

[REDACTED]

Gemeinde Leopoldshöhe  
- Susanne Knipping-  
Kirchweg 1  
33818 Leopoldshöhe

**Planverfahren: 08/12 "Brunsheide Süd-Ost" der Gemeinde Leopoldshöhe  
Beteiligung der Öffentlichkeit vom 22.08.2023 bis 26.09.2023**

Leopoldshöhe, den 24.09.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, [REDACTED], sind Eigentümer der alt eingesessenen Hofstelle [REDACTED],  
[REDACTED], die unmittelbar süd-westlich an das geplanten Baugebiet Brunsheide  
Süd-Ost angrenzt.

Wir erheben Einwendungen gegen Teile der o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes und gegen  
Teile des neu aufgestellten Flächennutzungsplanes.

Unsere Einwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

1. Unter Punkt 5.2 wird für unsere Eigentumsfläche, Flurstück 841 von einer 50 m tiefen  
Grünschneise gesprochen.  
Es ist für uns unklar, was damit gemeint ist. Bei der Fläche handelt es sich um eine  
normal genutzte landwirtschaftliche Fläche, für die keinerlei Vereinbarungen oder  
Auflagen bestehen. Einer Überplanung innerhalb des Flächennutzungsplanes mit einer  
spezifischen Flächennutzung widersprechen wir ausdrücklich.
2. Bezüglich der in der Aufstellung vorgenommenen Planung mit 3-geschossigen  
Gebäuden plus Staffelgeschoss ergibt sich eine insgesamt 4-geschossige Bauweise  
(ca. 13,5 m Höhe). In Verbindung mit der hohen Wohndichte von 215 Wohneinheiten  
davon 19 Mehrfamilienhäusern auf der Flächengröße ergibt sich eine erdrückende  
Wirkung. Der dörfliche Charakter Leopoldshöhes wird damit nicht aufgenommen. Die  
Gebäude fügen sich nicht in die bestehende Bebauung und das Ortsbild ein.

Dazu sei anzumerken, dass die angebliche harmonische Einfügung der Neubebauung in den Bestand von der Perspektive abhängt. Von der Felix Fechenbach-Straße aus gesehen stehen die dann viergeschossigen Häuser auf einer Anhöhe und wirken damit besonders erdrückend.

3. Das Entwässerungskonzept der gesamten Bauplanung geht von zu geringen maximalen Niederschlagsmengen aus. Zwar wird mit den entsprechenden DIN-Vorgaben gerechnet, diese entsprechen aber offensichtlich nicht mehr der Realität. Es wird darauf verwiesen, dass vor ca. 2 Wochen im Bereich Bad Salzuflen innerhalb einer Nacht eine Niederschlagsmenge von fast 90 mm gefallen ist. Dies war kein Einzelfall: In den benachbarten Kommunen sind in den letzten Jahren mehrfach ähnliche Regenmengen in kurzer Zeit aufgetreten. Es muss daher ein Entwässerungskonzept und auch eine Kartierung aufgrund von Niederschlagsmengen mit ca. 100 mm in wenigen Stunden vorgenommen werden, um der zukünftigen Wetterentwicklung Sorge zu tragen.

Dabei wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund des Geländereliefs unserer Hofstelle am tiefsten Punkt des Geländes befindet. Dementsprechend wird sich das Oberflächenwasser zwangsläufig in Richtung unserer Hofstelle bewegen, wenn die Regenrückhaltungsmöglichkeiten des Baugebietes ausgeschöpft sind. Durch den angeführten Notwasserweg wird das Wasser direkt auf unser Grundstück und insbesondere zum Gebäude Nr. 50b geleitet.

Für etwaige Folgeschäden durch Hochwasser aus dem Baugebiet an unserem Eigentum ist eine vertragliche Vereinbarung mit einer Haftungsübernahme durch die Gemeinde zu treffen.

4. Im Punkt Verkehr und Erschließung wird eine gute Erreichbarkeit der Bushaltestellen als gewährleistet angenommen. Die Haltestelle „Am Pläßgraben“ ist vom südlichen Ende des Neubaugebietes allerdings für Fußgänger am einfachsten über unser Feld Flurstück 841 zu erreichen. Es muss bereits in der Planung des Baugebietes eine durchgängige Hecke am südlichen Ende geplant werden, weiterhin sollte eine Einfriedung zu der landwirtschaftlichen Fläche hin vorgenommen werden, um einen Schleichverkehr über unsere Fläche zu verhindern. Eine zusätzliche Alternative wäre eine Verlegung der Haltestelle an den Kreisel an der Herforder Straße, wo bereits eine Haltestelle besteht. Grundsätzlich muss ein Fuß- oder Fahrradverkehr über das Flurstück 841 verhindert werden vor allem im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung.

5. Da ein Tiefgaragenkonzept abgelehnt wurde, tragen die nun geplanten Parkhäuser zu einer notwendigen dichteren und höheren Bebauung bei, was weiterhin die Versiegelung des Bodens sowie die Grundflächenzahl erhöht. Es sollte geprüft werden, ob nicht ein Tiefgaragenkonzept die bessere Lösung ist.
6. Unter Punkt 7.2 ist die erhöhte Grundflächenzahl der Vereinbarung mit uns über das freizuhaltende Grundstück an unserer Hofstelle zugeschrieben worden. Dies hat von der Formulierung einen deutlichen negativen Einschlag. Es wird weiterhin nicht erwähnt, dass wir auf freiwilliger Basis das Leitungsrecht für den Kanal gewähren würden und somit ein Hochpumpen des gesamten Kanalwassers mit den damit verbundenen Kosten nicht notwendig ist.
7. Obwohl - wie mit uns diskutiert - über unsere Fläche Flurstück 841 lediglich ein Leitungsrecht für den Kanal und ausdrücklich kein Geh- und Fahrrecht eingeräumt werden soll, wird in der textlichen Fassung der Festlegung an verschiedener Stelle von einem Geh- und Fahrrecht über unsere Fläche gesprochen. Dies ist unbedingt zu ersetzen, um zu verhindern, dass die neuen Einwohner unser Feld als Schleichweg nutzen und sich durch die Formulierung sogar darin bestärkt fühlen.  
Bezüglich der Breite der geplanten Kanaltrasse wird davon ausgegangen, dass eine Breite von 6-8 m – und keine 10 m - ausreichend sind.  
Bezüglich der Trassenführung des Kanals sollte die Trasse auf dem kürzesten Weg unter maximaler Schonung des Grundstücks 841 verlegt werden. Eine „gradere“ Verlegung wäre hier deutlich kürzer.
8. Bezüglich des Wegrechtes des Teilabschnittes der Straße „Auf der Helle“ zu den Grundstücken Auf der Helle Nummer 15 und Nummer 17, Flurstück 977 sind wir aktuell Miteigentümer des Flurstücks. Eine Vereinbarung über die Nutzungsänderung muss noch getroffen werden.
9. Unter Punkt 7.7 ist unter Baumanpflanzung und Baumerhalt von einer im südlichen Verlauf der Straße „Auf der Helle“ gelegenen öffentlichen Grünfläche gesprochen. Uns ist unklar, ob mit dieser Fläche die freizuhaltende Fläche um unsere Hofstelle gemeint ist. Für die freizuhaltende Fläche um unsere Hofstelle sollte eine Abstimmung mit uns als Eigentümer der Hofstelle getroffen werden, um die etwaige Bepflanzung der Grünfläche in gegenseitigem Einvernehmen zu vollziehen.

10. Unter Punkt 7.12.2 ist der Stellplatzschlüssel zwischen 1,0 und 1,25 vorgesehen. Dieser Stellplatzschlüssel ist vor dem Hintergrund der ländlichen Lage der Ortschaft und etwaigem zusätzlichem Besuchsverkehr als deutlich zu niedrig anzusehen. Darüber hinaus gibt es in der näheren Umgebung keine weiteren Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge. Es wird befürchtet, dass ein wildes Parken von Anwohnern im Umfeld der Hofstelle zu erheblicher Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs sowie auch zu Verschmutzung und Ruhestörungen sowie einer optischen Beeinträchtigung der Landschaft durch zahlreiche parkende Autos führt. Der Stellplatzschlüssel sollte daher höher angesetzt werden.

11. Auf dem Bebauungsplan ist im Westen, südlich der Grundstücke 177 und 176 ein Fuß- und Radweg auf das Flurstück 135 geplant. Durch den Fuß- und Radweg der in unmittelbarer Nähe der Hofstelle auf die Straße „Auf der Helle“ führt, ist mit einem erheblichen Fuß- und Fahrradverkehr in unmittelbarer Nähe zu unserer Hofstelle zu rechnen. Einerseits besteht die Sorge, dass hier Fußverkehr über die Hofstelle zur Felix Fechenbach-Straße entsteht. Weiterhin besteht die Sorge, dass durch den erheblichen Verkehr eine Störung der Privatsphäre entsteht. Weiterhin ist anzumerken, dass für das Flurstück 135 die Verkehrssicherungspflicht durch die Gemeinde übernommen werden sollte, dies jedoch unabhängig von der Frage, ob ein Fuß- und Radweg aus dem Wohngebiet im südlichen Teil des Flurstücks 135 endet.

Wir bitten Sie unsere Einwendungen zur Realisierung der Planung "Brunsheide Süd-Ost" zu berücksichtigen und schriftlich zu den entsprechenden Punkten Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

