

# Anwaltskanzlei und Notar

## Demmer | Wallis & Kollegen

Demmer | Wallis & Kollegen - Ostwall 25 - 59555 Lippstadt

Stadt Erwitte  
-Der Bürgermeister-  
Am Markt 13  
59597 Erwitte

per beA

Unser Zeichen:  
2033/26DM07 WI  
D4/168-26

Sachbearbeiter:  
Michael P. Demmer

Datum  
26.01.2026

### Schütte ./ Stadt Erwitte

Sehr geehrter Herr Hennebühl,

hiermit zeige ich an, dass ich die Interessen der **FAUSMUE** als Eigentümerin der Immobilie Aspenstraße **■** in Erwitte.

Zu meiner Legitimation überreiche ich als Anlage eine Durchschrift der auf mich lautenden Vollmacht.

Namens und mit Vollmacht meiner Mandanten erhebe ich gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 47 „Auf dem Rott“ folgende Einwendungen:

1. Bebauungsplan gemäß Flyer aus Januar 2026; enthält Grundlagen vom 12.11.2024

Dieser Plan sieht eine lockere Bebauung am nördlichen Rand zu den Grundstücken Spangemacher/Schütte (Eigentümer) vor. Der vorhandene Fußweg im Bereich der Eigentümer sollte bestehen bleiben und parallel dazu eine Zuwegung in das Baugebiet entstehen. Vorteil für die Eigentümer jetziger Fußweg Breite ca. 3 m; Breite für Zuwegung ca. 6 m = Abstand zum Baugebiet ca. 9 m. Abstand zur Bebauung 9 m plus Abstandsflächen.

Bebauung für den hier in Rede stehenden Bereich 1 bis 2 Familienhäuser bzw. 6-Familienhäuser

Durch die parallele Anordnung der zu bebauenden Fläche entsteht dazwischen ein Freiraum, welcher weiterhin eine bedingt eingeschränkte Sicht der Eigentümer zulässt.

2. Bebauungsplan gemäß der Begründung Dezember 2025 in welcher beschlossen wurde, die geplanten 6-Familienhäuser auf 8-Familienhäuser anzuheben

**Ostwall 25**  
**59555 Lippstadt**

Bürogemeinschaft

**Michael P. Demmer**  
Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Sozialrecht

**Björn Wallis**  
Rechtsanwalt

Tätigkeitsschwerpunkt  
Familienrecht und Erbrecht

Telefon: 02941 / 2561970  
Telefax: 02941 / 2561975

E-Mail: [info@demmer-wallis.de](mailto:info@demmer-wallis.de)  
[www.demmer-wallis.de](http://www.demmer-wallis.de)

**Bankverbindungen**  
**und Steuernummern:**

**Michael P. Demmer**  
Steuernummer: 330/5712/2307

Sparkasse Hellweg-Lippe  
DE76 4145 0075 0014 2210 63

Treuhand-Konto:  
Sparkasse Hellweg-Lippe  
DE71 4145 0075 0014 2214 44

**Björn Wallis**  
Steuernummer: 330/5163/3926

Sparkasse Hellweg-Lippe  
DE25 4145 0075 0014 3313 00

**Öffnungszeiten:**

Mo, Di und Do 8.30 – 12.30 Uhr  
13.30 – 17.30 Uhr  
Mi und Fr 8.30 – 14.00 Uhr

Parkflächen an der Kanzlei  
Q-Park-Woldemei  
Parkplatz am Stadthaus

Änderung gegenüber dem ursprünglichen Plan ist die Verlegung des vorhandenen Fußweges in das Baugebiet hinein

Dadurch entsteht ein Grundstück, bestehend aus 2 Partien, auf welchen nun 8-Familienhäuser gebaut werden sollen.

Die 8-Familienhäuser sollen nun parallel unmittelbar vor den Eigentümern errichtet werden. Dadurch ist die ursprüngliche lockere Bauweise hinfällig und die damit verbundene Sicht hinfällig.

Ebenso entfällt der vorherige Abstand zum Bebauungsgebiet. Anstatt 6 m plus Gebäudeabstand, reduziert sich der Abstand nun lediglich auf den Abstand nach Abstandsflächenverordnung, was zu einer starken Beschattung, resultierend aus den 8-Familienhäusern, führt. Durch die enge und nahe Bebauung verlieren die Immobilien der Eigentümer stark an Wert. Das Wohl- und Wohlbefinden wird dadurch massiv eingeschränkt. Die massive Silhouettenwirkung der 8-Familienhäuser wirkt sich in allen Bereichen und Belangen negativ aus.

### 3. Bebauungsplan aus Dezember 2025, welcher bei der Stadt ausliegt

Die wesentliche Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung liegt insbesondere darin, dass das Grundstück am nördlichen Ende des Plangebietes, nicht mehr geteilt ist und dieses Grundstück in nunmehr deutlich größerem Umfang zur Bebauung genutzt werden kann. Nach diesseitiger Einschätzung könnten hier bis zu 3 8-Familienhäuser gebaut werden. Die hierdurch auftretenden Belastungen der Nachbargrundstücke ist wesentlich höher als nach der ursprünglichen Planung. Die unmittelbar im Norden angrenzenden Parzellen haben nunmehr den Blick auf eine massive Längswand der jeweils zu errichtenden Gebäude und nicht mehr wie in der ursprünglichen Planung auf die schmale Endwand. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch die mehrgeschossige Bauweise und die Anbringung von Balkonen eine erhebliche Belastung der Nutzung der betroffenen Nachbargrundstücke entstehen wird.

Meine Mandantin hat eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ihres Wohnhauses Aspenstraße 58 im Jahr 2024 errichtet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird es zu einer erheblichen Verschattung des Grundstücks meiner Mandantin kommen, so dass die Photovoltaikanlage nicht mehr genutzt bzw. nur noch sehr eingeschränkt genutzt werden kann. Darüber hinaus ist auf dem Dach noch die Errichtung einer Solartherme in Auftrag gegeben. Deren Nutzung ebenfalls durch die massive Bebauung mit Firsthöhe von 10,50 m für die zu errichtenden Gebäude massiv eingeschränkt wird.

Insbesondere ist ergänzend zu berücksichtigen, dass aus Sicht des Grundstückes meines Mandanten das sich südlich erstreckende Baugebiet aufsteigend darstellt, so dass im Verhältnis zu dem Niveau des Grundstückes meines Mandanten nicht nur die angegebene Firsthöhe zu berücksichtigen ist, sondern auch die jeweilige Steigung. Darüber hinaus ist auf Grundlage des diesseitig bekannten Umweltgutachtens davon auszugehen, dass die Bebauung ohne Eingriff in den Deponiekörper des Bachbettes Küttelbach (s. dazu unten Punkt 6) und somit eine Aufschüttung des Geländes erfolgen wird, die zu einer weiteren Erhöhung im Verhältnis zum Niveau des Grundstückes meines Mandanten führen wird.

Insgesamt wird wohl davon auszugehen sein, dass ein Niveau von 12 – 14 m für die zu errichtenden Wohngebäude südlich des Grundstückes meines Mandanten zu verzeichnen sein wird, was eine erhebliche Verschattung darstellt.

### 4.

Aus dem im Januar 2026 verteilten Flyer, welcher sich auf den ursprünglich geplanten Bebauungsplan (Nov. 2024) bezieht, wird die bebaute Fläche in lockerer Bauweise parallel zur Verkehrsstraße angeordnet. Der vorhandene Fußweg sollte parallel zur bestehenden Bebauung dabei erhalten bleiben. Dieser Plan besitzt überhaupt keine Gültigkeit mehr, da die-

ser durch den aktualisierten Bebauungsplan Dez. 2025 und dem jetzt ausliegenden Bebauungsplan Dez. 2025 in jeglicher Form abweicht. Hier wurde mit einer Handbewegung der Stadt aus einer lockeren Bebauung eine massige, stark einschränkende Bebauung mit einschneidender Wirkung auf die Eigentümer. Faire und transparente Information der Bürger geht anders. Hier wird mit Unterlagen gewoben, welche nicht den Tatsachen entsprechen.

Die beiden Pläne aus Dezember 2025 ähneln sich dahingehend, dass der vorhandene Fußweg verlegt worden ist und zwar mitten in das Baugebiet hinein. Dadurch wird der Abstand der vorhandenen Bebauung und der geplanten Bebauung um mind. 3 m verkürzt. Da ursprünglich parallel zum Fußweg eine Zuwegung c. 6 m in das Baugebiet erstellt werden sollte, verkürzt sich der Abstand der Eigentümer zur Bebauung um 3 m (Wegfall Fußweg) plus 6 m (Wegfall Zuwegung) und damit um 9 m. Das stelle einen erheblichen und einschneidenden Unterschied dar, ob zwischen zwei Grundstücken (Eigentümer und neue Bebauung) ein Abstand von 9 m vorhanden ist bzw. die Bebauung erst 9 m plus Abstandsregelung beginnen darf.

5.

Darüber hinaus war im Plan aus 2024 vorgesehen, max. 6-Familienhäuser zu errichten. Auf dieser Basis wurde auch die Umweltverträglichkeitsstudie Teil II der Begründung erstellt. Im Dezember 2025 wurde entschieden, die Bebauung von 6- auf 8-Familienhäuser umzustellen. Auch der Teil I, welcher sich auf den Teil II stützt, bezieht sich somit auf 6-Familienhäuser und damit nicht auf den aktuellen Stand. Darüber hinaus hat sich die Anordnung der Mehrfamilienhäuser grundlegend verändert. Den 6-Familienhäuser lag eine lockere Anordnung zugrunde. Die 8-Familienhäuser stehen nun als massige Front vor den Eigentümern. Um die Aussagekraft der Studie und auch die Begründung der Stadt Teil I und Teil II belastbar zu machen, müssen beide Teile I und II unter der Maßgabe des neuen Standes, nämlich der der 8-Familienhäuser und der veränderten Anordnung neu bewertet und ausgearbeitet werden. Sowohl die Abstandsflächen, als auch die Auswirkungen auf Schatten und auch gerade die Silhouettenwirkung (Vergrößerung des Baukörpers von 6- auf 8-Familienhaus) wirken sich negativ auf die vorhandene Einfamilienhausbebauung aus. Gerade deshalb, weil geplant ist, die 8-Familienhäuser unmittelbar vor den vorhandenen Eigentümern zu errichten. Zum einen führt dies zu Einschränkungen des Wohn- und Wohlfühls aber auch gerade zu massiven Reduzierungen des Wertes der Immobilien der Eigentümer. Gestützt auch dadurch, dass im Plan aus der Begründung 2025 die angrenzende Partielle hälftig geteilt worden ist, was zu max. 2 St. 6-Familienhäusern geführt hätte. Im ausliegenden Plan aus 2025 ist diese Partielle nicht geteilt. Soll aber nach Angaben der Stadt Erwitte geteilt werden. Die Frage ist, in wie viele Teile? 2 oder 3? Schon 2 St. 8-Familienhäuser stellen für die vorhandenen Eigentümer eine Zumutung dar. Durch den Zuschnitt des hier in Rede stehenden Grundstücks und unter der Maßgabe, dass die Firsthöhe max. 10,50 m betragen darf, können die 8-Familienhäuser lediglich als länglicher Klotz gebaut werden. Was eine völlige Sichteinschränkung mit erheblicher Schattenwirkung für die Eigentümer hinter sich herzieht. Gleiches gilt für den massiven Wertverlust. Völlig unverständlich ist daher, dass es weder einen Gestaltungsentwurf gibt, noch dass die betroffenen angrenzenden Eigentümer nicht in den Prozess eingebunden worden sind. Auch für die Umweltverträglichkeitsstudie bildet der neue massive Baukörper eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung.

6.

Die klotzige Bauweise der 8-Familienhäuser kann nur unterbunden werden, wenn dort Raum für ein Beherbergungsgewerbe, in Form von kleinen Appartements gebaut werden würde. Diese Möglichkeit besteht nach dem Bebauungsplan, da es sich um eine sogenannte Mischbaufläche handelt. Dies würde jedoch im erheblichen Maße dem Grundgedanken dieses Baugebietes, nämlich Wohnraum für junge Familien zu schaffen, stark widersprechen.

7.

Unter Punkt 9 Altlasten der Begründung wird beschrieben, dass aufgrund einer vorhandenen Altlast (Deponiekörper Bachbett Küttelbach) der Fuß-Radweg ohne Eingriff in den Deponiekörper erfolgt. Das bedeutet, dass auf der vorhandenen Geländeoberkante eine ca. 70 cm starke Auffüllung entstehen muss, um den Fuß-Radweg herstellen zu können. Da davon auszugehen ist, dass den Eigentümern im neuen Baugebiet nicht zugemutet wird, dass diese von dem Weg aus 70 cm tiefer auf ihre Grundstücke gelangen, ist es erforderlich, die Grundstücke künstlich anzuheben. Dies führt dazu, dass aus einer max. Firsthöhe der neuen Gebäude plus 70 cm nun 11,20 m werden. Was zu weiteren Einschränkungen meines Mandanten führt.

Die Stadt wird hiermit aufgefordert, die Umweltverträglichkeitsstudie auf der Grundlage der neuen Sachlage 8-Familienhäuser mit veränderte Lage neu zu bewerten. Gleiches gilt für die Bewertung der Stadt, welche sich bislang auf eine nicht belastbare Umweltverträglichkeitsstudie gestützt hat. Im Weiteren ist es aufgrund der Vielschichtigkeit der erlaubten Bebauung vom Microhaus über 1 – 2 Familienhäuser sowie Doppelhäusern und letztendlich den massigen 8-Familienhäusern dringend erforderlich, einen Gestaltungsentwurf erstellen zu lassen. Auch deshalb, weil von hier aus angezweifelt wird, dass ein Gutachter eine valide Umweltverträglichkeitsstudie, mit Auswirkungen auf den Menschen, ohne Gestaltungsentwurf fach- und sachgerecht beurteilen kann.

8.

Darüber hinaus ist bei Durchsicht der Begründung aufgefallen, dass sich die Teile I und II hinsichtlich der Grundstücksgröße widersprechen. Teil I 10.700 m<sup>2</sup> und Teil II 12.500 m<sup>2</sup>. gleiches gilt für die Grundlagen der Ausgleichsflächen, bedingt durch die hier geplante enge Bebauung. Teil I Kompensationsbedarf 9.326 Biotopwertpunkte und eine Ausgleichsfläche von 4.351 m<sup>2</sup>. Hier wird deutlich, dass die Umweltverträglichkeitsstudie nicht auf dem aktuellen Bebauungsplan basiert und somit ihre Aussagekraft verloren hat. Gleiches gilt dadurch auch für die Begründung der Stadt.

Letztendlich geht es bei einer Umweltverträglichkeitsstudie, wie hier geschehen, nicht nur um die Beurteilung der Silhouettenwirkung auf die Vögel in einem 300 Meter entfernten Vogelschutzgebiet, sondern auch um die Beurteilung und Wirkung auf den Menschen. Bedingt durch die 8-Familienhäuser haben sich die Bedingungen gerade für die Eigentümer eklatant verändert.

9.

Soweit diesseitig bekannt, gibt es eine Gefährdungsabschätzung der Firma Kleegräfe aus 1996, welches für den Bereich des verfüllten Küttelbaches erhebliche Belastungen festgestellt hat. Es wurde zusammenfassend durch das Büro Kleegräfe ausgeführt, dass zwar eine direkte Gefährdung über den Pfad „Bodenluft“ derzeit nicht erkennbar sei, es allerdings deutliche Anhaltspunkte für organische Rückstände im Untergrund gibt, die anthropogen verursacht sind und mittel- oder langfristig zur Bildung von Methangas führen kann. Nunmehr wird durch die neue Wegführung wieder ein Teil des Küttelbaches überdeckt durch die dort geplante Fußgängerüberwegung und die Wegführung führt erneut über den Küttelbach mit entsprechender Abdeckung und am Randbereich der vormals bestehenden „wilden Deponie“. Aufgrund der Bewertung der Firma Kleegräfe ist daher davon auszugehen, dass hier eine erhebliche Belastung zumindest zu befürchten ist. Die Wegeplanung ist aber auf dieses Risiko hin nicht überprüft worden, jedenfalls ergibt sich dies nicht aus den Ausführungen in der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes.

10.

Unter Bezugnahme auf den Teil 7.1, die Beeinträchtigungsbetrachtung für das Schutzgut Mensch wäre darauf hinzuweisen, dass nach modernem Baustandard davon auszugehen sein wird, dass hier die Beheizung durch Wärmepumpen erfolgen wird. Diese haben eine erhebliche Geräuschemission. Aufgrund des geringen Abstandes zu dem Grundstück meines Mandanten ist hier mit einer erheblichen Belastung zu rechnen. Diese ist bei der Betrachtung des Schutzgut Menschen nicht ausreichend gewürdigt worden.

Zusammenfassend und abschließend ist darauf hinzuweisen, dass die gesamten Stellungnahmen des ausgelegten Bebauungsplanes sich auf die Ursprungsplanung beziehen, während nunmehr eine signifikante Veränderung der überbaubaren Flächen im nördlichen Bereich des Plangebietes eingetreten ist. Nach diesseitiger Auffassung ist daher sowohl die Begründung als insbesondere der Umweltbericht nicht verwendbar bzw. ist auf die geänderte Bebaubarkeit anzupassen.

Insgesamt ist bei der Planung auch zu vermissen, dass die erheblichen Altlasten im Bereich der vormaligen wilden Deponie im Südwesten des Plangebietes keine bzw. keine ausreichende Berücksichtigung gefunden hat. Es ist in der Bevölkerung bekannt, dass es im Bereich der Grundstücke, welche die vormalige Deponie überdecken, zu erheblichen Krankheitserscheinungen der Bewohner gekommen ist. Insofern wäre hier eine ausführlichere Prüfung bestehender Altlasten und ihre Auswirkung auf das Plangebiet durchzuführen.

Den weiteren Schriftverkehr führen Sie bitte ausschließlich über den Unterzeichner.

Mit freundlichen Grüßen

(Michael Demmer)  
Rechtsanwalt