

## Die Landrätin

Kreis Soest . 59495 Soest

Stadt Erwitte  
Am Markt 13  
59597 Erwitte

Ausschließlich per Mail:  
b.wortmann@erwitte.de

## Planung und Entwicklung

Gebäude Hoher Weg 1 - 3 . 59494 Soest

**Name** Herr Schmidt  
**Durchwahl** 02921 30-3857  
Zentrale 02921 30-0  
E-Mail julian.schmidt@kreis-soest.de  
Internet www.kreis-soest.de

Soest, **19.05.2025**

Bei Schriftwechsel und Fragen bitte stets angeben:

**Geschäftszeichen**  
61.00.0011-61.26.04  
**Aktenzeichen**  
BErBw047n

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Auf dem Rott", OT Bad Westernkotten

### Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 16.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Gegen die Aufstellung des B-Plan Nr. 47 "Auf dem Rott", OT Bad Westernkotten bestehen aus Sicht der Unteren Bauaufsicht zum jetzigen Zeitpunkt folgende Bedenken und Hinweise:

Gemäß der Planzeichnung ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Es mangelt jedoch an einem oberen und unteren Bezugspunkt. Somit ist die messbare Höhe nicht eindeutig definiert.

Gemäß der textlichen Festsetzung und der Begründung sind nur Dächer mit einer Neigung von 25° - 45° zulässig. In der Plandarstellung werden jedoch scheinbar auch Festsetzungen für die Dachform (SD/WD) gegeben, die nicht in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt wurde. Besonders ist zu beachten, dass es direkte Widersprüche zwischen textlicher Festsetzung und Planzeichnung gibt, da in den westlichen Baufeldern Flachdächer mit 0°-5° festgesetzt, gemäß textlicher Festsetzung unter B 1 diese jedoch ausgeschlossen sind.

Zu Ziffer 2. Einfriedung und Ziffer 4. Garten und Bepflanzung:

Es ist nicht eindeutig definiert, was unter „standortgerechten Gehölzen“ zu verstehen ist. Ggf. ist eine Liste mit Arten beizufügen.

Zu Ziffer 3. Garagen, Carports und Stellplätze:

Es ist nicht eindeutig bestimmbar, wann die Zufahrt als „wasserdurchlässig“ gilt. Für eine präzise Bestimmbarkeit empfiehlt es sich beispielsweise auf den Abflussbeiwert abzustellen.

2025-05-19 Stellugnahme Kreis Soest.docx

Zum jetzigen Planungsstand bestehen aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Beurteilung und das Einbringen von Nebenbestimmungen werden für das jeweilige Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Brandschutzdienststelle äußert zum jetzigen Planungsstand folgende Bedenken und Hinweise:

#### *Zugänge und Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen*

In den Planunterlagen wird eine Einfriedung um die entstehenden Grundstücke beschrieben. Gegen diese Einfriedung bestehen keine Bedenken, wenn die Belange des § 5 Abs. 1 BauO NRW 2018 berücksichtigt werden und ein Zu- oder Durchgang für die Feuerwehr vorhanden ist.

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sind. Wohnwege, an denen nur Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig sind, müssen nur befahrbar sein, wenn sie länger als 50 m sind (§ 4 Abs. 1 BauO NRW 2018). Befahrbare öffentliche Verkehrsflächen müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw 2009) entsprechen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Soweit erforderliche Flächen nicht auf dem Grundstück liegen, müssen sie öffentlich-rechtlich gesichert sein (§ 5 BauO NRW 2018). Die Feststellung der Notwendigkeit von Zu- oder Durchfahrten wird im Einzelfall durch Beteiligung der Brandschutzdienststelle im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen (§ 5 Abs. 1 S. 3 BauO NRW 2018) und müssen den Anforderungen nach Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw 2009) entsprechen.

Von befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen. Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn diese aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr sind geradlinig und mindestens 1,25 m breit auszubilden. Für Türöffnungen und andere geringfügige Einengungen in diesen Zu- oder Durchgängen genügt eine lichte Breite von 1 m (vgl. § 5 Abs. 1 BauO NRW 2018 und Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Ist für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges der Einsatz von tragbaren Leitern erforderlich, so sind mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbarer Stellen gemäß § 33 Abs. 2 S. 2 BauO NRW 2018 regelmäßig dann gegeben, wenn im Bereich der erreichbaren Stellen Aufstellflächen berücksichtigt werden.

Für die Aufstellung der 4-teiligen Steckleiter wird unterhalb der erreichbaren Stelle eine Aufstellfläche mit einer Größe von 2,0 m x 2,0 m, in einem horizontalen Abstand von 1,0 m von der erreichbaren Stelle benötigt. Im Falle von notwendigen Fenstern wird dabei der horizontale Abstand zur Außenwand, im Falle von z.B. Balkonen der Abstand zur Brüstung gemessen. Es sollte vor und hinter der Aufstellfläche jeweils ein 1 m breiter Geländestreifen sein, der frei von Hindernissen ist. Für das sichere Aufstellen einer tragbaren Leiter darf die maximale Neigung der Aufstellfläche 5% nicht überschreiten. Rasenflächen bedürfen keiner besonderen Befestigung. Nicht verdichtete Untergründe wie zum Beispiel ein Blumenbeet sind als Aufstellfläche nicht geeignet.

### *Löschwasserversorgung*

In den Planunterlagen wurden keine Aussagen zur Löschwasserversorgung des Plangebietes getätigt. Ohne eine angemessene Löschwasserversorgung bestehen gegen diese Bauleitplanung Bedenken. Die Löschwasserversorgung ist in den Planunterlagen zu beschreiben.

In Anwendung des Arbeitsblattes W 405 des deutschen Verein Gas- und Wasserfaches e.V. (DVWVG) und der Fachempfehlung Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen (2018) sollen Baugebiete zur Löschwasserversorgung geeignete Löschwasserentnahmestellen aufweisen. Unterflur eingebaute Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht auf Parkflächen installiert werden. Die erste Löschwasserentnahmestelle soll einen Abstand von 75 Meter zu dem Zugang des jeweiligen Grundstückes nicht überschreiten. Löschwasserentnahmestellen sind so herzurichten, dass eine Löschwasserentnahme jederzeit leicht möglich ist.

Folgende Löschwasserentnahmestellen sind geeignet:

- Unterflurhydranten (DIN 14384)
- Überflurhydranten (DIN 14339)
- Unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14320)
- Löschwasserbrunnen (DIN 14220)
- Löschwasserteiche (DIN 14210)

Zu Löschwasserentnahmestellen mit Löschwasser Sauganschlüssen (DIN 14244) auf Grundstücken, die nicht im öffentlichen Bereich liegen, ist von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Feuerwehrezufahrt und in unmittelbarer Nähe zur Saugstelle eine Feuerwehrebewegungsfläche gemäß Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Stand: 2009) zu errichten.

Die erforderliche Löschwassermenge ist von der Art und der Ausführung der geplanten Gebäude abhängig. Um die Art von Nutzung, welche dem geplanten Gebiet entspricht, zu ermöglichen, sind mindestens 48 m<sup>3</sup>/Std. über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge soll innerhalb eines 300 m Radius sichergestellt werden.

Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehrstreifige Schnellstraßen sowie, große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Eine detaillierte und objektbezogene Stellungnahme der Brandschutzdienststelle kann nur im Rahmen einer Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren erstellt werden.

Die Untere Naturschutzbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise:

Das Planzeichen für die Erhaltungsfestsetzung ist im Plan noch unter 13.2.2 zu ergänzen.

Die vorgelegte Bauleitplanung sieht keine bauliche Nutzung von Schutzgebieten vor. Allerdings befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ (DE-4415-401) in ca. 310 m Entfernung. Im Rahmen der 13. FNP-Änderung wurde durch das Büro Mestermann eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. In dieser wird nachvollziehbar zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die Bauleitplanung das VSG in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen nicht erheblich beeinträchtigt wird. Auf eine FFH-Verträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden.

Das Vorhaben widerspricht dem für diesen Bereich festgelegten Entwicklungsziel 2 (Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen) des Landschaftsplans 1. Da die

Entwicklungskarte behörden- /kommunenverbindlich ist, ist hier eine Begründung für die Abweichung sowie Nachbesserung notwendig.

Durch die geplante umfangreiche Ortsrandbegrünung im Süden des Plangebiets (u.a. zweireihige Hecke aus heimischen Laubgehölzen) sowie die kleinflächige Festsetzung zu Erhalt der Gehölzstruktur am Kützelbach im Westen wird dieser Widerspruch teilweise aufgefangen. Unter anderem vor diesem Hintergrund sollte jedoch zudem geprüft werden, ob die verbleibende Inanspruchnahme von Gehölzen im Umfang von 1.170 m<sup>2</sup> weiter reduziert werden kann, da sie im Gegensatz zu dem Entwicklungsziel 2 steht (z.B. durch die Verlagerung des Fuß- und Radwegs in östliche Richtung).

Das Plangebiet befindet sich in ca. 10 m Entfernung zur Allee „Vogel-Kirschenallee an der Aspenstraße (K 57)“, zudem findet sich an der westlichen Grenze die oben beschriebene Gehölzstruktur. Daher ist zusätzlich in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

Der kartierte Biototyp BT-4316-446-9 (Quelle, Quellbereich naturfern) befindet sich in etwa 7 Metern Entfernung zum Plangebiet. Gemäß Umweltbericht wird der hier festgestellte „Lebensraumtyp mittelbar und unmittelbar beansprucht“. Laut LINFOS handelt es sich um keinen LRT und kein § 30 – Biotop (ehemals § 62). Dennoch ist diese Aussage genauer auszuführen bzw. ist zu prüfen, ob durch eine Umplanung die Beanspruchung des Biototyps vermieden werden kann.

Es ist im Bauleitplanverfahren zu ermitteln, inwieweit die Belange des Artenschutzes durch die beabsichtigte Planung voraussichtlich betroffen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sind alle Arbeitsschritte einer ASP von Stufe I bis ggf. Stufe III vollständig durchzuführen, sodass bei der späteren Genehmigung eines Vorhabens auf eine erneute Prüfung der Artenschutzbelange verzichtet werden kann.

Im Rahmen der FNP-Änderung liegt eine ASP Stufe 1 aus dem Jahr 2021 durch das Büro Mestermann vor. Das Gutachterbüro kommt darin zu dem Ergebnis, dass eine FNP-Änderung der Fläche C zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. Der hier betrachtete Änderungsbereich deckt sich augenscheinlich jedoch nicht mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst nicht die Gehölzstruktur im Westen des Plangebietes. Für diesen Bereich ist eine Prüfung der Artenschutzbelange demnach noch erforderlich.

In jedem Fall ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich.

Bei Baumfällungen ist zudem vor Beginn immer durch eine fachkundige eine Überprüfung von Höhlen, Spalten und Rissen sowie auf Horstbäume hin vorzunehmen (auch hinsichtlich des potentiellen Vorkommens von Vögeln, Fledermäusen oder Kleinsäugetern).

Diese Hinweise sind mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Bauleitpläne können Eingriffe vorbereiten, soweit sie die planungsrechtliche Grundlage für die Vorhaben und damit die Eingriffe schaffen. § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB bestimmt, dass die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der Aufstellung dieses Bauleitplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind Festsetzungen zu treffen, die das Ziel haben eine ökologische Aufwertung der Flächen herbeizuführen.

Es sind Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) festgesetzt. Für 13.2.2 muss noch das entsprechende Planzeichen ergänzt werden.

Das im Umweltbericht festgestellte Kompensationsdefizit, das die Planung auslöst, beträgt gem. aktueller Bilanz 8.702 ökologische Wertpunkte nach 10-stufigen LANUV-Verfahren.

Der vorgesehenen Ausgleichsfläche (Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 4, Flurstück 174) und der geplanten Maßnahme (Extensivierung von Grünland) kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden: Bei der Fläche handelt es sich eine extensive Ackerbrache, die aktuell im Vertragsnaturschutz läuft.

Eine Umwandlung auf der Fläche von Ackerland in Grünland kann aus unserer Sicht eine mögliche Option sein. Eine Weiterführung des Vertragsnaturschutzes auf der Fläche ist dann jedoch nicht möglich.

Gegen die Aufstellung des vorgelegten Bebauungsplans bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Allerdings ist die Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung in den Planunterlagen nicht erläutert. Sofern eine Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder ein Oberflächengewässer erfolgt, ist hierzu eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz einzuholen. Eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis muss vor Beginn der Einleitung vorliegen.

Auf die Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Begründung einzugehen und ggf. Flächen für die Wasserwirtschaft in der Planzeichnung zu berücksichtigen, um ggf. notwendige Rückhalteanlagen vorhalten zu können. Der Quellbereich des Küttelbaches steht hierbei unter besonderem Schutz. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die öffentliche Kanalisation.

Die Festsetzung für die Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind in der Planzeichnung im Bereich des Küttelbaches deutlich breiter als die restlichen Wege. Hier ist ggf. der Platzbedarf des Bauwerkes für eine Überfahrt darzulegen.

Laut Starkregenhinweiskarte ist das Gebiet des B-Plans bei Starkregen teilweise von Überschwemmungen betroffen. Daher wird eine starkregenangepasste Bebauung empfohlen.

Für die Gewässerkreuzungen (Brücken, Versorgungsleitungen, Kanäle) am Küttelbach sind vor Baubeginn Genehmigungen nach § 22 Landeswassergesetz NRW einzuholen.

Zum jetzigen Stand bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde Bedenken.

In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass im Planbereich eine Altlastverdachtsfläche bekannt ist. Es handelt sich dabei um eine Altablagerung (Ehem. Müllkippe „Am Küttelbach“). Die möglichen Beeinträchtigungen dieser Verdachtsfläche auf die geplante Bebauung sowie die übrigen Gefährdungspfade sind zu bewerten. Der Untersuchungsumfang ist vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest abzustimmen.

Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Gez.

Julian Schmidt