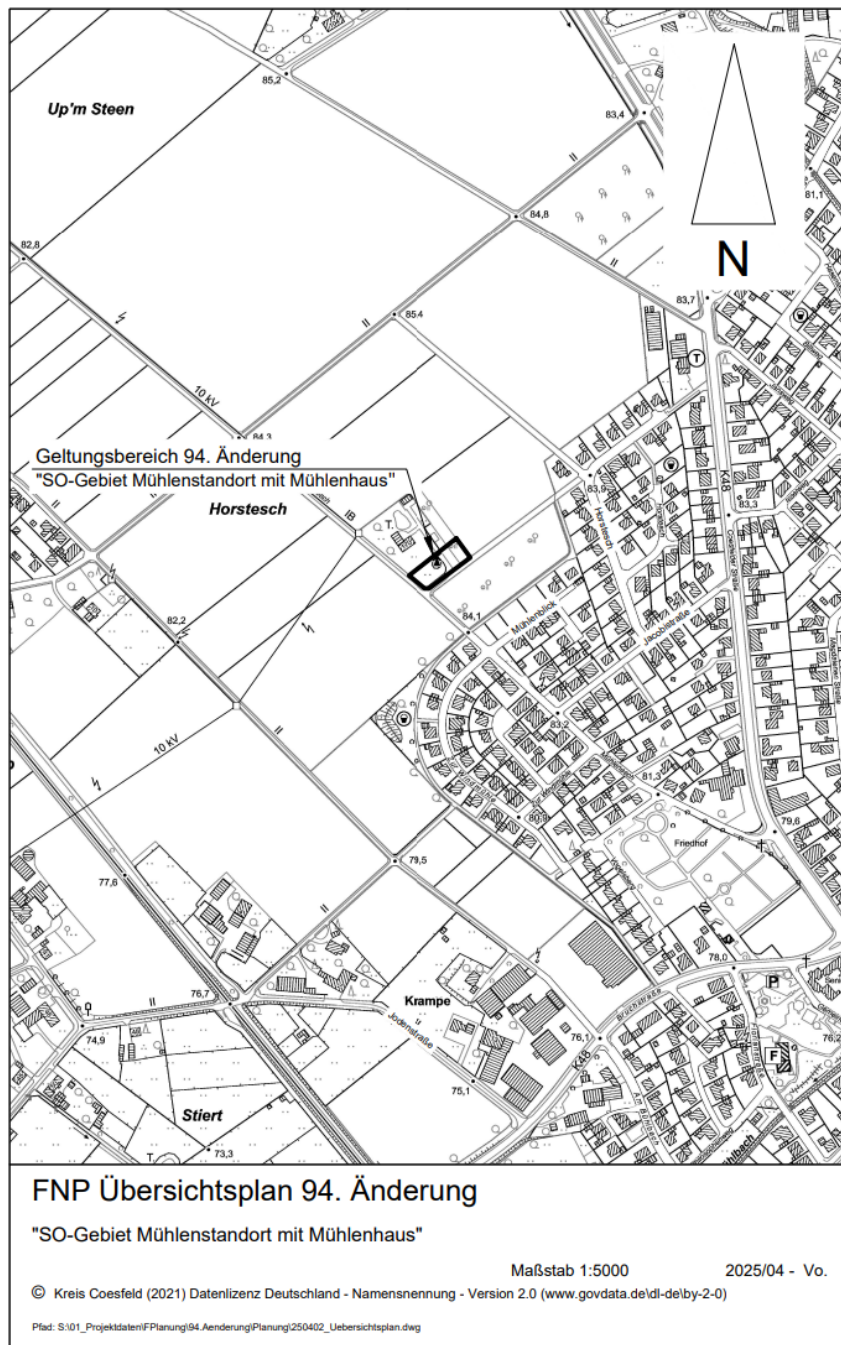


# 94. Änderung des Flächennutzungsplans „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“

## Begründung



Verfahrensstand:

Entwurf zur Veröffentlichung gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

**INHALT**

<b>1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1 Änderungsbereich.....	3
1.2 Planungsanlass und Ziel.....	4
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> .....	<b>4</b>
2.1 Regionalplan.....	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Landschaftsplan.....	6
2.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche.....	6
2.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH).....	6
2.6 EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur.....	7
2.7 Planverfahren.....	8
<b>3. ÄNDERUNG VON „FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT“ IN SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „SO-GEBIET MÜHLE LETTE MIT BACK- UND GEMEINSCHAFTSHAUS“</b> .....	<b>9</b>
<b>4. ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>5. PLANUNGSALTERNATIVEN</b> .....	<b>9</b>
<b>6. UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>10</b>
6.1 Biotop- und Artenschutz.....	10
6.2 Natura 2000-Gebiete.....	11
6.3 Wasserwirtschaftliche Belange.....	11
6.4 Forstliche Belange.....	11
6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung.....	12
6.6 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....	12
6.7 Immissionsschutz.....	13
<b>7. SONSTIGE BELANGE</b> .....	<b>13</b>
7.1 Altlasten.....	13
7.2 Kampfmittel.....	13
7.3 Denkmalschutz.....	14
7.4 Bergbau.....	14
7.5 Richtfunk.....	14
7.6 Löschwasserversorgung.....	14
<b>8. UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>

## 1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 1.1 Änderungsbereich

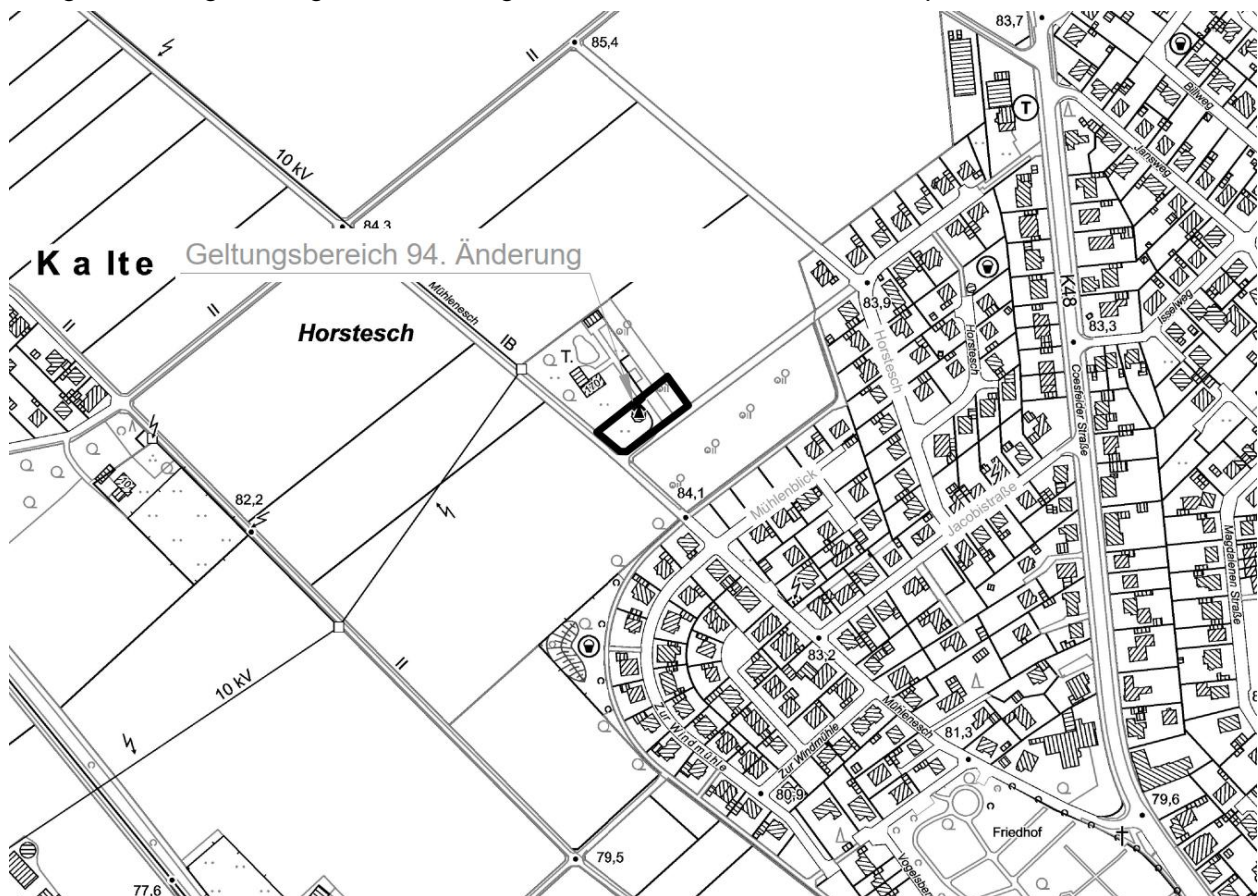
Der knapp 0,2 ha große Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Lette der Stadt Coesfeld, in fußläufiger Entfernung zum Siedlungsrand und östlich der Straße Mühlensch.

Der Änderungsbereich besteht aus dem Flurstück Gemarkung Coesfeld-Lette, Flur 6, Flurstück 476.

Die derzeitige Fläche des Mühlenstandortes stellt sich überwiegend als eingezäunte Grünfläche dar. Mittig im Änderungsbereich befindet sich die denkmalgeschützte Kappenwindmühle von Lette, nordöstlich davon befindet sich eine wassergebundene Wegedecke die als Zufahrt zum Grundstück Mühlensch 170 dient. Gehölze beschränken sich auf eine begleitende Hecke entlang der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereichs sowie auf den nordöstlichen Änderungsbereich mit Sträuchern und vereinzelt Obstbäumen.

Nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ein denkmalgeschütztes Wohnhaus. Im Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Südwestlich des Plangebiets verläuft die Straße Mühlensch.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs kann dem Übersichtsplan entnommen werden.



Auszug Liegenschaftskarte (Änderungsbereich ist schwarz umrandet hervorgehoben), o.M.

© Kreis Coesfeld (2022) Datenlizenz Deutschland – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

## 1.2 Planungsanlass und Ziel

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den bestehenden Mühlenstandort zu sichern sowie die Mühle in ihrer Funktion zu erhalten und mit der Neuerrichtung eines angrenzenden Back- und Gemeinschaftshaus weiter zu entwickeln. Hierfür muss die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden.

Der Windmühle kommt als Wahrzeichen von Lette eine herausragende städtebauliche Bedeutung für den Coesfelder Ortsteil zu. Die im Außenbereich von Lette gelegene von 1813 stammende Windmühle ist ein eingetragenes Baudenkmal. Die Windmühle weist erheblichen Sanierungsbedarf auf. Evident wird dieser Umstand durch die bereits 1969 ausgeführte Sanierung, die im Zuge der Auszeichnung der Mühle als Wahrzeichen vorgenommen wurde. Diese war jedoch nicht adäquat um die Instandhaltung der Mühle nachhaltig zu sichern und langfristig erlebbar zu machen.

Da der Mühlenbetrieb alleine keine kontinuierliche Instandhaltung und dauerhaften Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes gewährleistet, soll mit dem neuen Vorhaben der Mühlenstandort gestärkt und der Erhalt des Baudenkmals in Kombination mit dem Back- und Gemeinschaftshaus (von Mehlproduktion, Verkauf und Weiterverarbeitung) gesichert werden. Angrenzend zur Mühle ist die Errichtung eines Back- und Gemeinschaftshauses geplant, an das besondere baurechtliche, denkmalpflegerische und kulturlandschaftliche Anforderungen gestellt werden. Im gleichen Zuge wird die Sanierung der denkmalgeschützten Kappenwindmühle vorgenommen.

Insgesamt sollen Personengruppen von etwa 30-35 Personen, vornehmlich Kindergarten- und Schulklassen, an der Mehl- und Backwarenfertigung vom Korn zum Mehl bis zum Brot teilnehmen können. Zu diesem Zweck, soll das neue eingeschossige nicht unterkellerte Back- und Gemeinschaftshaus auch entwurflich im unmittelbaren Bezug zur Mühle stehen. Dieser Umstand soll z.B. durch eine niedrige Bauhöhe, die Position und die Ausrichtung des Gebäudes gewährleistet und erfüllt damit die erforderliche bauliche Zurückhaltung in direkter Nachbarschaft des Baudenkmals. Über das neue Back- und Gemeinschaftshaus hinaus sollen notwendige Stellplätze für die Besucher der Mühle in dem Änderungsbereich entstehen.

## 2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Regionalplan

Gemäß § 1(4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Im gültigen Regionalplan Münsterland 2025 befindet sich der Änderungsbereich im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) und liegt fußläufig zum Allgemeinen Siedlungsbereich Lette. Im Osten grenzt die Fläche an eine ASB-Potenzialfläche an.

Gemäß dem landesplanerischen Ziel (Ziel 3-1 LEP NRW) ist die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen zu gestalten sowie in Verbindung mit dem Grundsatz 3-3 LEP NRW Historische Stadtkerne, Denkmäler und andere kulturlandschaftlich wertvolle Gegebenheiten zu bewahren und dem Grundsatz II.3-1 Abs.1 Regionalplan Münsterland, die Kulturhistorisch charakteristische Siedlungs- und Freiraumstrukturen, die das Orts-

### 94. Änderung des Flächennutzungsplans „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“

---

und Landschaftsbild in besonderer Weise bestimmen bzw. durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufgewertet werden können, sollen planerisch gesichert und in ihrer Funktion erhalten und entwickelt werden.

Durch die Bauleitplanung wird der Mühlenstandort gesichert und trägt damit zum Erhalt der Kulturlandschaft bei. Dieser kann aber auf Dauer nur durch eine adäquate Nutzung erhalten werden, weshalb eine behutsame Weiterentwicklung des Mühlenstandortes mit einem Back- und Gemeinschaftshaus verfolgt wird. Zur Sicherung der Windmühle werden die Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Baugenehmigungsverfahren in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde besprochen.

Der Mühlenstandort liegt in der Kulturlandschaft „Kernmünsterland“, direkt angrenzend zur Kulturlandschaft „Westmünsterland“. Charakteristisch für das Kernmünsterland sind u.a. die erhaltenen historischen Wind- und Wassermühlen als vorindustrielle Gewerberelikte. Die Windmühle in Coesfeld-Lette ist im Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag<sup>1</sup> zum Regionalplan als Raumwirksame und kulturlandschaftsprägendes Objekt der Denkmalpflege aufgeführt (Nr. 184). Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen den Mühlenstandort weiter zu entwickeln, sodass die Mühle erhalten bleiben kann und sich wirtschaftlich trägt. Damit trägt die Änderung zur Sicherung des Baudenkmals und zum Erhalt der Kulturlandschaft bei.

Gemäß Ziel IV.1-1 des Regionalplans Münsterland sind die im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche des Plangebiets Vorbehaltsgebiete. Als Vorbehaltsgebiet ist den Freiraumbelangen im AFAB bei der Abwägung mit konkurrierenden Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Die Windmühle hat ihren Standort im Freiraum und ist Bestandteil der Kulturlandschaft. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Mühlenstandortes kann nur an diesem Standort erfolgen. Damit das geplante Konzept von Back- und Gemeinschaftshaus in Kombination mit dem Mühlenbetrieb funktioniert und die Produktion von Getreide, über Mehl zu Brot veranschaulicht werden kann, muss dieses in unmittelbarer Nähe zur Mühle errichtet werden.

Im Hinblick auf das Ziel IV.1-1 und dem Grundsatz IV.3-1 („Mit dem Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.“), ist der Geltungsbereich der Änderung auf das direkte Umfeld der bestehenden Mühle beschränkt worden.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Windmühle ist nachrichtlich als Baudenkmal dargestellt.

Die unmittelbar nördlich, östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen werden als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nordwestlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Wohnhaus das ebenfalls als Baudenkmal nachrichtlich dargestellt ist. Außerdem wird westlich des Änderungsbereiches in ca. 450 m Entfernung eine Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt.

---

<sup>1</sup> Landschaftsverband Westfalen-Lippe (korrigierte Fassung 2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland Regierungsbezirk Münster. [http://www.lwl.org/302a-down-load/PDF/kulturlandschaft/KuLaReg\\_MSLand\\_Korrektur\\_neuWEB.pdf](http://www.lwl.org/302a-down-load/PDF/kulturlandschaft/KuLaReg_MSLand_Korrektur_neuWEB.pdf) (Zugriff am: 23.07.2025)

**94. Änderung des Flächennutzungsplans „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“**

---

Bei dem Vorhaben handelt es sich nach § 35 Abs. 2 um ein sonstiges Vorhaben, dass im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Dem Vorhaben steht die Darstellung des Flächennutzungsplanes entgegen. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der angestrebten Nutzung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“ erforderlich.

### **2.3 Landschaftsplan**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsplanes Coesfelder Heide – Flamschen. Der Bereich ist kein Teil eines Schutzgebietes (LSG, NSG, FFH), noch schließt er direkt an ein Schutzgebiet an.

### **2.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche**

Durch die Planung werden keine der in § 20 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufgeführten Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark, Naturdenkmal oder geschützter Landschaftsbestandteile) berührt.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Hohe Mark – Westmünsterland (NTP-007).

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in 650 m Entfernung das schutzwürdige Biotop BK-4009-0018 „Bühlbach am Letter Berg“. Schutzziel des Biotops ist der Erhalt und die Entwicklung eines durchgängigen Fließgewässers als wichtiges Vernetzungselement und Lebensraum. Südwestlich in 900 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich das schutzwürdige Biotop BK-4109-0032 „Regenrückhaltebecken am Mühlenbach bei Lette“. Schutzziel des Biotops ist der Erhalt und die Entwicklung eines strukturreichen Feucht-Lebensraumes mit einem naturnahen Bachabschnitt und feuchten Hochstaudenfluren. Aufgrund der Entfernung zu beiden Biotopen und der räumlichen Unterbrechungen durch die Coesfelder Straße bzw. Bahngleise (Dortmund-Enschede) sind keine Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten.

### **2.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH). Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird im Folgenden dargestellt.

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten, vorläufigen und / oder gesicherten Überschwemmungsgebiet. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt. Das Plangebiet und

**94. Änderung des Flächennutzungsplans „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“**

---

sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Coesfeld, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im direkten Einflussgebiet von Risikogewässern.<sup>2</sup>

Die Prüfung des Hochwasserrisikos<sup>3</sup> gemäß Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass für das Plangebiet kein signifikantes Hochwasserrisiko (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) besteht. Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) hat ergeben, dass Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden, etwa deckungsgleich mit den o.g. Risikogebieten in ausreichender Entfernung liegen. Selbst bei Betrachtung des Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ 500) ist keine Hochwassergefahr oder -risiko verzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Wasserschutzgebiete Coesfelds, so dass negative Auswirkungen von Hochwassern auf die Trinkwasserversorgung, insbesondere auf Anlagen der Trinkwasserversorgung, nicht entstehen. Da für das Plangebiet kein Hochwasserrisiko besteht, sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen<sup>4</sup> weist für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) im südwestlichen und im östlichen Teilbereich des Plangebietes Wasserhöhen von 10 cm bis < 30 cm. Für „extremen Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) werden in den gleichen Teilbereich des Plangebietes Wasserhöhen von 10 cm bis < 30 cm ausgewiesen. Die vom extremen Starkregen betroffenen Teilbereiche sind im südwestlichen Teil nur marginal größer, der östliche Teilbereich ist bei extremen Starkregen etwas mehr betroffen, als bei einem seltenen Starkregen. Fließwege sind in der Starkregenhinweiskarte nicht dargestellt.

Konkrete Entwässerungsmaßnahmen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, sondern in den nachgelagerten Ebenen (Bebauungsplan, Baugenehmigung) berücksichtigt werden.

## **2.6 EU-Verordnung zur Wiederherstellung der Natur**

Die EU hat mit der Verordnung (EU) 2024/1991 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. Juni 2024 über die Wiederherstellung der Natur und zur Änderung der Verordnung (EU) 2022/869 die sog. Wiederherstellungsverordnung beschlossen, welche der Sicherstellung der langfristigen und nachhaltigen Erholung der biologischen Vielfalt und Widerstandsfähigkeit von Ökosystemen im europäischen Hoheitsgebiet dient. Sie leistet damit zudem einen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele der EU. Sie umfasst, anders als andere naturschutzbezogene Verordnungen, Land-, Küsten und Süßwasserökosysteme, Meeresgebiete, Stadträume, Landwirtschaftsflächen und Wälder zugleich. Bis 2050 sollen hierbei alle Ökosysteme, die der Wiederherstellung bedürfen, abgedeckt sein.

---

<sup>2</sup> Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Dezember 2021): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Coesfeld. Online unter: [https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm\\_nrw\\_steckbrief\\_coesfeld.pdf](https://www.flussgebiete.nrw.de/system/files/atoms/files/hwrm_nrw_steckbrief_coesfeld.pdf) (Zugriff: Mai 2025)

<sup>3</sup> Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Gefahren- und Risikokarten Berkel System. Online unter: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de> (Zugriff: Mai 2025)

<sup>4</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de> (Zugriff am: Mai 2025)

**94. Änderung des Flächennutzungsplans „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“**

„Wiederherstellung“ bezeichnet den Prozess der aktiven oder passiven Unterstützung der Erholung eines Ökosystems zur Verbesserung seiner Struktur und Funktionen mit dem Ziel, die biologische Vielfalt und die Widerstandsfähigkeit der Ökosysteme zu erhalten oder zu verbessern, indem eine Fläche eines Lebensraumtyps auf einen guten Zustand gebracht wird.

Privatpersonen sowie Gemeinden als Träger der Bauleitplanung oder Träger der Regionalplanung sind keine Adressaten der Verordnung, sodass sich keine unmittelbaren Handlungspflichten für genannte Vorhaben- bzw. Planungsträger ergeben. Die Verantwortung für die Konkretisierung der Wiederherstellungspflichten liegt damit weitestgehend aufseiten der Mitgliedstaaten. Zentrales Umsetzungsinstrument ist der nationale Wiederherstellungsplan, welcher die Umsetzung der Wiederherstellungsverordnung steuert. Bis zum 1. September 2027 soll der erste nationale Wiederherstellungsplan veröffentlicht werden, sodass aktuell keine konkreten Maßnahmen zur Umsetzung der Wiederherstellungsverordnung vorliegen. Dennoch werden bis zum Eintritt des nationalen Wiederherstellungsplans und der sich daraus ergebenden Maßnahmen die üblichen Regelungen und Vorgehensweisen angewandt, um bestmöglich auf naturschutzrechtliche Belange zu reagieren.

**2.7 Planverfahren**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld bedarf der Anpassung der Darstellung an die beabsichtigte Planung zur Sicherung des Mühlenstandortes mit Back- und Gemeinschaftshaus. Die Darstellung soll von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“ geändert werden.

Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange werden in einem zweistufigen Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB an der Flächennutzungsplanänderung beteiligt.

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Änderungsbeschluss	10.07.2025
Bekanntmachung Änderungsbeschluss	19.12.2025
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	22.12.2025 bis einschl. 29.01.2026
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	22.12.2025 bis einschl. 29.01.2026
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB	
Feststellungsbeschluss	

Rechtswirksamkeit	
-------------------	--

### 3. ÄNDERUNG VON „FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT“ IN SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „SO-GEBIET MÜHLE LETTE MIT BACK- UND GEMEINSCHAFTSHAUS“

Vor dem Hintergrund der Sicherung des Mühlenstandortes und dem Bau eines Back- und Gemeinschaftshauses, wird zur planungsrechtlichen Vorbereitung der angestrebten Nutzung die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“ erforderlich.

### 4. ERSCHLIESSUNG UND ENTWÄSSERUNG

Der Änderungsbereich wird von der Straße Mühlensch erschlossen. Der Anschluss für den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Nähe zur Bahnhofstetelle Lette in etwa 1,3 km Entfernung gegeben. Die nächstgelegene Bürgerbushaltestelle Edeka/Bruchstraße ist fußläufig in 600 m zu erreichen.

Eine Versorgung mit Strom und Wasser sind über die in der Straße Mühlensch befindlichen Leitungssysteme möglich. Derzeit wird die Mühle nur mit Niederspannung versorgt.

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers ist nach den Auswertungen der durchgeführten Untersuchungen durch das Ingenieurbüro GeoConsult über eine flächenhafte Versickerung im Plangebiet gut umsetzbar. Die mittlere bemessungsrelevante Infiltrationsrate kann mit  $k_i = 2,5 \cdot 10^{-6}$  m/s beziffert werden. Zentrale Versickerungsanlagen werden zur Vermeidung langer Einstauzeiten und zur Minimierung der Gefahr von Überstauereignisse erfahrungsgemäß in großen Dimensionen auszuführen sein. Die genaue Dimensionierung der Entwässerungsanlagen wird durch die Fachplanungen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erörtert. Für die weiteren Planungen von Versickerungsanlagen sind die Maßgaben des DWA-Arbeitsblattes A-138-1 maßgebend zu berücksichtigen.

Ein Antrag auf Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist bei der Unteren Wasserbehörde Kreis Coesfeld zu stellen. Die Versickerungsanlagen sind durch den Grundstückseigentümer zu errichten und dauerhaft zu betreiben.

Die anfallenden Siedlungsabfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Entsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Coesfeld konzessioniertes Unternehmen.

Die planungsrechtliche Erschließung (Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung mit Energie, Wasser und Abfall) ist somit gesichert.

### 5. PLANUNGALTERNATIVEN

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des Mühlenstandortes geschaffen. Um die denkmalgeschützte Mühle und ihren Erhalt langfristig zu sichern ist die Weiterentwicklung des Standortes erforderlich.

**94. Änderung des Flächennutzungsplans „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“**

---

Die Ausweisung als SO-Gebiet an genau diesem Standort ist ausschließlich dort sinnvoll, da nur hier die Voraussetzungen für den Erhalt und die nachhaltige Nutzung der Mühle, mit der Errichtung eines Back- und Gemeinschaftshauses, gegeben sind. Für die Umsetzung ist ein Eingriff in die Grünfläche notwendig.

Durch die Weiterentwicklung wird ein geeigneter Nutzungsrahmen geschaffen die Windmühle zu erhalten und gleichzeitig eine sinnvolle Nutzung zu ermöglichen, die die kulturelle Bedeutung des Mühlenstandortes unterstreicht und in das gesellschaftliche Bewusstsein rückt. Die angestrebte Planung trägt somit wesentlich dazu bei, die Ziele des Denkmalschutzes und der nachhaltigen Entwicklung im Sinne des Regionalplans Münsterland zu fördern.

Ohne diese Planung (Nullvariante) bliebe es bei der Nutzung als Grünfläche mit Sträuchern und vereinzelt Obstbäumen und auch eine anderweitige Nutzung, beispielsweise als landwirtschaftliche Fläche, würde nicht zum nachhaltigen und ökonomischen Erhalt der Windmühle beitragen.

Für den Mühlenstandort besteht daher keine anderweitige Planungsmöglichkeit die mit geringeren städtebaulichen oder ökologischen Auswirkungen verbunden wäre.

## **6. UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht<sup>5</sup> verwiesen.

Der Umweltbericht gelangt zu dem Ergebnis, dass die derzeit absehbaren Konflikte, die durch die Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden, durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des nachgeschalteten Genehmigungsverfahrens vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden können<sup>6</sup>.

### **6.1 Biotop- und Artenschutz**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer übersichtlichen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können. Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten. Die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld und die Ausweisung eines Sondergebiets „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“ bei Beachtung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen im nachgelagerten Genehmigungsverfahren,

- Gehölzfällung im Winter, also nur vom 01.10 bis zum 28/29.02.

---

<sup>5</sup> Umweltbericht zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld. öKon GmbH. Münster. xx.xx.2025.

<sup>6</sup> Ebd.

**94. Änderung des Flächennutzungsplans „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“**

---

- Ökologische Baubegleitung bei Renovierungsarbeiten an der Mühle
- Keine nächtliche Anstrahlung der Mühle,

keine baulichen Eingriffe / bauliche Aktivitäten ermöglicht, bei denen es zu einem Auslösen der Verbotsbestände des § 44 BNatSchG kommt<sup>7</sup>. Ebenso ist der bei Umsetzung der geplanten Mühlenanierung und Erweiterung der zu erwartende Gehölz- und Biotopwertverlust im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu kompensieren.

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet die Planung vor. Sie führt hier zu keinen allgemein verbindlichen Baurechten, die zu Handlungen (Eingriffen) führen, von denen geschützte Arten betroffen sind.

### **6.2 Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet, konkret ein Naturschutzgebiet – Gebiet „Letter Bruch“ (NW-COE-021) ist 1,6 km südlich des Plangebietes entfernt. Ein Flora-Fauna-Habitat (FFH) – Gebiet „Roruper Holz mit Kestenbuch“ (DE-4009-301) ist 2,1 km nord-östlich des Plangebietes entfernt.<sup>8</sup> Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der geplanten Nutzung sind Beeinträchtigungen auf Natura-2000-Gebiete nicht zu befürchten.

### **6.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

Es liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereiches vor. Der Änderungsbereich liegt laut Trinkwasserschutzgebietskarte NRW nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.<sup>9</sup> Darüber hinaus liegt der Änderungsbereich und sein nahes Umfeld nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern<sup>10</sup>. Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Planung werden keine Gewässer, Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete überplant. Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Voraussetzungen für eine weitere, jedoch nur kleinflächige Versiegelung von Flächen, die zu einer geringfügigen Reduzierung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des oberflächlichen Abflusses führt. Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der hier zu betrachtenden Flächennutzungsplanänderung nicht vorgesehen. Anzumerken ist, dass in der nachgeordneten Ebene der Genehmigungsverfahren die Vorgaben nach § 55 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen ist.

### **6.4 Forstliche Belange**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Waldflächen. Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der hier zu betrachtenden Flächennutzungsplanänderung nicht vorgesehen.

---

<sup>7</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld. öKon GmbH Münster. 26.08.2025

<sup>8</sup> wms-Dienst zur Naturschutz:Schutzgebiete Bundesland Deutschland Karte 1:25.000; URL: <https://geodienste.bfn.de/ogc/wms/schutzgebiet?>; abgerufen am 06.08.2025.

<sup>9</sup> wms-Dienst zur Wasserschutzkarte Nordrhein-Westfalen; URL: <https://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/wsg>; abgerufen am 06.08.2025.

<sup>10</sup> Hochwasserkarten.NRW; URL: <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>; abgerufen am 06.08.2025.

### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Erhebliche Beeinträchtigungen, wie sie z.B. durch die Rodung von Waldflächen entstehen, können bei der Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Bei Durchführung des Planvorhabens werden als Grünflächen genutzte Flächen innerhalb des Änderungsbereiches mit Stellplätzen teilweise versiegelt. Zudem werden Teile des Änderungsbereiches mit dem errichteten einer baulichen Anlage versiegelt. Neue Gebäude sind mindestens nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Dadurch wird die bautechnische Standardanforderung zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit der 94. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Sanierung und Erweiterung der denkmalgeschützten Windmühle Lette vorbereitet. Großräumig sind keine relevanten Änderungen zu erwarten. Bei der Realisierung der Mühlenerweiterung wird der Grad der Flächenversiegelung im Änderungsbereich zunehmen, wodurch es zu einer lokalen Aufwärmung und Verringerung der Kaltluftbildung im Gebiet kommen wird. Bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen ist mit einer kleinflächigen Überflutung des südlichen Änderungsgebiets mit einer maximalen Überflutungshöhe bis zu 0,3 m zu rechnen. Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der hier zu betrachtenden Flächennutzungsplanänderung nicht vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima / Luft durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.<sup>11</sup>

### 6.6 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“ geändert. Derzeit werden die Flächen als Grünflächen genutzt sowie eine wassergebundene Wegedecke die als Zufahrt zum Grundstück Mühlensch 170 dient. Die Flächen sind der landwirtschaftlichen Nutzung somit bereits entzogen.

Im wms-Dienst zur Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen ist für den Änderungsbereich der Bodentyp Podsol-Braunerde (pB72) ausgewiesen. Dieser Bodentyp ist nicht als schutzwürdig bewertet.<sup>12</sup>

Im wms-Dienst zur Bodenkarte der Landwirtschaft von Nordrhein-Westfalen 1:5.000 (IS BK5) ist für das gesamte Änderungsgebiet der Bodentyp Plaggensch (E73) ausgewiesen. Der Plaggensch ist aufgrund seiner hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte und einer hohen Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion als schutzwürdig gekennzeichnet.<sup>13</sup>

Gemäß geologischer Übersichtskarte des geologischen Dienst NRW ist im Detail Tonmergelstein, Mergelkalk- bis Kalkmergelstein, lokal verkieselt und lokal Kalk- und Grünsandstein anzufinden.<sup>14</sup>

Die maßvolle Planung nutzt unter Berücksichtigung des Denkmal- und Umgebungsschutzes nur notwendige Flächen die zur Befriedigung der Instandhaltung und Weiterentwicklung des Mühlenstandortes relevant sind und geht mit der Regelung des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB konform.

---

<sup>11</sup> Umweltbericht zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld. öKon GmbH. Münster. 28.08.2025

<sup>12</sup> wms-Dienst zur Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000; URL: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>; abgerufen am 06.08.2025.

<sup>13</sup> Umweltbericht zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld. öKon GmbH. Münster. 28.08.2025

<sup>14</sup> wms-Dienst zur geologischen Übersichtskarte Nordrhein-Westfalen 1:50.000; URL: <https://www.wms.nrw.de/gd/gk50>; abgerufen am 06.08.2025.

**94. Änderung des Flächennutzungsplans „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“**

---

Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der hier zu betrachtenden Flächennutzungsplanänderung nicht vorgesehen. Für Eingriffe in den im Änderungsgebiet ausgewiesenen schutzwürdigen Plaggenesch ist ein zusätzlicher Kompensationsbedarf zu berücksichtigen. Unter Beachtung der entsprechenden Vermeidungs-, Minderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren kompensiert werden<sup>15</sup>.

### **6.7 Immissionsschutz**

In der Nachbarschaft des Änderungsbereiches befinden sich Wohngebäude. Die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung, das baudenkmalgeschützte „Müllerhaus“ welches als Wohnort im Außenbereich genutzt wird, befindet sich in etwa 20 m Entfernung nord-westlich des Änderungsbereiches. Weitere schutzwürdige Nutzungen in der Form von Wohnbebauung befindet sich in etwa 60 m Entfernung südlich des Änderungsbereiches.

Die Umsetzung der Planung führt dazu, dass ein erhöhter An- und Abfahrtsverkehr durch Auto, Bus und Fahrradverkehr entstehen kann. Die Mühle und das Backhaus können regelmäßig durch vereinzelte Schulklassen und Vereine besichtigt und genutzt werden. Die Besucherzahl ergibt sich aus der Kapazität der Mühle und des Backhauses und beträgt ca. 30-35 Personen. An besonderen Tagen wie z.B. dem „Tag der offenen Tür“ kann das Besucheraufkommen deutlich erhöht sein, dies betrifft vorrausichtlich nur wenige Tage im Jahr.

Es ist absehbar, dass die Änderung des bestehenden Planungsrechts im Sinne der 94. Änderung des Flächennutzungsplans nicht zu erheblichen Lärmbelastungen für die nahegelegenen Nutzungen führen wird. Erforderliche Gutachten sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Hinblick auf Lärmimmissionen werden im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren erstellt. Bei deren Berücksichtigung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.<sup>16</sup>

## **7. SONSTIGE BELANGE**

### **7.1 Altlasten**

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen sowie entsprechende Verdachtsfälle sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **7.2 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Eine (Flächen-) Überprüfung für diesen Bereich ist nicht erforderlich, da keine Belastung festgestellt worden ist. Aus Sicht des Kampfmitteldienstes bestehen daher gegen bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich keine Bedenken.

Trotz dieses Ergebnisses sollte die Baumaßnahme mit der entsprechenden Vorsicht durchgeführt werden, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

---

<sup>15</sup> Umweltbericht zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld. öKon GmbH. Münster. 28.08.2025

<sup>16</sup> Ebd.

**94. Änderung des Flächennutzungsplans „SO-Gebiet Mühle Lette mit Back- und Gemeinschaftshaus“**

---

Weist der Erdaushub allerdings auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und das Bauordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen.

**7.3 Denkmalschutz**

Die Windmühle Lette ist ein eingetragenes Baudenkmal. Vorhaben im Plangebiet müssen den Umgebungsschutz der Baudenkmäler einhalten und sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich das ebenfalls denkmalgeschützte „Müllerhaus“. Aus denkmalfachlicher Sicht kann uneingeschränkt bestätigt werden, dass es sich bei der Windmühle Lette um ein kulturelles Erbe handelt, dass zur kulturlandschaftlichen Vielfalt beiträgt. Ohne die erweiterte inhaltliche Ausrichtung des Betriebes „Windmühle Lette“ ist ein dauerhafter Erhalt des Baudenkmals eher nicht zu gewährleisten. Seitens der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld wird die angestrebte Entwicklung unbedingt befürwortet.

**7.4 Bergbau**

Der Änderungsbereich befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Coesfeld“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Coesfeld“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIKE NRW, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Im Bergwerksfeld „Coesfeld“ hat keine Gewinnung von Steinkohle stattgefunden. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

**7.5 Richtfunk**

Eine Richtfunktrasse verläuft in 450m Entfernung westlich des Änderungsbereiches in einem südwestlichen zu nord-östlichen Streckenverlauf. Die Richtfunktrasse wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

**7.6 Löschwasserversorgung**

Eine Löschwasserversorgung des Plangebietes soll im Rahmen des Grundschutzes der Stadt Coesfeld gewährleistet werden. Die Löschwasserbedarfe können gemäß dem Technischen Regelwerk des DVGW (Arbeitsblatt W 405) erst auf Ebene des Genehmigungsverfahrens geprüft werden, wenn die Geschossigkeiten feststehen.

**7.7 Telekommunikationslinien**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom, die ungestört Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen. Ob der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet bleibt, sowie ob die Telekommunikationslinien punktuell gesichert und unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können wird im Genehmigungsverfahren erörtert.

**8. UMWELTBERICHT**

Ein Umweltbericht ist erstellt und der Begründung als Anlage beigefügt, s. Anlage 1.

Stadt Coesfeld,  
aufgestellt im März 2026

Die Bürgermeisterin  
Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

Anlage 1

Umweltbericht zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld. Ökon GmbH.  
Münster. 28.08.2025